

DOSSIER DE RÉSERVATION

N° Dossier : 5231c

Ville : Alès

CONTENU DU DOSSIER

1. Synthèse du financement
2. Reconnaissance d'information
3. Procédure de vente
4. Détail des étapes de l'acquisition
5. Fiche d'état civil
6. Compromis de vente
7. Mandat de recherche
8. Annexes au compromis de vente
 - Plan / Certificat Loi Carrez
 - Bail
 - Diagnostics
9. Choix du cabinet comptable

SYNTHESE DU FINANCEMENT

Cette fiche a pour vocation de présenter les informations essentielles relatives à l'acquisition du bien immobilier désigné ci-dessous.

Destinée aux banques et courtiers, elle regroupe les données financières et administratives nécessaires à l'instruction du dossier de financement.

DESCRIPTION DU BIEN

N° dossier (grille Revenu Pierre) : **5231c**

N° de lot de copropriété (pour la garantie) : **128 + 197 (PKG) + 113 (CELLIER)**

Référence cadastrale : **Section CH n°689, 691**

Adresse du Bien : **39 Av. Marcel Cachin ,30100 Alès**

Type du Bien : **T3**

Surface : **62.59 m²**

ACQUISITION

	HT	TVA	TTC
Prix immobilier :	177 400 €	0 €	
Prix mobilier ancien :	600 €		
Prix nouveau mobilier prévu :	0 €	0 €	
Prix travaux HT prévus :	0 €	0 €	
Honoraires d'agence charge acquéreur (Mandat de recherche) :	15 700 €	3 140 €	
Autre montant :	0 €	0 €	
SOUS-TOTAL	193 700 €	3 140 €	196 840 €
Provision sur Frais de notaire :			4 900 €
TOTAL A FINANCER			201 740 €

LOYERS ANNUELS (HT)

10 261 €

NOTAIRE

Coordonnées de l'étude :

Maître Gaëlle GOJON
ETUDE GOJON-COUVERT
23 avenue du 19 mars 1962
38850 CHIRENS

04 76 35 20 63 - gojon-couvert.38047@notaires.fr

Cette fiche de synthèse est à communiquer à l'organisme prêteur accompagnée des documents ci-dessous :

- Compromis de vente
- Mandat de recherche (si disponible)
- Plan (si disponible)
- Bail commercial (si disponible)
- Diagnostics immobiliers (si disponible)

RECONNAISSANCE D'INFORMATION

L'acquéreur ou réservataire du présent dossier, reconnaît que :

- L'investissement qu'il réalise lui a été préconisé par son conseil, indépendant de la société REVENU PIERRE dans le cadre d'une étude patrimoniale établie dans le respect :

- Du meilleur choix en matière de constitution, d'organisation et de transmission de patrimoine ;
- Des meilleures solutions pour répondre aux intérêts économiques et fiscaux qui lui sont propres ;
- De l'équilibre des différentes composantes de son patrimoine, à la lumière de ses intentions.

- La société REVENU PIERRE a répondu à la demande du conseil pour lui apporter en réponse à cette étude patrimoniale :

- Un choix de solutions dans des résidences gérées ;
- Une analyse des marchés correspondants ;
- Un accompagnement dans la mise en place lors des investissements.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des contraintes et obligations comptables, fiscales et juridiques découlant de l'acquisition immobilière qu'il projette de réaliser.

En outre, l'acquéreur déclare avoir pris bonne note qu'en aucun cas, la société REVENU PIERRE pourrait être tenue pour garant, et sa responsabilité ne saurait être engagée du fait de tous événements survenant durant la mise en place ou postérieurement à son placement, et notamment les suivants :

- la perpétuelle évolution du droit fiscal ;
- les évolutions économiques et financières de l'exploitant et notamment leurs conséquences sur les investissements réalisés ;
- le non-respect de ses obligations légales et comptables,

Fait à Saint Laurent du Var

Le

SIGNATURE

Procédure de vente

Nom Résidence : L'Ostal

Ville : Alès

N° de dossier : 5231c

- ☒ Fiche d'état civil (coordonnées client(s) + coordonnées CGP en charge du dossier)
- ☒ Parapher et signer le compromis de vente (en cas de non-recours à un prêt, merci de bien porter la mention manuscrite Page 7)
- ☒ Virement à l'ordre de Me Gaëlle GOJON d'un montant de 3 600 €
correspondant à l'indemnité d'immobilisation (à réaliser dans les 10 jours suivant la contre signature du compromis de vente)
- ☒ Annexes à parapher
- ☒ RIB sur lequel seront virés les loyers
- ☒ Convention de recherche de biens immobiliers à signer
- ☒ Engagement de règlement du mandat de recherche
- ☒ Kit comptable et fiscal
• Remplir **obligatoirement** la page de garde
- ☒ **PIECES A FOURNIR :**
 1. Photocopie CNI ou Passeport
 2. Contrat de mariage (s'il y a lieu)
 3. Jugement de divorce (s'il y a lieu)
 4. Kbis et Statuts (s'il y a lieu)

Merci de vous assurer que le dossier
soit complet avant tout envoi.

**Tout dossier incomplet ne sera
traité qu'à réception des
éléments manquants.**

SIGNATURE

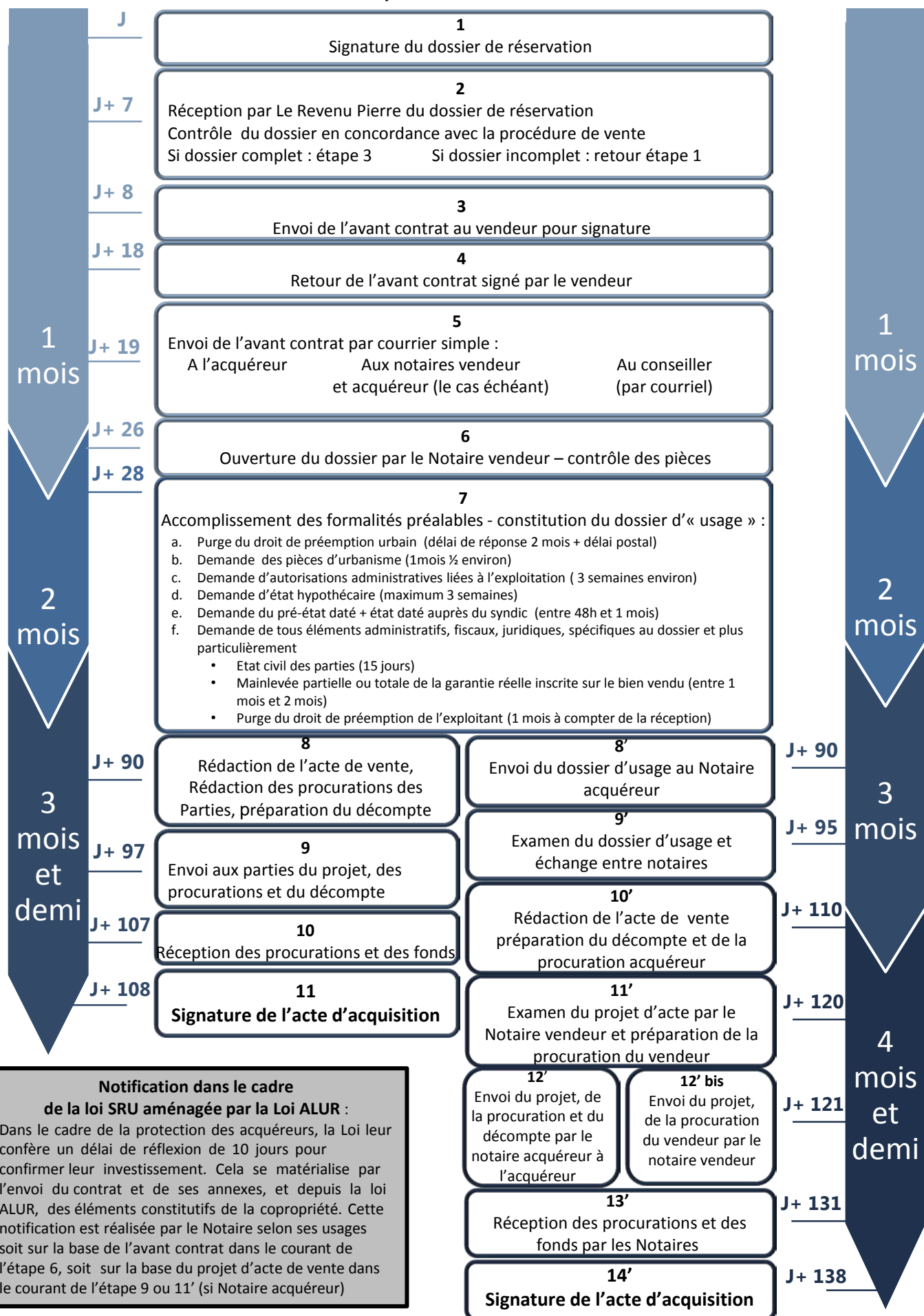


REVENU PIERRE

Des revenus immobiliers sécurisés responsables

Bureaux : 10 rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine
Téléphone : +33 (0)1 46 43 90 10
Mail : contact@lerevenupierre.com
Site : www.revenupierre.com

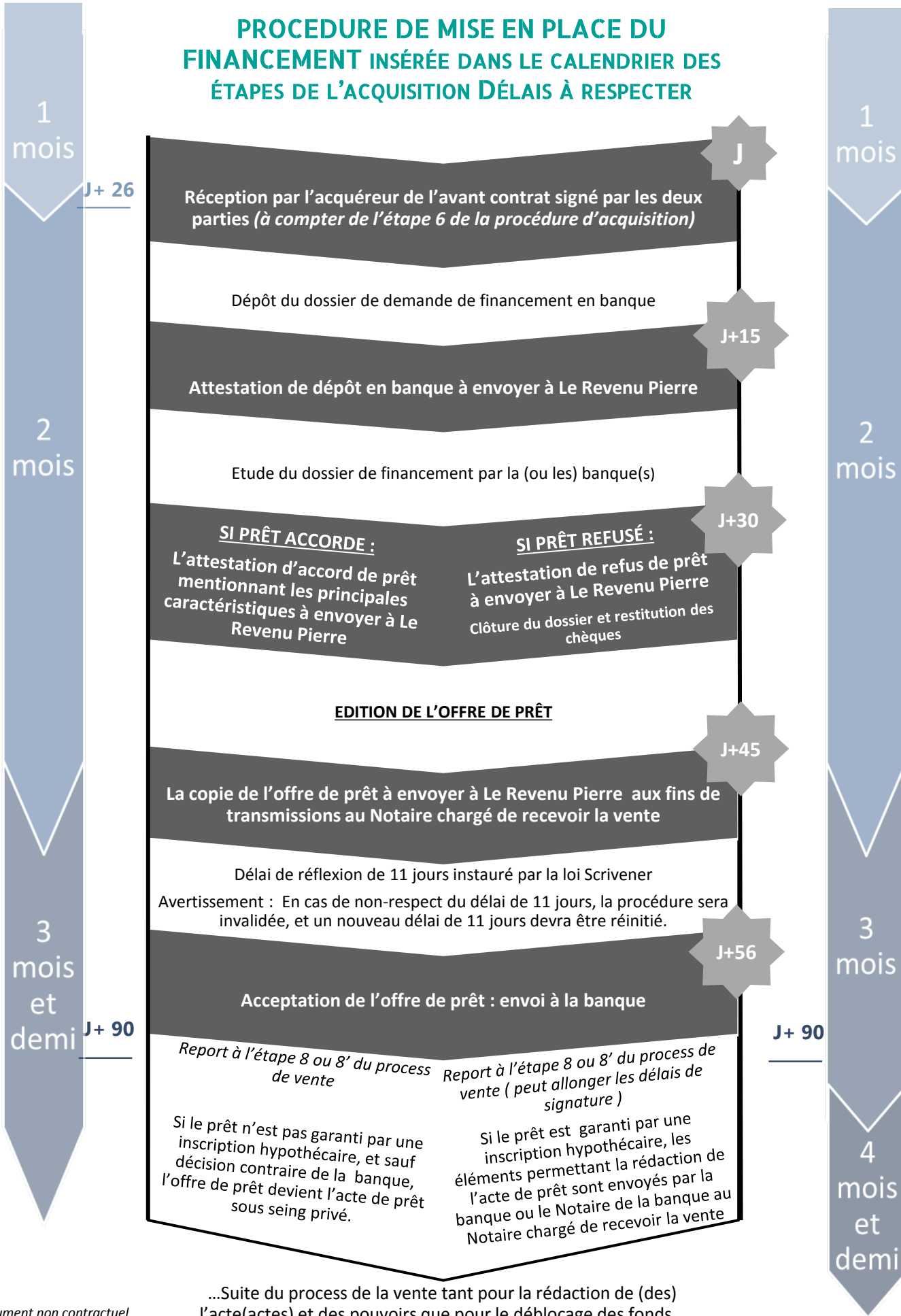
Sur la base des délais moyens constatés et sans retard de financement



Notification dans le cadre de la loi SRU aménagée par la Loi ALUR :

Dans le cadre de la protection des acquéreurs, la Loi leur confère un délai de réflexion de 10 jours pour confirmer leur investissement. Cela se matérialise par l'envoi du contrat et de ses annexes, et depuis la loi ALUR, des éléments constitutifs de la copropriété. Cette notification est réalisée par le Notaire selon ses usages soit sur la base de l'avant contrat dans le courant de l'étape 6, soit sur la base du projet d'acte de vente dans le courant de l'étape 9 ou 11' (si Notaire acquéreur)

PROCEDURE DE MISE EN PLACE DU
FINANCEMENT INSÉRÉE DANS LE CALENDRIER DES
ÉTAPES DE L'ACQUISITION DÉLAIS À RESPECTER



FICHE D'ÉTAT CIVIL



REVENU PIERRE

Des revenus immobiliers sécurisés responsables

Bureaux : 10 rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine
Téléphone : +33 (0)1 46 43 90 10
Mail : contact@lerevenupierre.com
Site : www.revenupierre.com

Conseil de l'Acquéreur

NOTES DE RENSEIGNEMENTS

SOCIÉTÉ : PATRIMONIAL CONSULTING

CGP en charge du dossier : Frédéric PIERRET

Coordonnées téléphoniques : 06 88 39 41 25

E-mail (obligatoire) : patrimonial.consulting@gmail.com

Acquéreur

I-ÉTAT CIVIL : ☒ Madame ☐ Monsieur

Nom de famille : VARION

Nom de jeune fille : SORIANO

Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) : Lionelle, Germaine, Fernande

• Prénoms du père : Marcel

• Prénoms et nom de jeune fille de la mère : Jeanne Melia

Date et lieu de naissance (jj/mm/aaaa) : Le 02/09/1955 à Alger

Nationalité : Française

En cas d'acquisition de la nationalité Française, mode et date d'acquisition :

Pour les étrangers : N° carte de résident et date d'entrée en France :

Carte de commerçant étranger :

• Préfecture de : • N° :

• Date de délivrance : • Date d'expiration :

Adresse : Le Concorde C - 37 Avenue des PIGNATIERES - 06700 SAINT LAURENT DU VAR

Coordonnées téléphoniques :

Domicile : 04 93 88 22 37

Bureau :

Portable : 06 60 74 90 79

E-mail : lionellejf@gmail.com

Profession : Retraitée

Contact acquéreur : Le CGP autorise le Back-Office à prendre contact avec l'acquéreur, une fois le compromis de vente signé (le CGP restera en copie des échanges) : ☐ OUI ☒ NON

I-ÉTAT CIVIL : ☐ Madame ☒ Monsieur

Nom de famille : VAIRON

Nom de jeune fille :

Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) : Jean-François

- Prénoms du père : Jean-Claude
- Prénoms et nom de jeune fille de la mère : Mireille Barillet

Date et lieu de naissance (jj/mm/aaaa) : Le 01/03/1958 à Douala

Nationalité : Française

En cas d'acquisition de la nationalité Française, mode et date d'acquisition :

Pour les étrangers : N° carte de résident et date d'entrée en France :

Carte de commerçant étranger :

- Préfecture de :
- N° :
- Date de délivrance :
- Date d'expiration :

Adresse : Le Concorde C - 37 Avenue des PIGNATIERES - 06700 SAINT LAURENT DU VAR

Coordonnées téléphoniques :

Domicile : 04 93 88 22 37

Bureau :

Portable : 07 50 80 16 95

E-mail : lionellejf@gmail.com

Profession : Retraité

II-SITUATION DE FAMILLE :

Marié ☒ Pacsé ☐ Veuf ☐ Divorcé ☐ Séparé ☐ Célibataire ☐

Lieu et date de célébration du mariage ou du PACS :

.....

Pour les veufs :

Nom :

Prénoms :

Date et décès du conjoint :

Pour les divorcés :

Tribunal ayant rendu le jugement :

Date du Jugement :

Date de transcription :

Divorcé de :

III-CONTRAT DE MARIAGE :

A-t-il été fait un contrat de mariage : oui ☐ non ☒

(Dans l'affirmative, en communiquer une copie à l'étude)

Nom et adresse du notaire ayant reçu ledit contrat :

.....

.....

Date du contrat :

Régime adopté :

COMPROMIS DE VENTE



REVENU PIERRE

Des revenus immobiliers sécurisés responsables

Bureaux : 10 rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine
Téléphone : +33 (0)1 46 43 90 10
Mail : contact@lerevenupierre.com
Site : www.revenupierre.com

De : TPRX-FREJUS/TUTELLES <tutelles.tprx-frejus@justice.fr>
Envoyé : jeudi 3 juillet 2025 15:13
À : Charlotte AMBERT <charlotte.ambert@38047.notaires.fr>
Objet : RE: Jugement habilitation familiale M Jean-François PLAZIAT ; vente d'un bien détenu en indivision

Madame,

En réponse à votre mail,

Je vous indique que l'autorisation du juge des tutelles n'est pas nécessaire pour vendre ledit bien.

Le jugement d'habilitation familiale autorise à assister le majeur protégé, pour tous les actes concernant son patrimoine, y compris les actes de disposition à titre onéreux (les actes importants), sans aucune restriction prévue par la décision, et sans avoir besoin d'autorisation du juge.

Les seules exceptions légales où l'autorisation du juge sont nécessaires, dans le cadre de l'habilitation, sont en effet, les cas d'opposition d'intérêts et de donation ou renonciation (actes de disposition à titre gratuit), ainsi que les actes entraînant la perte du logement, étant précisé que la notion de logement est une notion de fait destinée à protéger le bien pris en sa nature de lieu de vie de la personne protégée.

En effet, l'article 426 du code civil, dans sa version en vigueur depuis le 18 février 2015 (Modifié par la loi n°2015-177 du 16 février 2015) vise en son sens générique le logement, c'est à dire, **tous les lieux de vie que le majeur protégé occupe régulièrement, qu'il s'agisse d'une résidence principale et/ou secondaire**. A cet égard, les rapporteurs de la loi dont s'agit avaient précisé : *“les dispositions de l'article 429 visent à protéger le bien uniquement en tant qu'il est à usage d'habitation et non comme un élément du patrimoine de la personne protégée”*.

Il s'ensuit que, dès lors que le bien ne constitue pas un des lieux de vie habituel du majeur protégé, le texte n'est pas applicable.

Bien cordialement,



Wassila MATOUG
Greffe du
Service de
la protection
des Majeurs

 Téléphone accueil : 04 94 44 54 10

 **Tribunal de Proximité de FREJUS**
272 rue Jean Jaurès
CS 80118
83608 FREJUS CEDEX
tutelles.tprx-frejus@justice.fr

Tribunal de proximité de FREJUS

272, rue Jean Jaurès
CS 80118
83608 FREJUS CEDEX

Téléphone : 04.94.44.54.10

JUGEMENT

Minute n°: 939

D'HABILITATION FAMILIALE GÉNÉRALE

- ASSISTANCE RENFORCÉE -

(Articles 494-1 et suivants du code civil)

**N°R.G. : 24/A/00507 N°Portalis : 5MN3-6-B7I-P3
Cabinet : 01**

François PLAZIAT

**Audience non publique du juge des contentieux de la protection statuant en qualité de juge des tutelles
de FREJUS, en date du 27 Mai 2025,**

**Présidée par Sabine COMPANYY, juge des contentieux de la protection statuant en qualité de juge des
tutelles, assistée de Wassila MATOUG, faisant fonction de greffier ;**

En l'absence du procureur de la République ;

Vu les articles 494-1 et suivants du code civil, 1211 et suivants du code de procédure civile ;

Vu la requête en date du 14 Octobre 2024 de Mme Marie-Odile PLAZIAT tendant à l'ouverture d'une mesure
de protection au profit de :

M. François PLAZIAT

né le 26 Janvier 1932 à CALUIRE ET CUIRE (69)
Demeurant 11 Allée des Grands Pins 83700 ST RAPHAEL

Vu le certificat médical délivré le 05 Septembre 2024 par le Dr Françoise KAIDOMAR, médecin inscrit sur
la liste des médecins habilités à constater l'altération des facultés mentales ou corporelles prévue à l'article
431 du code civil, et les pièces jointes ;

Vu le procès-verbal d'audition de la personne à protéger en date du 12/05/2025 ;

Vu le procès-verbal d'audition de Mme Marie-Odile PLAZIAT, Mme Isabelle PLAZIAT, filles, en date du
12/05/ 2025 ;

Vu le courrier d'accord de M. Jean François PLAZIAT en date du 23.09.2024 versé au dossier ;

Le jugement suivant a été rendu en ces termes :

Motifs :

Le juge des contentieux de la protection a été saisi d'une requête en habilitation familiale générale
représentation déposée le 14 octobre 2024 aux intérêts de M. François PLAZIAT par sa fille Mme Marie

Odile PLAZIAT.

Lors de l'audition du 12 mai 2025, le juge des tutelles a donné connaissance aux parties présentes des préconisations d'assistance renforcée du Dr Françoise DELAUNAY KAIDOMAR et expliqué les modalités de fonctionnement de l'habilitation familiale générale assistance renforcée.

M. François PLAZIAT a déclaré être d'accord pour une mesure d'assistance, précisant être déjà aidé par sa fille Marie Odile.

Mme Marie-Odile PLAZIAT a réitéré sa requête, soutenue par sa soeur Mme Isabelle PLAZIAT qui a précisé ne pas être candidate. La requérante a ajouté gérer l'administratif de leur père à sa demande depuis deux ans.

L'article 428 du code civil dispose que la mesure de protection judiciaire ne peut être ordonnée par le juge qu'en cas de nécessité et lorsqu'il ne peut être suffisamment pourvu aux intérêts de la personne par la mise en oeuvre d'un mandat de protection future conclu par l'intéressé, par l'application des règles du droit commun de la représentation, de celles relatives aux droits et devoirs respectifs des époux et des règles des régimes matrimoniaux, en particulier celles prévues aux articles 217, 219, 1426 et 1429 ou par une autre mesure de protection moins contraignante.

L'article 494-1 du code civil, modifié par la loi du 23 mars 2019, dispose que lorsqu'une personne est dans l'impossibilité de pourvoir seule à ses intérêts en raison d'une altération, médicalement constatée soit de ses facultés mentales, soit de ses facultés corporelles de nature à empêcher l'expression de sa volonté, le juge des tutelles peut habiliter une ou plusieurs personnes choisies parmi ses ascendants ou descendants, frères et sœurs ou, à moins que la communauté de vie ait cessé entre eux, le conjoint, le partenaire auquel elle est liée par un pacte civil de solidarité ou le concubin à la représenter, à l'assister dans les conditions prévues à l'article 467 ou à passer un ou des actes en son nom dans les conditions et selon les modalités prévues à la présente section et à celles du titre XIII du livre III qui ne lui sont pas contraires, afin d'assurer la sauvegarde de ses intérêts.

Ainsi, une mesure d'habilitation judiciaire peut désormais être prononcée en vue d'une assistance.

En application du dernier alinéa de l'article 494-3 du code civil, la désignation d'une personne habilitée est également possible à l'issue de l'instruction d'une requête aux fins d'ouverture d'une mesure de protection judiciaire.

Il résulte des auditions, du certificat médical et des pièces jointes que M. François PLAZIAT est dans l'impossibilité de pourvoir seul à ses intérêts pour l'une des causes prévues à l'article 425 du code civil, en raison d'une altération médicalement constatée de ses facultés, qui rend nécessaire son assistance renforcée.

En effet, dans son certificat médical en date du 5 septembre 2024, le Dr Françoise DELAUNAY KAIDOMAR, médecin inscrit sur la liste du Procureur de la République, a diagnostiqué chez lui une altération de ses facultés mentales ("*Présente une altération de ses facultés mentales, "trouble cognitif multi-domaine en lien avec l'âge avec composante vasculaire possible", "touchant surtout la mémoire immédiate et de travail ainsi que les capacités d'organisation et de planification", "En situation de fracture numérique", "ne se sert pas de sa carte de crédit car il oublie le code", "MMS à 23/30",*) la conduisant à préconiser, dans son intérêt, une mesure de curatelle renforcée pour une durée supérieure à 5 ans.

L'article 428 du code civil dispose que la mesure de protection judiciaire ne peut être ordonnée par le juge qu'en cas de nécessité et lorsqu'il ne peut être suffisamment pourvu aux intérêts de la personne par la mise en oeuvre d'un mandat de protection future conclu par l'intéressé, par l'application des règles du droit commun de la représentation, de celles relatives aux droits et devoirs respectifs des époux et des règles des régimes matrimoniaux, en particulier celles prévues aux articles 217, 219, 1426 et 1429 ou par une autre mesure de protection moins contraignante.

Il n'a pas été conclu de mandat de protection future et il ne peut être suffisamment pourvu aux intérêts de M. François PLAZIAT par application des règles du droit commun de la représentation, son état de santé nécessitant qu'elle soit assistée de manière continue pour les actes importants de la vie civile.

Mme Marie-Odile PLAZIAT est un proche de M. François PLAZIAT au sens de l'article 494-1 du code civil,

en sa qualité de fille.

L'instruction du dossier n'a fait apparaître d'opposition légitime des autres proches connus, ni à la mesure d'habilitation, ni quant au choix de Mme Marie-Odile PLAZIAT pour exercer la mesure. Au contraire, l'accord des autres membres de la fratrie, et de M. François PLAZIAT, a été recueilli.

Mme Marie-Odile PLAZIAT apparaissant dès lors, être la personne la plus à même de l'assister, compte tenu des liens étroits et stables entretenus avec M. François PLAZIAT et de la pratique antérieure ; il convient donc de **l'habiliter à l'assister** pour l'ensemble des actes de disposition de son patrimoine.

Il apparaît par ailleurs opportun de conférer à Mme Marie-Odile PLAZIAT des pouvoirs d'assistance élargis.

Compte tenu des préconisations du médecin inscrit sur la liste du Procureur de la République, la mesure sera prononcée pour une durée de 120 mois.

Par ailleurs, l'état de santé de M. François PLAZIAT ne lui permet pas de prendre seul, de manière éclairée, toutes les décisions personnelles ; il sera donc spécifiquement prévu son assistance pour les actes relatifs à sa personne.

Le présent jugement est exécutoire de droit à titre provisoire en application de l'article 514 du code de procédure civile.

Par ces motifs

Le juge des contentieux de la protection statuant en qualité de juge des tutelles, statuant non publiquement et en premier ressort,

Ordonne une mesure d'habilitation familiale assistance renforcée aux fins d'assister M. François PLAZIAT ;

Habilite :

Mme Marie-Odile PLAZIAT, fille,
en qualité de représentant légal **à assister M. François PLAZIAT** pour l'ensemble des actes de disposition de son patrimoine, **pour une durée de 120 mois ;**

Rappelle que la protection de la personne s'exercera selon les modalités suivantes :

Le majeur protégé recevra de la personne chargée de sa protection, selon les modalités adaptées à son état et sans préjudice des informations que les tiers sont tenus de lui dispenser en vertu de la loi, toutes informations sur sa situation personnelle, les actes concernés, leur utilité, leur degré d'urgence, leurs effets et les conséquences d'un refus de sa part.

L'accomplissement des actes dont la nature implique un consentement strictement personnel ne peut jamais donner lieu à assistance ou représentation de la personne protégée, notamment en ce qui concerne la déclaration de naissance d'un enfant, sa reconnaissance, les actes de l'autorité parentale relatifs à la personne d'un enfant, la déclaration du choix ou du changement du nom d'un enfant et le consentement donné à sa propre adoption ou à celle de son enfant.

Donne en application de l'article 459 alinéa 2 du code civil mission à Mme Marie-Odile PLAZIAT d'assister M. François PLAZIAT pour l'ensemble des décisions en matière personnelle ;

Rappelle qu'en application de l'article 459-2 du code civil, la personne protégée choisit librement son lieu de vie et entretient avec les tiers les relations qu'elle souhaite, et qu'en cas de difficultés, le juge doit être saisi ;

Rappelle que Mme Marie-Odile PLAZIAT peut prendre à l'égard de la personne protégée les mesures de protection strictement nécessaires pour mettre fin au danger qu'elle courrait du fait de son propre

comportement, que le juge des contentieux de la protection statuant en qualité de juge des tutelles doit en être informé sans délai ;

Rappelle qu'en application de l'article 494-1 du code civil renvoyant à l'article 467 du même code, Mme Marie-Odile PLAZIAT assistera M. François PLAZIAT dans les actes de la vie civile ;

Dit que la personne habilitée recevra seule les revenus de M. François PLAZIAT sur un compte ouvert au nom de ce dernier ; qu'elle assurera elle-même le règlement des dépenses auprès des tiers et déposera l'excédent sur un compte laissé à la disposition du majeur protégé ou le versera entre ses mains ;

Habilite Mme Marie-Odile PLAZIAT à assister M. François PLAZIAT pour toute ouverture de compte dans la banque habituelle et placement de fonds ;

Habilite Mme Marie-Odile PLAZIAT à ouvrir un compte au nom de la personne protégée auprès d'un établissement habilité à recevoir les fonds du public destiné à percevoir les ressources de la personne protégée ;

Dit toutefois que le compte courant d'origine devra être conservé pour la remise de l'excédent des ressources laissé à la libre disposition de la personne protégée ;

Habilite Mme Marie-Odile PLAZIAT à assister M. François PLAZIAT pour effectuer les actes suivants :

- souscrire ou racheter une assurance vie, désigner ou modifier le bénéficiaire d'une assurance -vie (sauf s'il y a opposition d'intérêts avec le majeur protégé);
- signer une transaction, un compromis;
- vendre ou acheter un immeuble ;
- introduire une action en justice ou y défendre;
- accepter purement et simplement une succession (sauf s'il y a opposition d'intérêts avec le majeur protégé);
- faire une donation (sauf s'il y a opposition d'intérêts avec le majeur protégé);
- renoncer à une succession;

Rappelle que la personne habilitée devra l'assister en apposant sa signature à côté de celle de M. François PLAZIAT pour les actes écrits prévus par l'article 467 du code civil ;

Fixe la durée de la mesure à 120 mois ;

Rappelle que l'autorisation préalable du juge des tutelles est obligatoire pour :

- les actes de disposition à **titre gratuit (donations)** ;
- les actes par lesquels il serait disposé des droits relatifs au logement (**au sens de lieu de vie habituel du majeur protégé**) prévus par l'article 426 du code civil ;
- les actes pour lesquels il existe une **opposition** d'intérêts avec la personne protégée ;

appelle que le juge des tutelles du lieu de résidence de la personne protégée ne pourra renouveler la mesure d'habilitation familiale à son échéance, que s'il est saisi d'une requête à cet effet ; qu'à défaut elle expirera au 27 mai 2035 ;

Rappelle que le juge statue, à la demande de tout intéressé ou du procureur de la République, sur les difficultés pouvant survenir dans la mise en oeuvre de l'habilitation;

Rappelle que si M. François PLAZIAT accomplit seul un acte dont l'accomplissement nécessitait l'assistance de la personne habilitée, l'acte pourra être annulé s'il est établi que la personne protégée a subi un préjudice ;

Rappelle qu'en application de l'article 494-10 du code civil, le juge, saisi à cette fin dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 494-3, peut, à tout moment, modifier l'étendue de l'habilitation ou y

mettre fin, après avoir entendu ou appelé la personne à l'égard de qui l'habilitation a été délivrée, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 494-4 ainsi que la personne habilitée;

Rappelle que la mesure d'habilitation familiale prend fin dans les cas suivants :

- décès de la personne protégée
- placement de l'intéressé sous sauvegarde de justice, sous curatelle ou tutelle
- jugement de mainlevée passé en force de chose jugée
- échéance de la mesure ;

Dit que la présente décision sera notifiée à :

M. François PLAZIAT
Mme Isabelle PLAZIAT
M. Jean-François PLAZIAT
Mme Marie-Odile PLAZIAT

Dit que dans les quinze jours qui suivront l'expiration des délais de recours, en application de l'article 1233 du code de procédure civile, le greffier de cette juridiction transmettra un extrait du présent jugement au greffe du tribunal judiciaire dans le ressort duquel est née la personne protégée, à fin de conservation au répertoire civil et de publicité par mention en marge de l'acte de naissance ;

Dit qu'avis en sera donné au procureur de la République près le tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN ;

Laisse les dépens à la charge du Trésor public

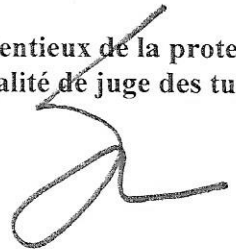
La présente décision est de droit exécutoire à titre provisoire en vertu de l'article 514 du code de la procédure civile ;

Ainsi jugé et prononcé par nous, Juge des contentieux de la protection statuant en qualité de juge des tutelles, à la date figurant en tête du présent jugement.

La greffière



**La juge des contentieux de la protection
statuant en qualité de juge des tutelles**



Pour expédition copie conforme

Le Greffier



Compromis

N°: 5231c

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

VENDEUR :

Mme/Mr/Société : Monsieur Jean-françois PLAZIAT Monsieur François PLAZIAT Madame Marie-odile PLAZIAT Ma

Domicile : 16 Avenue des Bruyères 69270 Fontaines-sur-Saône Les Grands Pins 1 - 423 Avenue du Val de l'Air 8370

Représentée par (société) : LRP - 10 rue Beffroy - 92 200 Neuilly-Sur-Seine, en vertu des pouvoirs conférés au terme du mandat signé.

ACQUÉREUR :

1°

Nom : VAIRON

Prénom(s) : Lionelle

Date de naissance : 02/09/1955

Lieu de naissance : Alger

Situation maritale / PACS : Mariée

Adresse : Le Concorde C - 37 Avenue des PIGNATIERES - 06700 SAINT LAURENT DU VAR

2°

Nom : VAIRON

Prénom(s) : Jean-François

Date de naissance : 01/03/1958

Lieu de naissance : Douala

Situation maritale / PACS : Marié

Adresse : Le Concorde C - 37 Avenue des PIGNATIERES - 06700 SAINT LAURENT DU VAR

3°

Société :

Gérant :

Siège :

INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER

Pendant toute la durée des présentes, le VENDEUR s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Ceci déclaré, il est passé au compromis de vente objet des présentes.

COMPROMIS DE VENTE

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à l'ACQUÉREUR qui accepte sous les mêmes conditions suspensives le BIEN ci-après désigné.

Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens :

Un ensemble immobilier situé 39 Av. Marcel Cachin, 30100 Alès

Références cadastrales : Section CH n°689, 691

Désignation des biens :

Lot(s) de copropriété : 128 + 197 (PKG) + 113 (CELLIER)

Lot(s) grille Le Revenu Pierre : 5231c

Descriptif du bien : Lot numéro cent vingt-huit (128) Dans le bâtiment A, au troisième étage, un appartement de trois pièces principales, entrée, coin cuisine, cellier, salle d'eau, W.C et balcon référencé T3-202. Et les quatre-vingt-dix /dix millièmes (90 /10000èmes) des parties communes générales. Et les quatre-vingt-quinze /dix millièmes (95 /10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.
Lot numéro cent quatre-vingt-dix-sept (197)
Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, Parking n° 23 référencé Pk 23. Et les cinq /dix millièmes (5 /10000èmes) des parties communes générales. Et les quatre cents /dix millièmes (400 /10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.
Lot numéro cent treize (113) Dans le bâtiment A, au troisième étage, Cellier n° 22 référencé Cellier 22 Et les deux /dix millièmes (2 /10000èmes) des parties communes générales. Et les deux /dix millièmes

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, le VENDEUR déclare une superficie de la partie privative des BIENS, soumis à celle-ci :

62.70 m²

Par suite, les parties reconnaissent expressément être informées, de la possibilité pour l'ACQUÉREUR d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'ACQUÉREUR dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

L'ACQUÉREUR sera propriétaire du BIEN ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique, et il en aura la jouissance par la perception des loyers, ledit bien étant vendu loué selon le bail commercial ci-annexé.

Locataire : La société DOMITYS SUD-EST, SARL au capital de 2004620 €, ayant son siège social au 42 avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 53770502200011, pour le compte de son établissement secondaire DOMITYS L'OSTAL, sis 39 avenue Marcel Cachin 30100 ALES, ayant pour numéro SIRET 537 705 022 00375.

Destination : exercice dans les loués meublés faisant l'objet du présent bail, une activité d'exploitant de résidence services consistant en la sous-location des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture, en sus de l'hébergement, d'au moins de trois des prestations suivantes :

- La fourniture de petits déjeuners
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture de linge de maison
- Laverie

Durée : 11 ans ferme - 01/06/2023 - 31/05/2034

Loyer annuel actuel HT : 10 261 €

Loyer annuel actuel HT à compter du

L'ACQUÉREUR sera subrogé, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, dans tous les droits et obligations du VENDEUR relativement à l'exécution des stipulations du contrat de location, de façon que ce dernier ne puisse être ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le VENDEUR déclare n'avoir aucun litige avec son locataire et que ce dernier n'a effectué aucune modification dans les locaux nécessitant son autorisation.
Il déclare en outre que le locataire est à jour dans le paiement des loyers.

L'ACQUÉREUR déclare faire son affaire personnelle de la totalité des autres modalités du contrat de bail en suite de sa lecture.

Tous comptes de jouissance seront apurés et réglés définitivement postérieurement à la réitération de l'acte de vente par l'intermédiaire du locataire, lequel procédera à la répartition prorata temporis du loyer.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de (montant en Chiffres/lettres) :

178.000 €

soit cent soixante-dix-huit mille euros

s'appliquant :

Au bien IMMOBILIER à concurrence de 177 400 € euros

Aux meubles et objets mobilier à concurrence de : 600 euros

Lequel prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'ACQUÉREUR, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir soit par virement préalable et reçu le jour de la signature soit par chèque de banque, le tout à l'ordre du Notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Avertissement

Les parties sont averties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'ACQUÉREUR au profit du VENDEUR dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Les présentes seront soumises aux droits d'enregistrement au taux de droit commun comme portant sur un immeuble n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, son achèvement datant de plus de cinq ans.

T.V.A. – BIEN IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

Le VENDEUR est informé des dispositions relatives à la régularisation de taxe sur la valeur ajoutée aux termes desquelles la taxe antérieurement déduite par un assujetti peut être exigée à son endroit au titre des biens immobiliers d'investissement.

La régularisation sera exigée lorsque l'événement interviendra avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achat, de l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par vingtième.

Toutefois, **il y a dispense de régularisation lorsqu'il s'agit de la vente isolée d'un immeuble inscrit au registre des immobilisations et loué au titre des revenus fonciers ou des bénéfices industriels et commerciaux avec reprise des baux soumis de plein droit ou sur option à la taxe sur la valeur ajoutée par l'acquéreur** dans la mesure où l'acquéreur n'est pas marchand de biens.

L'ACQUÉREUR est averti dans ce cas de dispense de régularisation qu'il doit reprendre les baux en cours et poursuivre l'activité passible de la taxe.

En conséquence des déclarations et engagements qui seront pris dans ce sens par l'ACQUÉREUR aux termes de l'acte authentique à venir, les parties considèrent que la présente mutation sera assimilée à une transmission d'une universalité, telle que prévue par les dispositions de **l'article 257 bis du Code général des impôts**.

Le VENDEUR ne sera pas tenu de reverser à l'administration fiscale une fraction de taxe sur la valeur ajoutée effectivement déduite pendant la durée d'utilisation des biens vendus (article 210 de l'annexe II du Code général des impôts).

Par suite, **l'ACQUÉREUR n'aura pas à procéder au remboursement** du montant de cette taxe sur la valeur ajoutée au VENDEUR qui lui aura remis les indications sur le montant de la TVA en dispense de régularisation.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt des deux parties, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'ACQUÉREUR pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

L'ACQUÉREUR déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code Civil aux termes desquelles : « La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

Qu'une origine de propriété régulière et trentenaire puisse être justifiée.

Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'ACQUÉREUR déclare être l'habitation.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'ACQUÉREUR qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

Que l'état hypothécaire ne révèle pas des inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques.

A titre de condition suspensive, le vendeur s'engage à fournir à l'acquéreur dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes, le bail établi par le gestionnaire sur le lot vendu; les conditions dudit bail devant être conformes au modèle annexé.

DÉCOMPTÉ PREVISIONNEL ET FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le décompte prévisionnel de l'acquisition s'établit comme suit :

Prix de vente :	178 000	euros
-----------------	---------	-------

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

La provision sur frais de l'acte de vente («frais de notaire») : à parfaire ou à diminuer notamment en raison de l'évolution du taux de l'impôt sur la mutation.	4 900 €	euros
Charge vendeur inclus dans le prix :	Mémoire	
L' éventuelle provision sur frais du prêt envisagé (si hypothèque par exemple) ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.	Mémoire	
Le total à financer s'établit à la somme de :	182 900	euros

RÉALISATION DU FINANCEMENT

Nota : Du tableau ci-dessous dépend l'application de l'option 1 ou de l'option 2

L'ACQUÉREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de :		euros
au moyen de ses deniers personnels pour :	182 900	euros
TOTAL ÉGAL au montant à financer :	182 900	euros

HABILITATION FAMILIALE

Monsieur François PLAZIAT, est sous une mesure d'habilitation familiale générale (assistance renforcée) par suite d'une ordonnance du juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de FREJUS en date du 27 mai 2025. La personne habilitée désignée par cette ordonnance est Madame Marie-Odile PLAZIAT.

Une copie de cette ordonnance est annexée.

Etant ici précisé que l'autorisation du juge n'est pas nécessaire pour vendre ledit bien suite au courriel annexé qui a été faite à l'étude de Me GOJON par Madame MAOUG, Greffe du tribunal de Fréjus.

OPTION 1 : Condition suspensive d'obtention de prêt

Au titre de la réalisation du financement ci-dessus, l'ACQUÉREUR déclare payer partie ou la totalité du prix au moyen d'un prêt.

En application des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36—Chapitre II (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

L'ACQUÉREUR déclare avoir été informé, des dispositions desdits articles et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de ladite loi (chapitre I, article 1er) et répondant aux caractéristiques suivantes :

- **Organisme prêteur :**
- **Montant maximum de la somme empruntée :**
- **Durée maximale de remboursement :**
- **Taux nominal d'intérêt maximum :** % l'an (hors assurances).

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'ACQUÉREUR et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

I—Obligations de l'ACQUÉREUR vis à vis du crédit sollicité

L'ACQUÉREUR s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, et à justifier de celles-ci au VENDEUR dans un délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le VENDEUR aura la faculté de demander à l'ACQUÉREUR par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt. Dans le cas où l'ACQUÉREUR n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

L'ACQUÉREUR devra informer, sans retard le VENDEUR de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

II—Réalisation de la condition suspensive

Le prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque à l'ACQUÉREUR de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard à l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix jours à compter des présentes. L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'ACQUÉREUR au VENDEUR par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le VENDEUR aura la faculté de mettre l'ACQUÉREUR en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'ACQUÉREUR n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le VENDEUR retrouvera son entière liberté mais l'ACQUÉREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au VENDEUR.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'ACQUÉREUR, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au VENDEUR qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés.

OPTION 2 : Absence de condition suspensive d'obtention du prêt

Au titre de la réalisation du financement ci-dessus, l'ACQUÉREUR déclare payer la totalité du prix au moyen de ses deniers personnels et ne recourir à aucun prêt pour financer la présente acquisition.

En conséquence, et conformément aux dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, chaque acquéreur reporte de sa main la mention suivante :

« Je reconnais que, si contrairement à mes déclarations aux présentes, je décide de recourir néanmoins à un prêt pour financer l'acquisition des biens objet des présentes, je ne pourrai me prévaloir des dispositions protectrices des article L312-1 à L312-6 du Code de la consommation et de l'habitation ».

« Je reconnais que, si contrairement à mes déclarations aux présentes, je décide de recourir néanmoins à un prêt pour financer l'acquisition des biens objet des présentes, je ne pourrai me prévaloir des dispositions protectrices des article L312-1 à L312-6 du Code de la consommation et de l'habitation ».

« Je reconnais que, si contrairement à mes déclarations aux présentes, je décide de recourir néanmoins à un prêt pour financer l'acquisition des biens objet des présentes, je ne pourrai me prévaloir des dispositions protectrices des article L312-1 à L312-6 du Code de la consommation et de l'habitation ».

Clause Pénale

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme égale à dix pour cent (10%) du prix de vente à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Courrier recommandé électronique

Conformément à l'article 43 § 1 du règlement de l'Union européenne eIDAS, chaque ACQUÉREUR autorise Le Revenu Pierre et le notaire soussigné à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à la ou les adresses suivantes (ci après, et le cas échéant, respectivement pour chaque Acquéreur, le « Compte e-mail »):

Pour Mme : Lionelle VAIRON lionellejf@gmail.com

Pour M : Jean-François VAIRON lionellejf@gmail.com

Chaque ACQUÉREUR reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants.

Le cas échéant, chaque Acquéreur garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. L'Acquéreur s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un ACQUÉREUR au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par cet ACQUÉREUR et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

CONDITIONS GÉNÉRALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'ACQUÉREUR sera tenu :

1°- De prendre les biens ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouveront au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment :

- de l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes.
- de l'état de recherche de la présence de termites sur le bien vendu, sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet.
- des mitoyennetés, de défaut d'alignement ou de différence de contenance du terrain, même supérieure à un vingtième.
- Le tout sauf si le VENDEUR peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier et sauf application de la loi Carrez sur le mesurage et sauf encore s'il y a lieu à application des articles 1792 et suivants du Code civil.

2°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le VENDEUR ; et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

3°- De respecter les obligations résultant du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les biens vendus et dont il déclare avoir pris connaissance.

4°- De faire son affaire personnelle, dès le transfert de propriété, de la mutation à son nom ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques de construction ainsi que de tous autres contrats relatifs aux biens vendus, si ils ont été souscrits directement par le VENDEUR. A ce sujet, le VENDEUR déclare que le bien vendu est actuellement assuré par le locataire en place.

5°- D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur les biens vendus, les charges de copropriété ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité. Étant précisé qu'il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

Étant ci précisé que l'acquéreur sera en la matière subrogé dans les droits d'obligations du vendeur conformément au bail commercial, dans les relations avec le locataire.

BIENS MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS - ÉTAT

En ce qui concerne les biens meubles et objets mobiliers, l'ACQUÉREUR, les prendra dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconques contre le VENDEUR, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté

CONTRAT D'AFFICHAGE

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant le BIEN dont il s'agit, ainsi déclaré par le VENDEUR. L'ACQUÉREUR prendra le bien dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sous les garanties dues en vertu des articles 1792 et suivants du Code civil, le tout dans la mesure où elles sont susceptibles d'être encore mises en jeu.

L'ACQUÉREUR exercera ces garanties contre le VENDEUR si celui-ci est considéré comme constructeur de l'ouvrage ; dans le cas contraire, il sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR.

CONSTATS – DIAGNOSTICS

Le dossier de diagnostic technique contenant les diagnostics imposés par la réglementation en vigueur fonction de la date de construction de l'immeuble (amiante/plomb/électricité/gaz/termites etc.) comme l'état sur les risques naturels et technologiques du lieu de situation de l'immeuble doit être fournis par LE VENDEUR.

Ces diagnostics sont annexés aux présentes ou envoyés, en LR/AR à l'ACQUÉREUR, concomitamment ou postérieurement à la copie des présentes, qui disposera, en vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et le BIEN étant à usage d'habitation et l'ACQUÉREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, d'une faculté de se rétracter dans les mêmes conditions que celles visées ci-dessous au paragraphe RÉTRACTATION.

NOUVEAUX ÉTATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUÉREUR venaient à entrer en application, le VENDEUR s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'ACQUÉREUR les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

COPROPRIETE - SYNDIC

L'ACQUÉREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels et ce dès le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes. Il sera alors subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant des stipulations dudit règlement, en fera son affaire personnelle et les exécutera ainsi qu'il s'y oblige expressément.

CHARGES ET TRAVAUX DE COPROPRIETE

Rappel des règles de répartition

L'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 modifié par le décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 dispose :

« A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- 1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965 incombe au vendeur.
- 2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- 3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes».

Convention sur la répartition des charges et travaux

A titre de conventions particulières entre elles, non opposables au syndic de la copropriété, les parties conviennent des répartitions suivantes :

Charges

L'ACQUÉREUR remboursera au VENDEUR, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, un prorata de la dernière provision exigible au titre du budget prévisionnel.

Ce prorata correspondra à la période comprise entre l'entrée en jouissance de l'ACQUÉREUR et la fin de la période couverte par la provision.

En outre, l'ACQUÉREUR s'engage à rembourser sous huit jours au VENDEUR tous les appels de charges intervenant entre le jour de la vente et la date à laquelle le syndic aura reçu la notification légale de la vente.

Travaux

Les travaux dont l'exécution et le coût ont été votés avant ce jour par une assemblée générale des copropriétaires ou décidés par le syndic avant ce jour, seront à la charge exclusive du VENDEUR qui s'y oblige, qu'ils aient été exécutés ou non.

Les travaux dont l'exécution et le coût seront votés postérieurement à ce jour seront à la charge exclusive de l'ACQUÉREUR qui s'y oblige, à la condition expresse toutefois que le VENDEUR ait informé l'ACQUÉREUR de la convocation d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de copropriétaires, lui en ait communiqué l'ordre du jour, et lui ait donné pouvoir pour y assister, le VENDEUR s'obligeant à transmettre lesdits documents au moins huit jours avant la date fixée pour l'assemblée. A défaut, les travaux votés postérieurement à ce jour resteraient à la charge du VENDEUR.

Pour l'exécution de cette convention, le VENDEUR s'engage à rembourser à l'ACQUÉREUR tous les appels de fonds concernant le règlement de travaux lui incombant.

Ces éventuels remboursements interviendront directement entre le VENDEUR et l'ACQUÉREUR.

Carnet d'entretien

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'ACQUÉREUR les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment :

« Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic ».

RÉITÉRATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard dans un délai de quatre mois suivant la signature des deux parties.

L'acte authentique sera reçu par le notaire programme Maître GOJON Gaëlle
représentant et assistant **les deux parties (ou le vendeur)**.

Pour le cas où l'acquéreur souhaiterait être représenté par son notaire, interviendra en participation Maître MONNIER Christophe

Adresse: Villa Dolce, 506 Avenue de la Libération 06700 SAINT LAURE Téléphone/Courriel: 04 92 27 54 00 - christophe.monnier@acnot.nota

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités de moins de deux mois de date de certification, cadastre modèle « 1 », répertoire civil. La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'ACQUÉREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUÉREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont il s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'ACQUÉREUR, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence et sera immédiatement payé au VENDEUR sous la déduction des frais des présentes, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

DEPOT DE GARANTIE

L'ACQUÉREUR déposera immédiatement à la suite des présentes, à titre de dépôt de garantie la somme de **3 600** € à l'ordre de Maître **Gaëlle GOJON**

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera en la caisse du notaire jusqu'à la réitération des présentes par acte authentique.

IBAN DU NOTAIRE VENDEUR :

Coordonnées :
Maître Gaëlle GOJON
ETUDE GOJON-COUVERT
23 avenue du 19 mars 1962
38850 CHIRENS
04 76 35 20 63
gojon-couvert.38047@notaires.fr

Domiciliation : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

Identifiant International de la banque (BIC)

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant. En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'ACQUÉREUR en s'en dessaisissant et le VENDEUR en restituant le double.

L'ACQUÉREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au VENDEUR.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'ACQUÉREUR ou sa perte en faveur du VENDEUR.

Il remettra la somme versée comme il est dit ci-dessus au VENDEUR ou à l'ACQUÉREUR selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

Le simple encaissement du chèque vaudra acceptation par le séquestre de la mission qui lui est confiée.

Les présentes seront résolues de plein droit et sans formalité ni mise en demeure par le seul fait de la constatation du défaut d'approvisionnement total ou partiel du chèque de dépôt de garantie.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'ACQUÉREUR. L'ACQUÉREUR payera, tous les frais, droits, émoluments et honoraires de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, seront supportés :

- par le VENDEUR si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'ACQUÉREUR dans tous les autres cas. A cet effet, l'ACQUÉREUR autorise le notaire chargé de l'instruction du dossier de constituer dès réception du dossier, le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement : l'ACQUÉREUR sera débiteur des sommes ainsi engagées, dans la limite de 200,00 € . »

Le notaire chargé de la vente se réserve la faculté de demander à l'acquéreur une provision pour couvrir les frais d'ouverture du dossier. Cette somme sera déduite du décompte final.

MANDAT

Les parties ont été mises en relation dans le cadre d'un mandat avec LE REVENU PIERRE.

POUVOIRS

Le réservant confère tous pouvoirs au notaire afin de :

- signer toutes les demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente
- faire toutes déclarations légales de droit en pareille matière

ABSENCE DE FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Il est convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'ACQUÉREUR. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les biens objet des présentes.

RÈGLEMENT DE L'IMPÔT FONCIER

L'ACQUÉREUR réglera au VENDEUR le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier pour la période de jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le pré-sent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire chargé de la réitération par acte authentique.

Sinistre pendant la validité du compromis

Si un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle frappait le BIEN dont il s'agit durant la durée de validité des présentes, l'ACQUÉREUR aurait la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le VENDEUR entend que dans cette hypothèse l'ACQUEREUR soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est expressément précisé que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre ou une catastrophe de nature à rendre le BIEN inhabitable ou impropre à son exploitation.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du VENDEUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit VEN-DEUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'ACQUÉREUR pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réali-sation par suite de la survenance de cet événement.

RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'ACQUÉREUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit ACQUÉREUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des pré-sentes, les présentes seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

OBLIGATIONS DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'À L'ENTRÉE EN JOUISSANCE DE L'ACQUÉREUR

Sous réserve de la situation locative, entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUÉREUR, le BIEN vendu demeurera sous la garde et possession du VENDEUR.

FACULTÉ DE RÉTRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi n°2015-990 DU 6/08/2015, entrée en vigueur au 8/08/2015, le BIEN étant à usage d'habitation et l'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

À cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de **DIX jours** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'ACQUEREUR pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

À cet égard, le VENDEUR constitue pour son mandataire l'Office Notarial susvisé aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté. Il est ici précisé à l'ACQUEREUR que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, si aucun versement ne peut intervenir directement entre les parties pendant le délai de rétractation, l'alinéa deuxième dudit article dispose que :

« Lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat de prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. »

Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. »

FAIT à Neuilly-Sur-Seine

Le

Pour le VENDEUR

FAIT à Saint Laurent du Var

Le

Pour l'ACQUÉREUR

MANDAT DE RECHERCHE



REVENU PIERRE

Des revenus immobiliers sécurisés responsables

Bureaux : 10 rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine

Téléphone : +33 (0)1 46 43 90 10

Mail : contact@lerevenupierre.com

Site : www.revenupierre.com

**CONVENTION DE RECHERCHE
DE BIENS IMMOBILIERS EN FISCALITE LMP OU LMNP**

ENTRE

La société LE REVENU PIERRE, SAS au capital de 100 000 euros, sise 10 rue Beffroy 92200 Neuilly, RCS Nanterre n° 499 604 254, représentée par Agnès Polowsky, Présidente, ci après désignée « LRP »

D'une part

ET

Nom : VAIRON

Prénom : Lionelle et Jean-François

Adresse : Le Concorde C - 37 Avenue des PIGNATIERES 06700 SAINT LAURENT DU VAR

Ci après désigné l'**ACQUEREUR**

De première part,

ET

Nom : PIERRET

Prénom : Frédéric

Société : PATRIMONIAL CONSULTING

Adresse : 201 boulevard de la Reine Jeanne - N° 39 - 06140 VENCE

Ci après désigné le **CONSEIL**

De deuxième part,

Ci après désignés collectivement les Parties, ou individuellement une Partie.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

La société « LE REVENU PIERRE » est une plate-forme immobilière, spécialisée dans la commercialisation de programmes LMP/LMNP, notamment dans des résidences gérées déjà en exploitation. A ce titre, elle a mis en place une organisation visant à rechercher des produits en résidences d'étudiants, en résidences d'affaires, ou en EHPAD, sur le territoire national. Elle a, à ce titre, bâti des accords avec des acteurs locaux, des gestionnaires de résidences, des propriétaires, et référence, sélectionne et commercialise une offre de LMP/LMNP pour le compte de propriétaires, de promoteurs ou de LMP Market Place, société immobilière de portage LMP/LMNP.

LRP est titulaire d'une carte de transaction immobilière (CPI 9201 2023 000 000 072), d'une assurance responsabilité civile (Serenis Assurance) et d'une garantie financière (QBE Insurance), dans le cadre de son activité.

Le CONSEIL exerce une activité de conseil en investissement immobilier, notamment d'immobilier d'investissement. Il est à ce titre titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier (Carte T), et est / n'est pas (barrez la mention inutile) titulaire d'un agrément CIF (Conseil en Investissement Financier).

Le CONSEIL détient un mandat de sous commercialisation de la part de LRP sur l'ensemble des produits immobiliers commercialisés par cette société

- ☒ Directement en vertu d'un mandat signé entre LRP et le CONSEIL
- ou
- ☐ Indirectement, en vertu d'un sous-mandat signé entre le CONSEIL et la société _____, elle-même titulaire d'un mandat avec LRP

Le CONSEIL et LRP sont deux Parties complètement indépendantes l'une de l'autre, sans lien capitalistique ni de dépendance économique. LRP n'intervient pas dans les choix produits des clients finaux et Le CONSEIL agit exclusivement en tant que mandataire non exclusif de LRP, ou de sous mandataire, et préconise des biens LMP/LMNP dans l'intérêt de son client final.

L'ACQUEREUR a souhaité faire appel :

(i) au CONSEIL pour être accompagné dans

- Sa stratégie patrimoniale et l'adéquation entre ses besoins actuels et futurs et les solutions immobilières pouvant répondre à ses besoins
- La compréhension des avantages/inconvénients des différentes solutions existants sur le marché
- Le choix des options fiscales et financières à effectuer
- La préconisation des partenaires externes (cabinet comptable, avocats, notaires...)
- Sa recherche de produits LMP/LMNP adaptés à sa situation

(ii) à LRP, sur la proposition du CONSEIL, pour se voir proposer :

- Un choix de solutions LMP/LMNP dans les différents segments (étudiants, affaires, ehpad, tourisme)
- Une analyse des marchés correspondant
- Un accompagnement dans la mise en place lors des investissements

Ceci ayant été exposé, il est convenu ce qui suit :

1. Mission de recherche

L'ACQUEREUR donne mandat aux Parties de rechercher pour son compte des biens immobiliers pouvant entrer dans le cadre d'une fiscalité de location meublée (LMP/LMNP).

2. Engagements de LRP

LRP mettra à la disposition des Parties la totalité de son offre immobilière, sélectionnée, sur chacun des segments d'activités travaillés (résidences d'étudiants, d'affaires, ehpad, résidences de tourisme, résidences seniors)

Il fournira les études macroéconomiques disponibles, et les analyses des exploitants sélectionnés.

Il accompagnera l'ACQUEREUR une fois ses acquisitions réalisées dans le pilotage des parties tierces (exploitants, syndic, notaires, liens avec les tiers) dans la première année de son acquisition.

3. Engagements du CONSEIL

Le CONSEIL respectera l'obligation d'information et de conseil mise à charge par les lois et règlements en vigueur. Il devra notamment :

- Expliquer de façon claire à ses clients la nature de l'investissement proposé, ses conditions de fonctionnements et ses risques et s'assurer de la bonne compréhension des clients
- Remettre à ses clients un dossier de présentation de l'investissement proposé et s'assurer de la bonne compréhension des clients
- S'assurer de l'adéquation de l'investissement proposé au regard de la situation personnelle, familiale, fiscale des clients
- S'assurer de la capacité juridique des clients à contracter et les informer des éventuelles interdictions professionnelles relatives aux professions réglementées ou aux fonctionnaires

Les biens que souhaite acquérir l'ACQUEREUR sont résumés dans l'article 10.

4. Courrier recommandé électronique

Conformément à l'article 43 § 1 du règlement de l'Union européenne eIDAS, chaque ACQUÉREUR autorise Le Revenu Pierre et le notaire soussigné à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à la ou les adresses suivantes (ci-après, et le cas échéant, respectivement pour chaque Acquéreur, le « Compte e-mail »):

Pour Mme : Lionelle VAIRON lionellejf@gmail.com

Pour Mr : Jean-François VAIRON lionellejf@gmail.com

Chaque ACQUÉREUR reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, chaque Acquéreur garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom.

L'ACQUÉREUR s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un ACQUÉREUR au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par cet ACQUÉREUR et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

5. Durée de la mission de recherche et d'assistance par LRP

L'assistance est fournie à compter de ce jour et prendra fin 12 mois après la date d'acquisition des derniers biens acquis.

6. Conditions financières

L'ensemble de la mission de recherche et d'assistance est rémunéré forfaitairement à _____ 15 700 € _____ euros hors taxes, soit _____ 18 840 € _____ euros TTC

Elle est payable au REVENU PIERRE, comme suit :

- 100% lors de la réalisation des acquisitions immobilières, sur justificatif des actes d'attestations immobilières établies par le notaire.

En cas de pluralité d'acquisition, et donc de pluralité d'actes d'acquisition, ces honoraires de recherche sont éclatés et perçus à l'issue de chaque acte authentique.

7. Confidentialité

Les Parties s'engagent à garder confidentiel envers les tiers toutes informations non publiques concernant les autres Parties, de même que l'existence du présent accord, à l'exception des communications aux banques, aux intermédiaires, avocats et autres conseils soumis à une obligation de confidentialité, autorités de tutelle et autorités administratives ou judiciaires

8. Garantie et limitation de garantie

Chaque Partie fait aux deux autres Parties, les déclarations ci-après dont elle garantit l'exactitude et la sincérité pendant toute la durée de la convention :

- Avoir pleine capacité pour exercer les activités mentionnées dans la convention ;
- Que la convention est régulièrement conclue et constitue un engagement valide et ayant force obligatoire ;
- Certifie détenir les autorisations/agréments/statuts nécessaires auprès des autorités compétentes afin d'exercer les activités mentionnées dans la convention ;
- Que la convention ne viole aucune disposition/stipulation contractuelle ou réglementaire ;

9. **Juridiction compétente**

La présente convention est régie par le droit français.
Tout différend non réglé de façon amiable sera de la compétence exclusive du tribunal de commerce de Paris.

10. **Bien immobilier LMP/LMNP**

Le bien immobilier que l’ACQUEREUR souhaite acquéreur est résumé dans le tableau ci-dessous :

N° Dossier Ville	Prix Immo HT	Mobilier ancien HT	Frais de recherche HT	Nouveaux Meubles prévus HT	Travaux prévus HT	Autre Montant HT	Total HT	Total TVA	Total TTC	Frais de Notaire	Total à financer
5231c Alès	177 400 €	600 €	15 700 €	0 €	0 €	0 €	193 700 €	3 140 €	196 840 €	4 900 €	201 740 €

Fait à Neuilly-Sur-Seine

Le

Pour LRP

Pour le CONSEIL

Pour l’ACQUEREUR

ENGAGEMENT DE PAIEMENT DU MANDAT DE RECHERCHE N° 5231c

Monsieur/Madame.....VAIRON Jean François et Lionnelle.....

Demeurant.....Le Concorde C - 37 Avenue des PIGNATIERES 06700 SAINT LAURENT DU VAR.....

réservataire du bien sur la RésidenceL'Ostal, du
lot de copropriété n° 128 + 197 (PKG) + 113 (C) s'engage à payer au titre du mandat de recherche
n° 5231c par virement ou par chèque libellé au profit de "Le Revenu Pierre", la
somme d'un montant de 15 700 € € HT soit 18 840 € € TTC, dans les
48 heures suivant l'acte authentique, ou appelé suivant les cas par le notaire
rédacteur de l'acte.

Références à rappeler pour le virement :

Paiement du MDR n° 5231c

à

Le

SIGNATURE

ANNEXES AU COMPROMIS



DOMITYS
vivre l'esprit libre
Résidence Services Seniors
L'Ostal
Avenue Marcel Cachin - 30 100 ALÈS

Niveau 3

Surfaces habitables :

Cellier	1,36 m ²
WC	2,48 m ²
SDE	6,09 m ²
Entrée	7,26 m ²
Chambre 02	11,00 m ²
Chambre 01	13,58 m ²
Séjour/Cuisine	20,82 m ²
TOTAL	62,59 m²

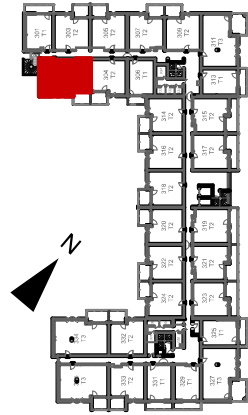
Balcon 7,38 m²

ORIENTATION SUD-OUEST

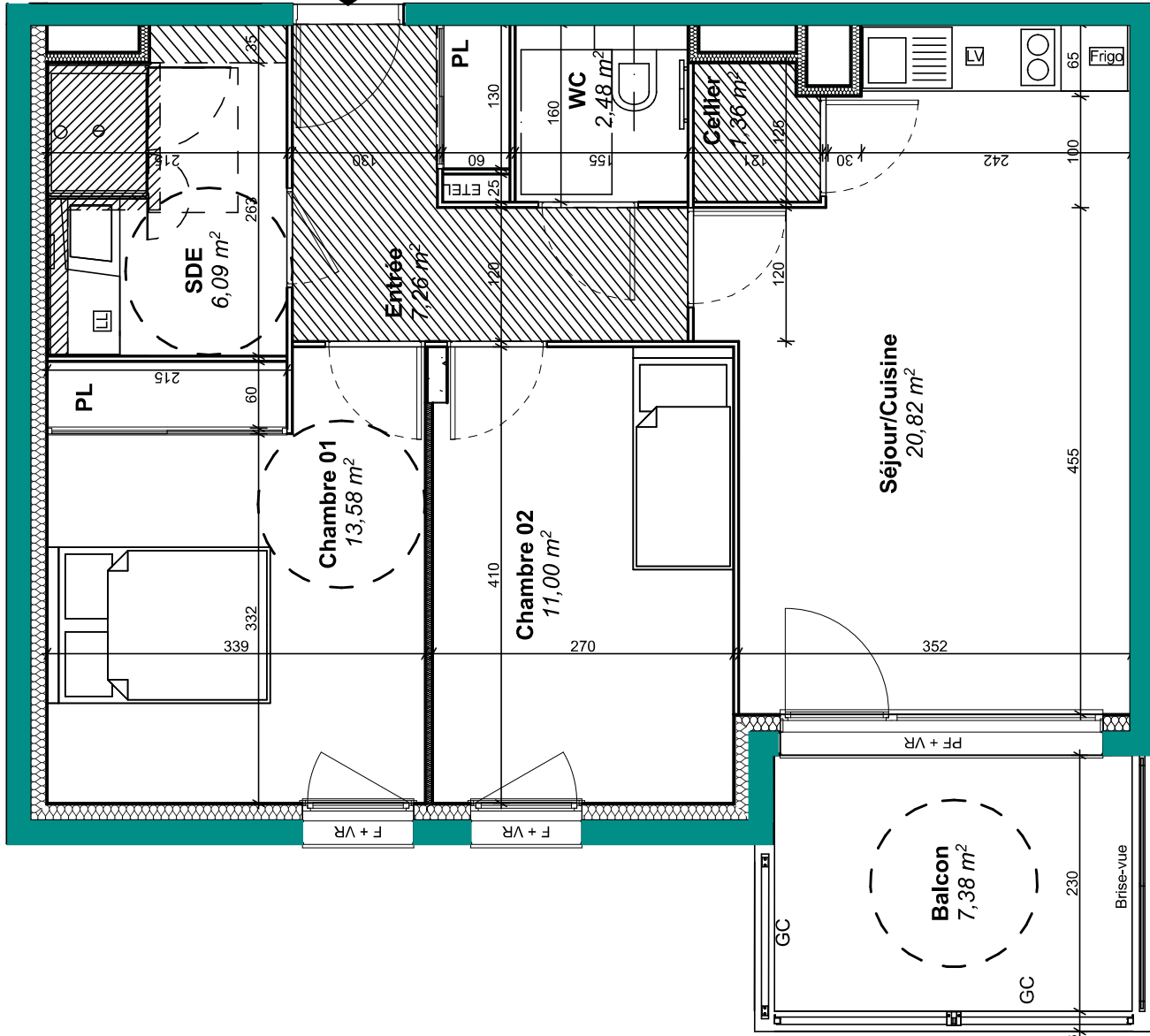
302-T3

Date de publication

21/07/2020

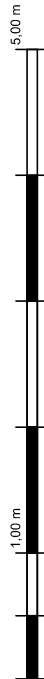


T3 302

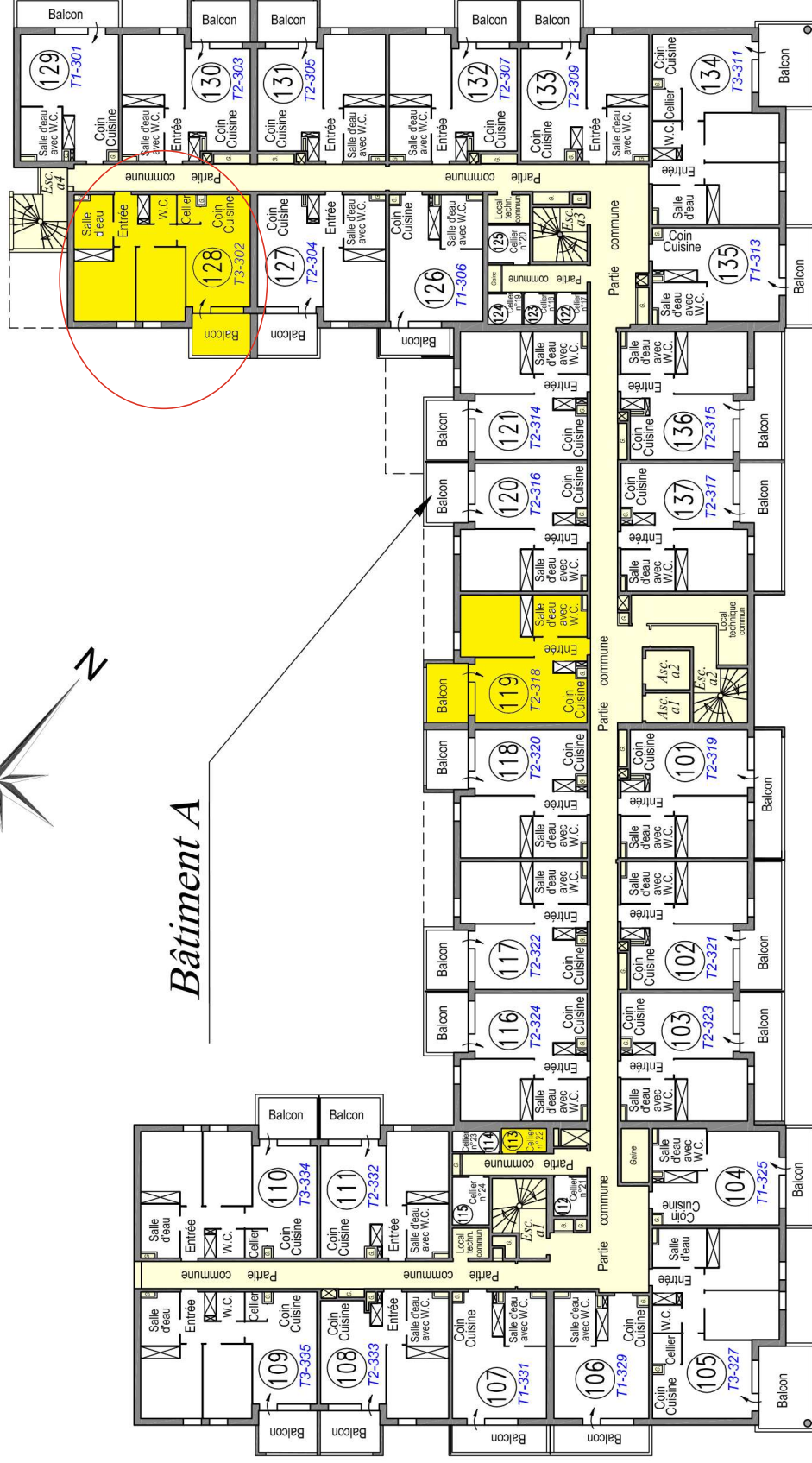


LEGENDE	
ETEL	Espace Technique Electrique du Logement
PL	Placard
LL	Lave-linge
VR	Volet roulant
PF	Porte-fenêtre
F	Fenêtre
GC	Garde-corps
	Sofite
	Faux-plafond

Le présent document exprime la figure et les dispositions générales de l'appartement. Des variations peuvent intervenir en fonction des dispositions techniques et réglementaires de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres, que l'équipement. Ces éléments ne sont pas tous figurés et peuvent être modifiés pour raisons techniques. Agencement des SDE et SDB provisoires.



*Résidence "L'Ostal"
à ALES (30)*

DATE
05/10/2020

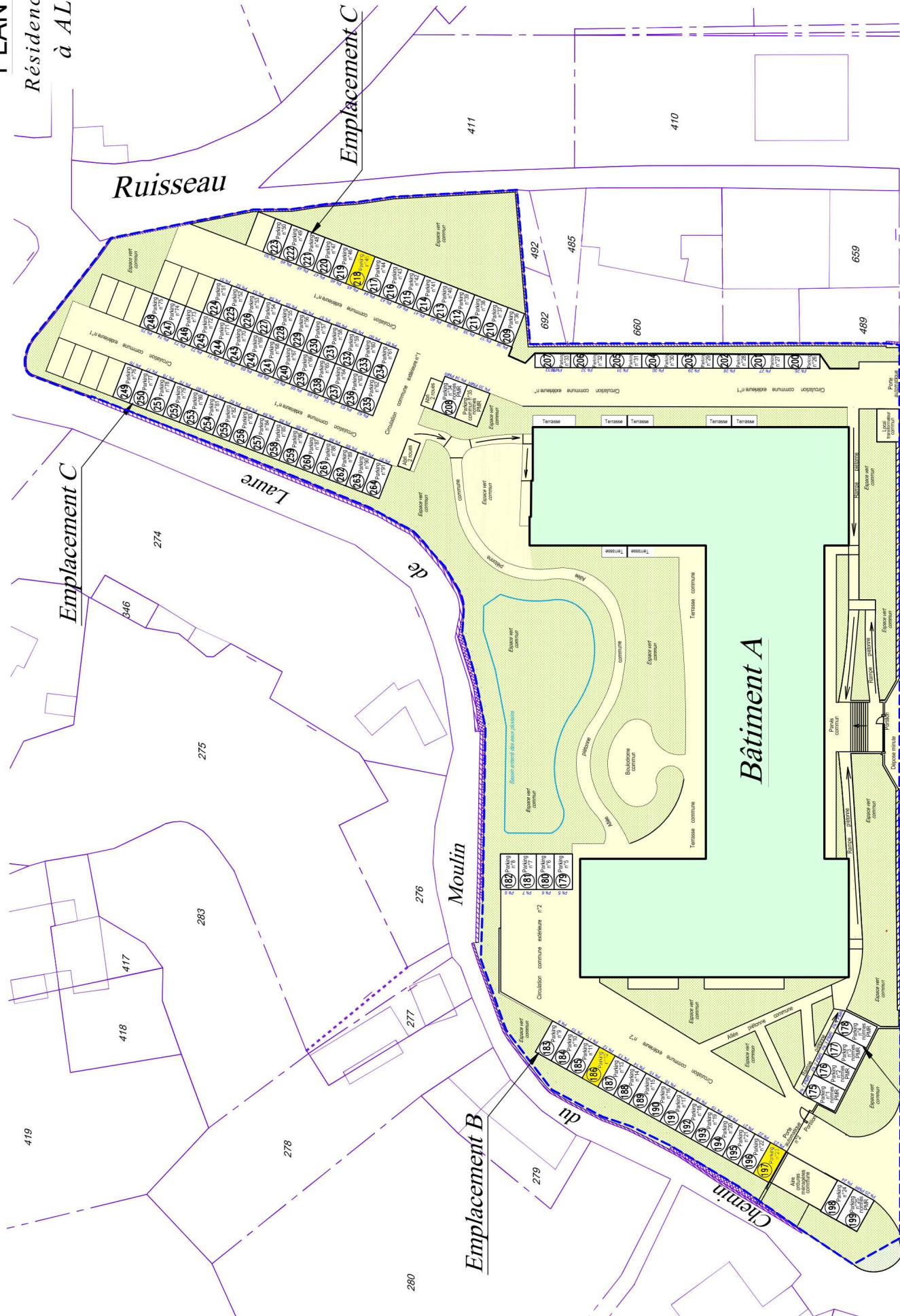
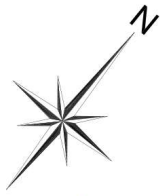
ECHELLE
1/250

DOSSIER
T2020-229

PLAN MASSE

Résidence "L'Ostal"

à ALES (30)





BAIL COMMERCIAL MEUBLE

Soumis aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce

Monsieur François PLAZIAT

Demeurant

11 allée des grands pins
83700 SAINT-RAPHAEL
FRANCE

Dénommé(s) ci-après le « **Bailleur** »,

ET

La société **DOMITYS SUD-EST**, SARL au capital de 2004620 €, ayant son siège social au 42 avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 53770502200011, pour le compte de son établissement secondaire DOMITYS L'OSTAL, sis 39 avenue Marcel Cachin 30100 ALES, ayant pour numéro SIRET 537 705 022 00375, représentée par son gérant ou par toute autre personne dûment habilitée à l'effet des présentes,

Dénommée ci-après le « **Preneur** »,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après dénommés ensemble les « **Parties** ».

Il est convenu d'un bail commercial pour les locaux dont la désignation suit :

ARTICLE 1 - IDENTIFICATION DES LOCAUX LOUÉS: LOGEMENT(S) D'HABITATION MEUBLE(S)

Dans un ensemble immobilier, sis à ALES (30100) – 39 avenue Marcel Cachin, figurant au cadastre section CH n°689 et 691 pour une surface globale de 00 ha 90 a 24 ca, lequel immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété – état descriptif de division déposé au rang des minutes de Maître Nicolas CHEVRON, Notaire à Fondettes (37230), en date du 13 octobre 2020.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

- Lot n° 128 de l'état descriptif de division :

Soit un Appartement/une Maison, référencé(e) 302 de 62,59m²,

Comprenant : un séjour, une kitchenette équipée, une salle d'eau équipée, 2 chambres avec placard,

- Un parking n°P23 lot n°197 de l'état descriptif de division,

- Une cave/ cellier n°C035 lot n° 113 de l'état descriptif de division,

- Un balcon/loggia, ou une terrasse de 7,38 m2.

Lesdits biens et droits immobiliers garnis d'un ensemble de meubles dont le descriptif figure en **Annexe 1**.

Le Preneur déclare bien connaître les biens



objet du présent bail, et de ce fait dispense le Bailleur d'en faire une plus ample désignation.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail, régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, est consenti et accepté pour une durée de 11 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 01/06/2023, le Preneur renonçant expressément à la faculté de résiliation triennale.

ARTICLE 3 - EXPIRATION OU RENOUVELLEMENT DE BAIL

L'expiration et le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par les Articles L. 145-4 et suivants et L-145-8 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 4 – LOYER – FACTURATION

4.1- Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **9744 € hors taxes** et droits auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur que le Preneur s'oblige à payer à terme échu au Bailleur en douze termes égaux le huit (8) du mois suivant, soit **812 € HT** par mois.

4.2- Modalités de facturation

Le paiement du loyer par le Preneur est conditionné à la réception préalable d'une facture, établie par le Bailleur, et conforme à la réglementation en matière de facturation.

Afin de faciliter la gestion de ces factures, un mandat de facturation est proposé par le Preneur au Bailleur au terme duquel il s'engage à émettre et gérer au nom et pour son compte les factures annuelles de loyer, et le cas échéant, et sur présentation des justificatifs

adéquats toutes autres factures liées au présent bail.

A défaut d'acceptation de ce mandat, le Bailleur émettra annuellement une facture de loyer unique couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre qu'il adressera au Preneur au plus tard le 15 janvier de chaque année.

Pour la période courant de la date de prise d'effet du présent bail au 31 décembre de l'année en cours, une facture unique devra être émise correspondant au prorata de mois de loyer restant à courir jusqu'au 31 décembre.

Les paiements devront être effectués selon les coordonnées bancaires fournies par le Bailleur, qui s'engage à informer le Preneur dans les meilleurs délais, en cas de modification.

ARTICLE 5 – INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'**indice de référence des loyers** publié trimestriellement par l'INSEE, ou à tout autre indice qui viendrait s'y substituer comme indice de référence des loyers des logements destinés à l'habitation principale.

L'indexation du loyer se fera en vertu de la présente clause le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2024.

Elle jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Pour la première indexation, l'indice de base retenu, correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus sera, de l'accord des Parties, l'indice publié à la date de prise d'effet du bail, lequel sera comparé au dernier indice publié à la date d'indexation.



Pour les indexations suivantes, l'indice de base à retenir sera de l'accord des Parties, l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de l'indexation précédente, lequel sera comparé au dernier indice publié à la date d'indexation.

ARTICLE 6 – TVA

A la signature des présentes, le Bailleur est assujéti de plein droit à la TVA. Celle-ci sera payée au Bailleur en sus des loyers et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

ARTICLE 7 – CHARGES DE COPROPRIETE – MANDAT - AVANCE DE TRESORERIE

Le Bailleur donne mandat express au Preneur à l'effet de régler directement auprès du Syndic de copropriété l'ensemble des charges courantes de copropriété à l'exception des charges « exceptionnelles » (y compris tous travaux) votées en assemblée générale en cours d'exercice.

Le Preneur fera donc son affaire personnelle du règlement desdites charges courantes auprès du Syndic.

Il convient de préciser en outre, que le Syndic est susceptible d'appeler une avance permanente de trésorerie (ou fond de roulement) au Bailleur, qui en restera le seul redevable.

Le détail de la répartition des charges figure en **Annexe 2**.

ARTICLE 8 – TAXES – IMPOTS

Le Preneur s'oblige à acquitter toute consommation personnelle (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.), tout abonnement y afférent ainsi que tous impôts et taxes lui incombant.

Ainsi, le Preneur remboursera le Bailleur de la taxe d'ordures ménagères (TOM), composante de la taxe foncière, sur présentation d'une facture et de la copie de l'avis d'imposition.

Il est ici précisé en revanche, que le Bailleur conservera à sa charge la taxe foncière.

Le détail de la répartition des impôts et taxes figure en **Annexe 2**.

ARTICLE 9 – DESTINATION

Le Preneur s'engage à n'exercer dans les lieux loués qu'une activité commerciale, soit la location de logements meublés avec fourniture de services para-hôtelières aux seniors dans le cadre de l'exploitation de la résidence services.

A cet égard, le Preneur s'oblige expressément à assurer auprès des futurs résidents l'offre d'au moins trois des services et prestations relevant des dispositions de l'article 261 D 4° b. du Code Général des Impôts, savoir :

- Petits déjeuners,
- Nettoyage régulier des locaux privatifs,
- Fourniture du linge de maison,
- Réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Il est ici rappelé que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ou l'exercice d'une ou plusieurs activités non prévues dans le bail est régi par les articles L-145-47 et suivants du Code de commerce.

Dans le cas de cession du droit au présent bail, le Preneur s'oblige à maintenir les locaux loués à l'activité commerciale d'origine, et à imposer à son cessionnaire et à tout cessionnaire successif l'obligation de maintenir cette activité commerciale.

ARTICLE 10 – CESSIION – SOUS-LOCATION



Le Preneur ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation, sauf à un successeur de son fonds de commerce ou de son entreprise et à charge pour la société de :

- Ne céder qu'en totalité seulement le fonds et l'entreprise,
- Rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs, pendant trois ans à compter de la cession du bail en cours, du paiement des loyers et accessoires comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail.

En outre, aucune cession ne pourra être valablement conclue que par un acte dans lequel le Bailleur sera intervenu.

Le Preneur pourra sous-louer les présents locaux sous condition du respect de la destination énoncée dans le règlement de copropriété.

ARTICLE 11 – ETAT DES LIEUX – ENTRETIEN - REPARATIONS LOCATIVES - TRAVAUX

11.1 - Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties lors de l'entrée en jouissance.

A défaut d'état des lieux, le Bailleur sera déchu du bénéfice de la présomption de l'article 1731 du Code civil en vertu de laquelle le Preneur est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations.

11.2 - Jouissance – Entretien – Réparations locatives – Travaux

Le Preneur s'engage à prendre les lieux dans leur état, à les entretenir en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée de son bail et à les rendre comme tels à son expiration.

Le Preneur ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Toutes installations extérieures (marquises, auvents, stores, enseignes, etc ...) ne pourront être réalisées qu'après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et celle du responsable de l'immeuble par écrit.

Outre les réparations locatives, le Bailleur est tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et faire les réparations qui peuvent devenir nécessaires.

Le Preneur prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements ainsi que l'ensemble des réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, les malfaçons, un vice de construction ou la force majeure.

Les réparations locatives à la charge du Preneur font l'objet d'une définition et d'une énumération réglementaire résultant du décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, rappelé en **Annexe 2**.

Le Preneur ne pourra entreprendre aucune transformation des lieux loués sans le consentement écrit du Bailleur. Dans le cas où les lieux loués feraient partie d'un ensemble régi par un règlement de copropriété, lesdits travaux ne pourront être entrepris qu'une fois obtenue l'autorisation écrite du responsable de l'immeuble.



Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du Bailleur.

Le Preneur donnera accès et laissera visiter les locaux durant les six (6) mois qui précéderont son départ.

ARTICLE 12 – ASSURANCES - RESPONSABILITÉ RECOURS – GESTION DES SINISTRES

12.1 - Assurance multirisque professionnelle – Responsabilité - Recours

Le Preneur s'oblige à s'assurer pendant toute la durée de son bail contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français.

A cet effet, le Preneur a souscrit une assurance multirisque bénéficiant tant à lui-même qu'au Bailleur en sa qualité de propriétaire.

Toute police comportera une clause de renonciation à tous recours contre le Bailleur.

Le Preneur devra pouvoir justifier, à première demande du Bailleur, de l'exécution des clauses qui précèdent par la production chaque année d'une attestation d'assurances à jour.

12.2 - Gestion des sinistres

Dans l'hypothèse où des travaux seraient couverts par la police dommage à l'ouvrage (qu'il s'agisse de la garantie obligatoire ou des garanties facultatives comme la garantie de bon fonctionnement ou les dommages immatériels consécutifs), ou la police multirisque professionnelle visée au 12.1, le Preneur pourra faire effectuer lesdites réparations sous sa responsabilité en utilisant les indemnités qui lui auront été versées.

A cet effet, le Bailleur donne pouvoir au Preneur de faire toutes déclarations de sinistres au titre des garanties susvisées et d'en assurer la gestion.

ARTICLE 13 – CONDITIONS GENERALES

Le Preneur se conformera à tout règlement auquel l'immeuble pourrait être soumis, il satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et se comportera de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché.

ARTICLE 14 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

14.1 - Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique est remis lors de la livraison des Biens au Bailleur, par le vendeur.

Ce diagnostic ayant aussi été communiqué au Preneur, les Parties se dispensent de l'annexer aux présentes.

Toutefois, il est expressément convenu entre les Parties que le Bailleur prendra à sa charge le renouvellement dudit diagnostic dès que ce dernier aura expiré, sur demande du Preneur.

14.2 - Etat des risques et pollutions

Conformément à l'article L 125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le Bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.



A cet effet, un état des risques et pollutions est ci-annexé (**Annexe n°3**)

ARTICLE 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de survenance de l'un des événements ci-dessous :

- le défaut de paiement total à son terme par le Preneur d'une seule échéance de loyer ;
- le défaut de paiement de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ;
- le manquement grave ou répété du Preneur à l'un de ses engagements relatifs à l'entretien de la résidence conformément aux termes du présent bail;

le bail pourra être résilié par le Bailleur, de plein droit, dans un délai d'un (1) mois suivant un commandement de payer délivré par acte extrajudiciaire qui serait resté sans effet, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user (i) du bénéfice de la présente clause et (ii) dudit délai d'un (1) mois susvisé pour faire remédier au manquement.

ARTICLE 16 – TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

AEGIDE DOMITYS, situé au 42 avenue Raymond POINCARE (75016) à Paris, en sa qualité de responsable de traitement, collecte vos données afin de réaliser des traitements de données à caractère personnel nécessaires à l'exécution et au suivi du contrat auquel vous

avez souscrit, ainsi qu'à la gestion de la relation client.

Le responsable de traitement prend les mesures propres à assurer la protection et la confidentialité de vos données à caractère personnel qu'il détient et qu'il traite dans le respect des dispositions de la loi Informatique et Libertés n°78-17 modifiée et du Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016.

Ces données sont destinées aux services concernés du groupe AEGIDE DOMITYS, ainsi qu'aux seuls tiers ayant un intérêt légitime à les connaître (propriétaire, syndicat des copropriétaires, syndic, assureurs, banques...).

Elles sont conservées pendant la durée strictement nécessaire à l'exécution et au suivi du contrat. A l'échéance, les données font l'objet d'un archivage intermédiaire, en raison (i) d'une obligation légale de conservation de données pendant une durée fixée, ou (ii) d'un intérêt administratif justifiant leur conservation en matière commerciale, civile ou fiscale.

Conformément à la loi Informatique et Libertés modifiée et au Règlement Général sur la Protection des Données, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition au traitement de vos données, et du droit de définir des directives relatives au sort de vos données après votre décès. Vous pouvez exercer vos droits, en adressant un courrier électronique auprès de notre Délégué à la Protection des Données : dpo@domitys.fr et en joignant la photocopie d'un justificatif d'identité. À tout moment, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Pour en savoir plus sur le traitement de vos données à caractère personnel, nous vous invitons à prendre connaissance de notre Politique de Protection des Données accessible



à l'adresse : www.domitys.fr/protection-des-donnees/ »

ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

ARTICLE 18 – DEMATERIALISATION

DOMITYS a mis en place un dispositif de signature électronique avec certification et archivage électronique du Contrat.

Les Parties reconnaissent au Contrat signé électroniquement la qualité de document original et admettent sa force probante au même titre qu'un écrit signé sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil.

En conséquence, les Parties reconnaissent que le Contrat signé de manière dématérialisée vaut preuve du contenu dudit document, de l'identité du signataire et de son consentement aux obligations et conséquences de faits et de droit qui découlent de sa signature.

L'attention des Parties est attirée sur le fait que la signature du Contrat emporte l'acceptation de celui-ci dans son intégralité, en ce compris ses annexes.

Le Contrat signé électroniquement est transféré à un prestataire de services d'archivage électronique. Il est horodaté et archivé dans un coffre-fort électronique conformément à la réglementation en vigueur afin de garantir son intégrité et sa confidentialité.

Le document ainsi conservé est susceptible d'être produit en justice en cas de litige.

Le Contrat est également conservé par DOMITYS.

La durée de conservation du Contrat par DOMITYS et par le prestataire correspond à la durée légale autorisée.

Un exemplaire papier peut être remis au Bailleur sur demande.

Annexes :

- **Annexe 1** : Liste du mobilier
- **Annexe 2** : Liste des charges, Impôts et Taxes, réparations liées aux locaux loués
- **Annexe 3** : Etat des risques et pollutions (ERP)
-

Le Preneur

Signé par SUD-EST DOMITYS le
05/06/2023 16:22

 Tech & Trust by
DOCAPOSTE

Le Bailleur

Signé par François PLAZIAT le
04/06/2023 09:58

 Tech & Trust by
DOCAPOSTE

Désignation	Dotation		
	T1	T2	T3
ENTREE			
Plafonnier	1	1	1
SEJOUR			
Plafonnier	1	1	1
Double tringle à rideaux	1	1	1
Voilages	1	1	1
CUISINE			
Réfrigérateur intégré (avec freezer)	1	1	1
Rangement casseroles	1	1	1
Table repas	1	1	1
Micro-Ondes	1	1	1
Luminaire plafond	1	1	1
Chaises	2	2	3
Kit vaisselle	1	1	1
Kit entretien	1	1	1
CHAMBRE			
Tête de lit	1	1	2
Ensemble literie	1	1	2
Chevet	1	2	3
Couverture	1	1	2
Double tringle à rideaux	1	1	2
Voilages	1	1	2
Aménagement complémentaire de penderie	1	1	1
Plafonnier	1	1	2
SALLE DE BAINS + WC			
Rangements haut et bas	1	1	1
Poubelle	1	1	1
Dérouleuse papier WC	1	1	1
Brosse WC	1	1	1
Plafonnier(s) salle de bains / WC	1	1	1/2
ESPACE EXTERIEUR			
Table Jardin	1	1	1
Fauteuil Jardin	2	2	2
*VARIANTE si l'appartement ne possède pas d'espace extérieur			
Console	1	1	1
Miroir en pied	1	1	1

ANNEXE 2

REPARTITION DES CHARGES, IMPOTS ET TAXES, REPARATIONS LIES AUX LOCAUX LOUES

I. Répartition des charges et réparations :

Le Bailleur sera tenu de conserver à sa charge conformément aux dispositions légales en vigueur :

- **Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil**, savoir : la réparation des gros murs, des voûtes, poutres et couvertures entières, le rétablissement des digues et le rétablissement des murs de soutènement et de clôture.
- **Les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,**
- **Les dépenses pour remédier à la vétusté ou les dépenses de mise en conformité d'éléments qui relèveraient des grosses réparations,**
- Les réparations dues à un événement de **Force Majeure, les charges exceptionnelles votées en AG.**
- Les travaux imposés par l'administration pour satisfaire la **réglementation** (ex : en matière d'hygiène, salubrité, sécurité).

Le Preneur prendra à sa charge les dépenses suivantes :

- **Les charges de copropriété notamment** l'assurance copropriété, les honoraires de syndic, les charges et abonnements relatifs à la sécurité (ex : Téléphone de l'ascenseur, détecteur incendie..), et à l'exception de celles qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- **Les charges récupérables** telles que définies ci-dessous :
 - I. - Ascenseurs et monte-charge.
 - 1. Dépenses d'électricité.
 - 2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
 - a) Exploitation :
 - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
 - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
 - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
 - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
 - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
 - b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
 - c) Menues réparations :
 - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
 - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
 - des balais du moteur et fusibles.
 - II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.
 - 1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carnaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;

- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;

- les aires de jeux ;

- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;

- entretien du matériel horticole ;

- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

→ Les réparations locatives énumérées ci-dessous :

I. - Parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

- a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;
- b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;
- c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;
- d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

→ **Les travaux d'embellissement** dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique

II. Répartition des impôts et taxes :

Le Bailleur conservera à sa charge :

- La taxe foncière, dont il est le redevable légal,
- Les taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur,

Le Preneur s'engage à :

- Rembourser au bailleur la taxe d'ordure ménagère sur présentation de la copie de l'avis d'imposition.

III. Avance permanente de Trésorerie (article 35-1° du décret du 17 mars 1967) :

Le syndic peut exiger de chaque copropriétaire, lors de son entrée dans un immeuble, le versement d'une **avance de trésorerie permanente**, communément appelée " fonds de roulement ". Le Bailleur en conservera la charge.

État des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention ! s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 2011285-0019 du 12 | 10 | 2011 mis à jour le | |

Adresse de l'immeuble

Code postal ou Insee

Commune

39 avenue Marcel Cachin

30100

ALES

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N ¹Oui ☒ Non ☐
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☒ date 09 | 11 | 2010

¹Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ☒

autres Aléa résiduel

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ²Oui ☐ Non ☒

²Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui ☐ Non ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N ¹Oui ☐ Non ☒
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date | |

¹Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ☐

autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ²Oui ☐ Non ☒

²Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M ³Oui ☐ Non ☒
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date | |

³Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à : Oui ☐ Non ☐

mouvement de terrain ☐

autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴Oui ☐ Non ☐

⁴Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui ☐ Non ☐

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé ⁵Oui ☐ Non ☒
⁵Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : Oui ☐ Non ☐

effet toxique ☐

effet thermique ☐

effet de surpression ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé ⁵Oui ☐ Non ☒

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement Oui ☐ Non ☒

> L'immeuble est situé en zone de prescription Oui ☐ Non ☒

⁶Si oui la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

⁶Si oui la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.

Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :

Zone 1
très faible ☐

Zone 2
faible ☒

Zone 3
modérée ☐

Zone 4
moyenne ☐

Zone 5
forte ☐

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3

Oui ☒

Non ☐

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui ☐

Non ☒

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

* catastrophe naturelle minière ou technologique

Oui ☐

Non ☐

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

PPRI ALES (PPRn Gardon d'Alès approuvé le 09/11/2010 - Aléa Inondation)
Plan d'Exposition au Bruit - PEB

Vendeur/bailleur

date/lieu

Acquéreur/locataire

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus, consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

Information des Acquéreurs et des Locataires IAL

Qui, quand et comment remplir l'état des risques et pollutions ?

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et des pollutions auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques et pollutions, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des risques et pollutions ?

- L'état des risques et pollutions est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement ;
5. dans un secteur d'information sur les sols ;
6. dans une commune à potentiel radon de niveau 3.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Quels sont les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des terrains présentant une pollution ;
 - la liste des risques à prendre en compte ;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
 2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
 3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
 4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret ;
 5. le zonage réglementaire à potentiel radon défini par décret.

Où consulter ces documents ?

- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, de modifications relatives à la sismicité ou au potentiel radon et lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, du potentiel radon, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques et pollutions ?

- L'état des risques et pollutions est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques et pollutions mentionne la sismicité, le potentiel radon, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.
- Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.
- Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des risques et pollutions ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des risques et pollutions ?

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques et pollutions, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail.

information sur les risques majeurs et les pollutions... pour en savoir plus, consultez :
www.georisques.gouv.fr



PREFET DU GARD

INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS
PREFECTURE DU GARD

Commune de ALES

Information sur les risques naturels et technologiques majeurs
pour l'application de l'article L 125-5 du code de l'environnement

La présente information, mentionné au II de l'article R125-24 du code de l'environnement, constitue une annexe à l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs de la commune de ALES. Elle sert au remplissage de l'état des risques naturels et technologiques. Les numéros indiqués font référence à ce document.

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

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn	Prescrit	NON
	Appliqué par anticipation	NON
	Approuvé	OUI
	Modifié	NON

PPRn Gardon d'Alès approuvé le 09/11/10 - aléa : inondation

Le(s) document(s) de référence des PPRn approuvés mentionnés ci-dessus (consultable(s) sur Internet) sont :

- Carte de zonage réglementaire
- Rapport de présentation

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

La commune est située dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	NON
	approuvé	NON

5 – Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité (en application du décret 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010)

La commune est située dans une zone de sismicité **Faible ($0,7 \text{ m/s}^2 \leq \text{accélération} < 1,1 \text{ m/s}^2$)**

Pièces jointes

Cartographie :

Extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte :

Copie du(des) zonage(s) réglementaire(s) du(des) PPR, PSS ou R 111.3 **approuvé(s) visé(s) ci-dessus.**



PRÉFET DU GARD

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer du Gard**

Service Observation Territorial Urbanisme et Risques
Cellule Culture du Risque

Réf. :

Affaire suivie par : Hervé Favier

☎ 04 66 62.62.24

Mél herve.favier@gard.gouv.fr

ARRETE N° 2011326-0022

relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs de la commune de **ALES**

Le Préfet du Gard

Chevalier de la Légion d'Honneur,

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 les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique à la délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2011285-0019 du 12 octobre 2011 relatif à la liste des communes du Gard où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement ;

Considérant, notamment l'évolution de la réglementation relative à la prévention du risque sismique ;

Sur proposition de madame la Secrétaire Générale de la Préfecture du Gard

ARRETE

Article 1 :

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

Ce dossier comprend :

- 1°- les risques naturels et des risques technologiques auxquels la commune est exposée,
- 2°- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, comprenant le cas échéant la cartographie des zones couvertes par un PPR prescrit ou approuvé, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune et la liste des arrêtés de catastrophe naturelle ou technologique actualisée au 20/08/2011.

Ce dossier communal d'informations et les documents de référence sont librement consultables en préfecture, sous-préfectures et mairie.

Article 2 :

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-25.III du code de l'environnement.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle et technologique est actualisée annuellement sur le site : <http://www.prim.net>

Article 3 :

Le présent arrêté abroge tout arrêté antérieur traitant du même objet.

Article 4 :

Un exemplaire du présent arrêté et du dossier communal d'informations est adressé au maire et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

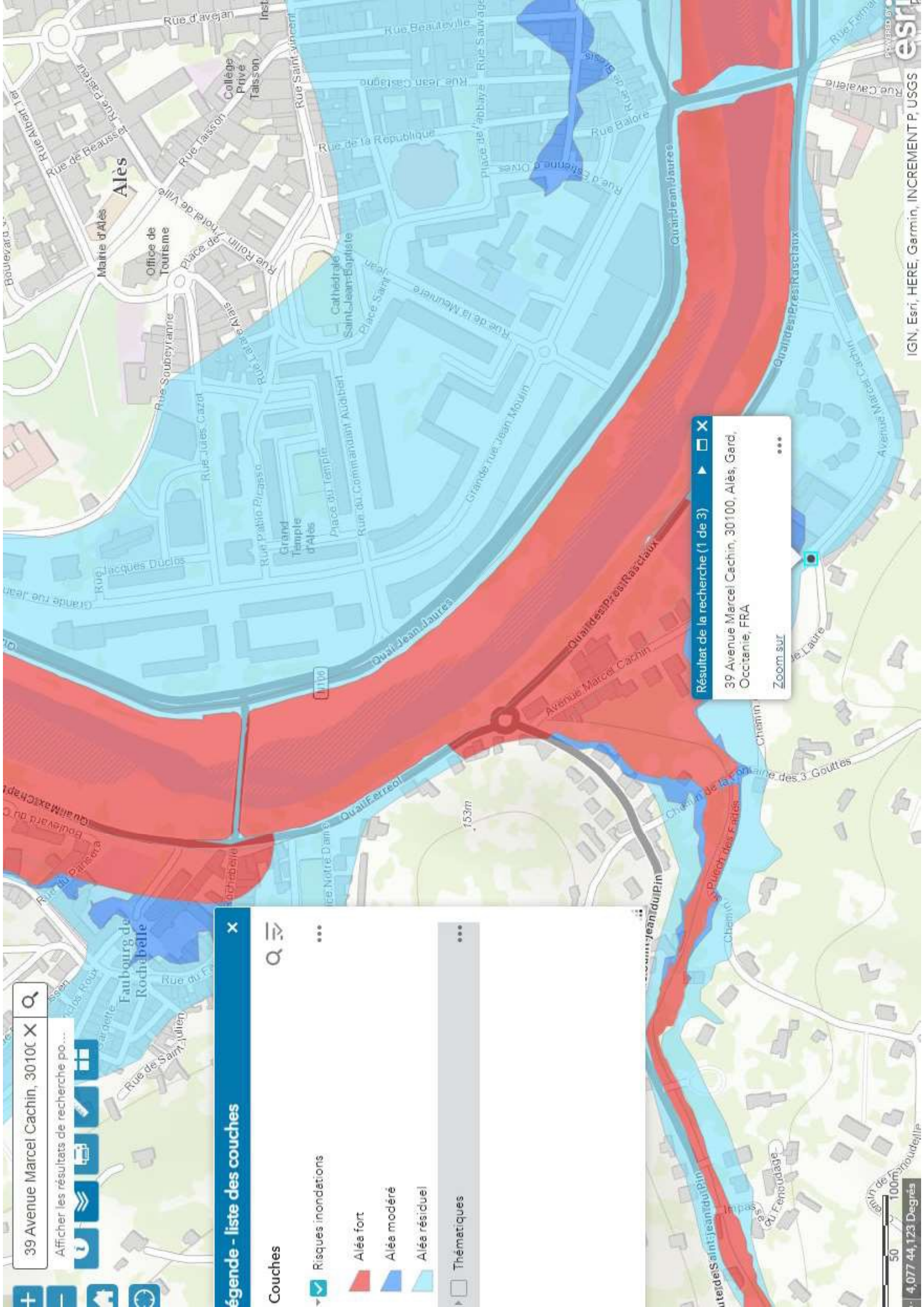
Un avis sera inséré dans le journal Midi Libre

Article 5 :

Mesdames et Messieurs la Secrétaire Générale de la Préfecture, le Directeur de Cabinet, les Sous-Préfets d'arrondissements, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et le Maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nîmes, le 22 novembre 2011

Pour Le Préfet,
la secrétaire générale
Martine LAQUIEZE



39 Avenue Marcel Cachin, 30100 Alès, Gard, Occitanie, FRA

Afficher les résultats de recherche po...



Légende - liste des couches

Couches

☒ Risques inondations

Aléa fort

Aléa modéré

Aléa résiduel

☐ Thématiques

Résultat de la recherche (1 de 3)

39 Avenue Marcel Cachin, 30100 Alès, Gard, Occitanie, FRA

[Zoom sur](#)





PREFET DU GARD

ETAT DES CATASTROPHES NATURELLES

DEPARTEMENT DU GARD

Commune de Alès

situation au 20 août 2011

Cette situation étant évolutive, son actualisation est mise à jour régulièrement sur :
<http://macommune.prim.net/>

Date début	Date fin	Risque	Date arrêté	Date JO
06/11/1982	10/11/1982	Phénomène lié à l'atmosphère - Tempête et grains (vent) - Tempête (vent)	18/11/1982	19/11/1982
14/10/1983	14/10/1983	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	15/02/1984	26/02/1984
14/10/1983	14/10/1983	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	15/02/1984	26/02/1984
14/10/1983	14/10/1983	Mouvement de terrain	15/02/1984	26/02/1984
16/07/1987	16/07/1987	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	03/11/1987	11/11/1987
16/07/1987	16/07/1987	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	03/11/1987	11/11/1987
29/10/1987	29/10/1987	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/01/1988	20/02/1988
29/10/1987	29/10/1987	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/01/1988	20/02/1988
11/10/1988	11/10/1988	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1988	15/12/1988
11/10/1988	11/10/1988	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	08/12/1988	15/12/1988

22/09/1993	25/09/1993	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	11/10/1993	12/10/1993
22/09/1993	25/09/1993	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	11/10/1993	12/10/1993
03/10/1995	06/10/1995	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	26/12/1995	07/01/1996
03/10/1995	06/10/1995	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	26/12/1995	07/01/1996
06/10/1997	07/10/1997	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	03/11/1997	16/11/1997
06/10/1997	07/10/1997	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	03/11/1997	16/11/1997
08/09/2002	10/09/2002	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	19/09/2002	20/09/2002
08/09/2002	10/09/2002	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	19/09/2002	20/09/2002



PRÉFET DU GARD

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer du Gard

Service Observation Territorial Urbanisme et Risques
Cellule Culture du Risque

Réf. :

Affaire suivie par : Hervé Favier

☎ 04 66 62.62.24

Mél herve.favier@gard.gouv.fr

ARRETE PREFECTORAL N°2011285-0019

relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Le Préfet du Gard
Chevalier de la Légion d'honneur,

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 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2010-146.3 du 26 mai 2010 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le Département du Gard ;

Considérant notamment l'évolution de la réglementation relative à la prévention du risque sismique ;

Sur proposition de Madame la Secrétaire Générale,

ARRETE

Article 1er :

L'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs (état des risques), prévue aux I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans toutes les communes du département.

Article 2 :

Les éléments nécessaires à cette information sont consignés dans le dossier communal d'information, consultable en Préfecture, Sous-Préfectures et Mairies concernées.

Article 3 :

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement (état des sinistres), s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique dont la liste, complétée annuellement, est consultable sur le site <http://prim.net/> rubrique « ma commune face aux risques majeurs ».

Article 4 :

Un exemplaire du présent arrêté est adressé aux maires des communes intéressées et à la chambre départementale des notaires

Il sera affiché en mairies, publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département et fera l'objet d'un avis de publication dans un journal local.

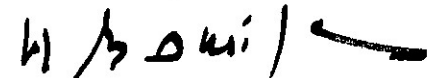
Article 5 :

L'arrêté préfectoral n°2010-146.3 du 26 mai 2010 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Gard est abrogé et remplacé par le présent arrêté.

Article 6 :

Madame la Secrétaire Générale de la préfecture, Mesdames et Messieurs le Directeur de Cabinet, les Sous-Préfets d'arrondissements, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et les Maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nîmes, le 12 OCT. 2011



Le Préfet

Hugues BOUSIGES

Dossier de Diagnostics Techniques

N° de dossier : 4941-SUCCESSION-PLAZIAT-APPT-302-R+3

Date du repérage :

15/01/2025



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Gard**

Adresse : **39 Avenue Marcel Cachin
Résidence Services Seniors L'OUSTAL
Bâtiment A
3ème étage-Appartement n°302
30100 ALES
Section cadastrale CH,
Parcelle(s) n° 689 et n° 691**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Lot (Appt) n°128 - (Cellier) n°113 -(Parking) n°197

Périmètre de repérage :

Ensemble de l'Appartement - T3 avec balcon , cellier et place de parking le tout sur les parties accessibles et visible sans démontage , ni destruction uniquement.

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ... **SUCCESSION PLAZIAT**

Adresse : **39 Avenue Marcel Cachin
Résidence Services Seniors
L'OUSTAL
Bâtiment A
3ème étage-Appartement n°302
30100 ALES**

Objet de la mission :

- | | | |
|---|--|--|
| ☐ Dossier Technique Amiante | ☒ Métrage (Loi Carrez) | ☐ Installation électrique |
| ☐ Constat amiante avant-vente | ☐ Métrage (Loi Boutin) | ☐ Diagnostic Technique (SRU) |
| ☐ Diagnostic amiante avant travaux | ☐ CREP | ☒ Diagnostic énergétique |
| ☐ Diagnostic amiante avant démolition | ☐ Diagnostic Assainissement | ☐ Prêt à taux zéro |
| ☒ Etat termites | ☐ Sécurité piscines | ☐ Ascenseur |
| ☐ Etat parasitaire | ☐ Installation gaz | ☐ Diag Robien |
| ☒ Etat Risques Naturels et technologiques | ☐ Plomb dans l'eau | ☐ Expertise Radon |
| ☐ Etat des lieux | ☐ Sécurité Incendie | ☐ Accessibilité Handicapés |



Accréditation
n°4-0557
PORTÉE
DISPONIBLE SUR
www.cofrac.fr



N° de certification
B2C - 0414

CERTIFICATION

attribuée à :

Yannis TERKI

Dans les domaines suivants :

Domaine Amiante sans mention

Obtenu le : 15/02/2021

Valable jusqu'au : 14/02/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Domaine Amiante avec mention

Obtenu le : 15/02/2021

Valable jusqu'au : 14/02/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Domaine Plomb sans mention

Obtenu le : 19/03/2021

Valable jusqu'au : 18/03/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Domaine Energie sans mention (DPE)

Obtenu le : 19/03/2021

Valable jusqu'au : 18/03/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Domaine Électricité

Obtenu le : 12/03/2021

Valable jusqu'au : 11/03/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Domaine Gaz

Obtenu le : 15/02/2021

Valable jusqu'au : 14/02/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Domaine Termites Métropole

Obtenu le : 12/03/2021

Valable jusqu'au : 11/03/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Fait à STRASBOURG, le 19 mars 2021

Gérant,
Alexandre STEGER

*Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs de la surveillance.
La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site :
www.b2c-france.com

24 rue des Prés • 67380 LINGOLSHEIM • Tél : 03 88 22 21 97 • e-mail : b.2.c@orange.fr • www.b2c-france.com

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 13 rue Francis Davso – 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :

Société ELITE DIAGNOSTICS
570 CHEMIN DES PLATANES
13100 AIX EN PROVENCE
Siret n°878 470 103 00010

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ IARD, 1 cours Michelet, CS 30051, 92078 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 86517808 / 808109179.

ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER :

Diagnostic Assainissement autonome et collectif
Diagnostic Accessibilité Handicapé (Hors ERP)
Diagnostic amiante avant-vente et avant location
Diagnostic de performance énergétique (DPE)
Diagnostic de risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP)
Diagnostic de l'état des installations de gaz uniquement dans le cadre du DDT
Diagnostic surface habitable Loi Boutin
Diagnostic monoxyde de carbone
Diagnostic Radon
Diagnostic sécurité piscine
Diagnostic termites
Dossier technique amiante (DTA)
Diagnostic état de l'installation intérieure de l'électricité des parties privatives et communes (DTI)
Diagnostic Etats des lieux locatifs
Diagnostic Exposition au plomb (CREP)
Diagnostic Loi Carrez
Diagnostic Millèmes de copropriété et tertième de charges de copropriété
Certificat de norme d'habitabilité dans le cadre de l'obtention d'un prêt conventionné et/ou d'un prêt à taux zéro
Recherche de métaux lourds (Hors Détection toxique chez l'homme)
Diagnostic acoustique
Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux – ERP en milieu non industriel (Exclusion des diagnostics en milieu industriel)

Diagnostic humidité
Vérification des équipements et installations incendie (hors Art R123-43 CCH et arrêté du 25/06/1980) (Hors ERP)
Diagnostic par infiltrométrie - perméabilité des bâtiments (RT 2012)
Thermographie infrarouge
Audit énergétique réalisé dans le cadre du DPE et à l'occasion de la vente d'une maison ou d'un immeuble étiqueté F ou G, conformément à la Loi n° 2021-1104 du 22/08/2021 "Climat et Résilience"
Diagnostic amiante dans les parties privatives (DAPP)
Attestation de prise en compte de la réglementation thermique
Certificat de décence (loi SRU 2000-1208 SRU du 13/12/2000)
Diagnostic Etat des risques et pollutions (ERP)
Diagnostic Technique Global des Immeubles relevant du statut de la copropriété (article L.731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)
Visite virtuelle 360°
Certificat de luminosité
Calcul de la surface du plancher
Diagnostic de performance numérique (DPN)
Diagnostic amiante avant travaux/démolition sans préconisation de travaux NF X46-020 (articles R4412-140 à R4412-142 du Code du travail – article R1334-27 CSP – arrêté du 26 juin 2013)
Diagnostic avant /après travaux dans le cadre de la certification de réhabilitation et de l'investissement locatif Loi Pinel

La garantie du contrat porte exclusivement :

- Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessous,
- Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : du 01/10/2024 au 30/09/2025.

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuille d'adhésion 808109179), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

Tel 09 72 38 80 00

13 rue Francis Davso 13001 Marseille

contact@elite-diagnostics.com - www.elite-diagnostics.com

Servies Réclamation : contact@elite-diagnostics.com - 13 rue Francis Davso 13001 Marseille 09 72 38 80 00

SAS au capital de 50 000 € - RCS Marseille 494 253 982 - Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.orias.fr - Sous le contrôle de l'ACPR

Autorité de contrôle Prudential et Réseaux : 4 Pl de Gutenberg 75009 Paris

TABEAU DE GARANTIE

Responsabilité civile « Exploitation »	
Nature des dommages	Montant des garanties
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	9 000 000 € par sinistre
dont :	
- Dommages matériels et immatériels consécutifs :	1 500 000 € par sinistre
- Dommages immatériels non consécutifs :	150 000 € par année d'assurance
- Atteintes à l'environnement accidentelles (corporels, matériels et immatériels) :	750 000 € par année d'assurance
- Dommages aux bâtiments loués ou empruntés et à leur contenu :	300 000 € par sinistre
Responsabilité civile « Professionnelle » (garantie par Assuré)	
Nature des dommages	Montant des garanties
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	300 000 € par sinistre avec un maximum de 600 000 € par année d'assurance
dont :	
- Destruction ou détérioration des documents et autres supports d'informations confiés à l'Assuré pour l'exécution des prestations, y compris les frais de reconstitution des informations :	30 000 € par sinistre
Défense – Recours	
Défense devant les juridictions civiles, commerciales ou administratives. Défense des intérêts civils devant les juridictions répressives :	Frais à la charge de l'Assureur, sauf dépassement du plafond de garantie en cause.
Recours (préjudices supérieurs à 150 €) :	15 000 € par sinistre

La présente attestation ne peut engager l'assureur en dehors des limites prévues par les clauses et conditions du contrat auxquelles elle se réfère.

Fait à Marseille, le 16 septembre 2024

POUR LE CABINET CONDORCET



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je, soussigné, Cabinet ELITE DIAGNOSTICS dont le siège sociale est sis 570, chemin des platanes-13100 Aix en Provence représenté par son gérant, Yannis TERKI, atteste sur l'honneur que notre entreprise est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier de diagnostic technique.

1. 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 :

« Art. R. 271-3. - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

2. Code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 271-6. - Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

« Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

« Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Pour faire valoir ce que de droit.

Fait à **AIX EN PROVENCE**

le **15/01/2025**

Yannis TERKI



Ordre de mission

Objet de la mission :

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ Dossier Technique Amiante | ☒ Métrage (Loi Carrez) | ☐ Etat des Installations électriques |
| ☐ Constat amiante avant-vente | ☐ Métrage (Loi Boutin) | ☐ Diagnostic Technique (DTG) |
| ☐ Dossier amiante Parties Privatives | ☐ Exposition au plomb (CREP) | ☒ Diagnostic énergétique |
| ☐ Diag amiante avant travaux | ☐ Diag Assainissement | ☒ ESRIS / ERP |
| ☐ Diag amiante avant démolition | ☐ Etat des Installations gaz | ☐ Etat parasitaire |
| ☒ Etat relatif à la présence de termites | | |

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Type : **Autre**
Nom / Société : **SUCCESSION PLAZIAT**
Adresse : **39 Avenue Marcel Cachin**
Résidence Services Seniors L'OUSTAL
Bâtiment A
3ème étage-Appartement n°302 30100 ALES
Téléphone :
Fax :
Mail :

Désignation du propriétaire

Nom / Société : **SUCCESSION PLAZIAT**
Adresse : **39 Avenue Marcel Cachin**
Résidence Services Seniors
L'OUSTAL
Bâtiment A
3ème étage-Appartement n°302
CP : **30100**
Ville : **ALES**
Tel :
Mail :

Désignation du ou des bâtiments

Adresse : **39 Avenue Marcel Cachin**
Résidence Services Seniors L'OUSTAL
Bâtiment A
3ème étage-Appartement n°302
Code Postal : ... **30100**
Ville : **ALES**
Département : . **Gard**
Précision :

Mission

Personne à contacter (avec tel) : .. **Locataire**
Type de bien à expertiser : **Habitation (partie privative d'immeuble)**
Catégorie du bien : **(IGH/ERP) Autres**
Date du permis de construire : **>2020**
Section cadastrale : **Section cadastrale CH, Parcelle(s) n° 689 et n° 691**
Numéro de lot(s) : **(Appt) n°128 - (Cellier) n°113 -(Parking) n°197**
Lots rattachés : ☐ Cave , ☒ Garage : Parking , ☐ Terrain , ☒ Autre : Cellier n°35
Périmètre de repérage : **Ensemble de l'Appartement - T3 avec balcon , cellier et place de parking le tout sur les parties accessibles et visible sans démontage , ni destruction uniquement.**
Autres informations : ☐ Ascenseur, ☐ Animaux
51 à 100 m²
Remise des clefs : **Sur place, données par un le locataire**
Date et heure de la visite : **15/01/2025 à 10 h 00** durée approximative **02 h 00**
Précisions :

Paraphe du donneur d'ordre *:

Administratif

Facturation : ☐ Propriétaire ☐ Donneur d'ordre ☐ Notaire
Facturation adresse : **LE REVENU PIERRE - 10 rue Beffroy - 92200 NEUILLY SUR SEINE**
Destinataire(s) des rapports : ☒ Propriétaire ☐ Donneur d'ordre ☐ Notaire ☐ Agence
Destinataire(s) adresse : **SUCCESSION PLAZIAT - 39 Avenue Marcel Cachin - Résidence Services Seniors L'OUSTAL - Bâtiment A - 3ème étage-Appartement n°302 - 30100 ALES**
Destinataire(s) e-mail :
Impératif de date : **15/01/2025**

Information relative à tout diagnostic :

- * Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherche, travaux, etc.) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois, matériaux amiantés,...) relatifs à la présente mission.
- * Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels le diagnostiqueur a été mandaté. Il est rappelé que l'inspection des ascenseurs, monte-charge, chaufferie, locaux électrique MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire.
- * Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.
- * Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires / éviers, ...)
- * Le diagnostiqueur devra désigner un représentant s'il ne peut être présent lui-même lors du repérage.

Annexe – Clauses et réserves

Clauses de Réserve Générales :

Accès Limité :

En raison de l'accès limité à certaines zones de la propriété, il n'a pas été possible de procéder à une inspection complète. Les zones non inspectées comprennent, mais ne sont pas limitées à, les combles, les sous-sols, les caves, les dépendances et les espaces confinés. Toute observation ou recommandation formulée dans ce rapport est basée uniquement sur les zones accessibles au moment de l'inspection.

Conditions de l'Inspection :

Les conditions météorologiques et les niveaux de luminosité au moment de l'inspection peuvent avoir limité la capacité à identifier certains problèmes. Les constatations de ce rapport reflètent l'état de la propriété tel qu'observé au moment de l'inspection. Nous recommandons une inspection supplémentaire sous des conditions optimales pour une évaluation plus précise.

Objets ou Meubles Obstruant l'Inspection :

La présence de meubles, d'objets de décoration ou de tout autre obstacle a pu limiter l'accès visuel à certaines zones de la propriété. Les évaluations fournies dans ce rapport ne tiennent pas compte des éventuelles anomalies dissimulées par ces obstacles. Il est conseillé de procéder à une nouvelle inspection une fois ces obstacles retirés.

Pleins pouvoir délégué

Le donneur d'ordre pour la réalisation des diagnostics immobiliers est l'agence, mandataire, négociateur, gestionnaire de bien ou toutes personnes pouvant réaliser une vente ou mise en location de son bien avec plein pouvoir sur le bien immobilier susmentionné, au nom et pour le compte du propriétaire **SUCCESSION PLAZIAT**.

Le propriétaire, en confiant la gestion de cette mission à mandataire, négociateur, gestionnaire de bien ou toute personne pouvant réaliser une vente ou mise en location accepte de manière implicite les conditions générales énoncées dans le présent ordre de mission. Cela inclut l'ensemble des réserves, observations et modalités de réalisation des diagnostics, ainsi que les conditions tarifaires et de paiement associées.

Il est entendu que à l'agence, mandataire, négociateur, gestionnaire de bien ou toute personne pouvant réaliser une vente ou mise en location s'engage à informer le propriétaire des résultats des diagnostics et de toute recommandation y afférente. Le propriétaire sera considéré comme ayant pris connaissance des diagnostics et des conditions générales dès la remise du rapport final à l'agence, mandataire, négociateur, gestionnaire de bien ou toute personne pouvant réaliser une vente ou mise en location

* Clause de Non-Obligation de Signature :

"La signature du propriétaire et du donneur d'ordre sur le présent ordre de mission n'est pas obligatoire pour la validation et l'exécution de la mission. En l'absence de signature, l'acceptation des termes et conditions énoncés dans cet ordre de mission sera réputée tacite dès lors que la mission est initiée par le diagnostiqueur, et que le propriétaire ou le donneur d'ordre en a été informé.

La réalisation des diagnostics à la demande du donneur d'ordre implique l'acceptation sans réserve des conditions générales du présent document par le propriétaire, qu'il en ait pris connaissance directement ou par l'intermédiaire de son mandataire."

Clause de Confidentialité des Coordonnées Personnelles :

"Le propriétaire a le droit de refuser de communiquer ses coordonnées personnelles, telles que son numéro de téléphone fixe, son numéro de téléphone portable, et son adresse e-mail. En cas de refus, toute communication entre le diagnostiqueur, le donneur d'ordre, et le propriétaire se fera par l'intermédiaire du donneur d'ordre [Nom de l'agence immobilière ou du mandataire], ou par tout autre moyen convenu, comme l'envoi de courrier postal à l'adresse du bien concerné ou à toute autre adresse indiquée par le propriétaire.

Le refus de transmission de ces informations n'impactera en aucun cas la réalisation de la mission de diagnostic immobilier, mais pourrait entraîner des délais supplémentaires pour la communication des résultats et des rapports finaux."

Clause de Renouvellement des Diagnostics :

"Les renouvellements des diagnostics immobiliers effectués dans le cadre de cette mission seront obligatoirement facturés au propriétaire ou au donneur d'ordre, sauf dans le cas où le diagnostiqueur a expressément accepté, par écrit, de réaliser le renouvellement à titre gratuit. Toute offre de renouvellement gratuit devra être spécifiquement mentionnée dans un document écrit et signé par le diagnostiqueur. En l'absence de cet accord écrit, le renouvellement sera systématiquement facturé selon les tarifs en vigueur au moment de la demande."

Clauses de Réserve Techniques

Équipements Non Testés :

Certains équipements, tels que les systèmes de chauffage, de climatisation, de ventilation ou les appareils ménagers, n'ont pas été testés en raison de leur état ou de l'absence d'alimentation électrique/gaz au moment de l'inspection. Nous recommandons une inspection par un technicien qualifié pour vérifier le bon fonctionnement de ces équipements.

Limitations des Outils de Diagnostic :

Les outils de diagnostic utilisés ont des limitations intrinsèques et peuvent ne pas détecter toutes les anomalies. Les résultats obtenus doivent être interprétés avec prudence et des inspections complémentaires avec des outils spécialisés peuvent être nécessaires pour confirmer les conclusions.

Matériaux et Structures Cachées :

Les matériaux de construction et les structures cachés derrière des revêtements ou des finitions n'ont pas été inspectés. Les constatations faites dans ce rapport sont basées sur une inspection visuelle non destructive. Des anomalies ou défauts peuvent être présents derrière les surfaces non accessibles visuellement.

Clauses de Réserve Légales et Administratives

Conformité Réglementaire :

Ce rapport ne constitue pas une évaluation de la conformité réglementaire de la propriété. Toute constatation concernant la sécurité, la santé ou l'environnement est formulée dans le cadre du diagnostic et ne remplace pas les vérifications officielles requises par les autorités compétentes.

Évolution de l'État de la Propriété :

L'état de la propriété peut évoluer avec le temps en raison de facteurs naturels ou d'interventions humaines. Les conclusions de ce rapport sont valables à la date de l'inspection et ne prennent pas en compte les changements pouvant survenir par la suite. Il est recommandé de procéder à des inspections régulières pour évaluer l'état actuel de la propriété.

Informations Fournies par le Propriétaire :

Ce rapport inclut des informations fournies par le propriétaire ou son représentant. L'exactitude de ces informations n'a pas été vérifiée et toute conclusion basée sur ces informations doit être confirmée par une inspection plus approfondie.

Modalités de Contestation : "Toute contestation relative aux diagnostics effectués devra être formulée par écrit dans un délai de [nombre] jours à compter de la remise du rapport final. Passé ce délai, le rapport sera considéré comme accepté et définitif, et aucune réclamation ne pourra être acceptée."

Force Majeure : "Le diagnostiqueur ne sera pas tenu responsable en cas de retard ou d'impossibilité de réalisation des diagnostics en raison de circonstances indépendantes de sa volonté, telles que des événements de force majeure (incendie, inondation, grève, etc.). Dans ce cas, le diagnostiqueur informera le donneur d'ordre dans les plus brefs délais et proposera un nouveau calendrier pour la réalisation des diagnostics."

Confidentialité et Données Personnelles : "Les informations collectées au cours de la mission seront traitées de manière confidentielle et uniquement utilisées dans le cadre de la réalisation des diagnostics. Le diagnostiqueur s'engage à respecter les lois en vigueur concernant la protection des données personnelles. Le donneur d'ordre et le propriétaire consentent à ce traitement en acceptant les termes du présent ordre de mission."

Spécificité au constat termites / parasitaire :

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

Spécificité au Mesurage loi Carrez / Loi Boutin :

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

Spécificité au diagnostic Performance énergétique :

- * Dans le cas de la location saisonnière, location de maisons individuelles dont le permis de construire a été accepté avant 1948, des immeubles complets collectifs, des appartements individuels chauffés par un système collectif et des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation ; il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir les factures des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire des 3 années antérieures. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une recherche des consommations, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

Entrée/Dégagement,
Placard
Entrée/Dégagement,
Salle d'eau, WC, Salon-
2ème étage : Séjour, Rangement,
Chambre n°1, Chambre
n°2, Placard Chambre
n°2, Terrasse, Cellier
n°35
Extérieur : Place de parking n°45

Résumé de l'expertise n° 4941- SUCCESSION-PLAZIAT-APPT-302-R+3

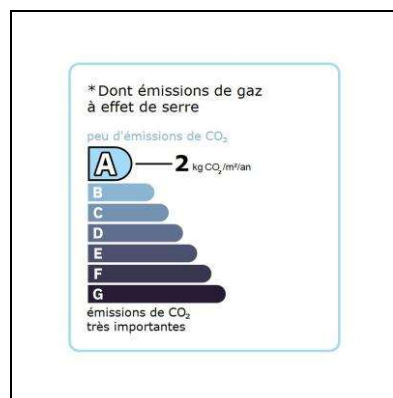
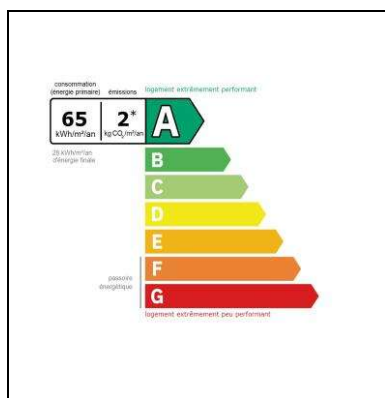
Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **39 Avenue Marcel Cachin**
Résidence Services Seniors L'OUSTAL
Bâtiment A
3ème étage-Appartement n°302
Commune : **30100 ALES**
Section cadastrale CH, Parcelle(s) n° 689 et n° 691
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
, Lot (Appt) n°128 - (Cellier) n°113 -(Parking) n°197

Prestations		Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 62,70 m ² Surfaces annexes totale : 11,39 m ²
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	DPE	Consommation conventionnelle : 65 kWh ep/m ² .an (Classe A) Estimation des émissions : 2 kg eqCO ₂ /m ² .an (Classe A) Estimation des coûts annuels : entre 310 € et 480 € par an, prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Méthode : 3CL-DPE 2021 N° ADEME : 2530E0143508W
	ERNMT	Voir erps



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 4941-SUCCESSION-PLAZIAT-APPT-302-R+3
Date du repérage : 15/01/2025
Heure d'arrivée : 10 h 00
Durée du repérage : 02 h 00

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

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

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département :**Gard**
Adresse :**39 Avenue Marcel Cachin**
Résidence Services Seniors L'OUSTAL
Bâtiment A
3ème étage-Appartement n°302
Commune :**30100 ALES**
Section cadastrale CH,
Parcelle(s) n° 689 et n° 691
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Lot (Appt) n°128 - (Cellier) n°113 -(Parking) n°197

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **SUCCESSION PLAZIAT**
Adresse : **39 Avenue Marcel Cachin**
Résidence Services Seniors L'OUSTAL
Bâtiment A
3ème étage-Appartement n°302
30100 ALES

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SUCCESSION PLAZIAT**
Adresse : **39 Avenue Marcel Cachin**
Résidence Services Seniors L'OUSTAL
Bâtiment A
3ème étage-Appartement n°302
30100 ALES

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble de l'Appartement - T3**
avec balcon , cellier et place de
parking le tout sur les parties
accessibles et visible sans
démontage , ni destruction
uniquement.

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **TERKI Yannis**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **ELITE DIAGNOSTICS**
Adresse : **570, chemin des platanes**
13100 AIX EN PROVENCE
Numéro SIRET : **910334937**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **N°86517808/808109179 /**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 62,70 m² (soixante-deux mètres carrés soixante-dix)
Surfaces annexes totale : 11,39 m² (onze mètres carrés trente-neuf)

Résultat du repérageDate du repérage : **15/01/2025**

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

Observation n°1 : en l'absence de règlement de l'état descriptif de division :

- la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans celui-ci,
- le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par le propriétaire ou son représentant,
- les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

Par conséquent la responsabilité de la société se voit déchargée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du ou des lots de copropriété ci dessous défini.

Liste des pièces non visitées :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Locataire

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surfaces annexes	Commentaires
2ème étage - Entrée/Dégagement	6,45	0	
2ème étage - Placard Entrée/Dégagement	0,81	0	
2ème étage - Salle d'eau	5,98	0	
2ème étage - WC	2,28	0	
2ème étage - Salon-Séjour	20,89	0	
2ème étage - Rangement	1,39	0	
2ème étage - Chambre n°1	11,08	0	
2ème étage - Chambre n°2	12,49	0	
2ème étage - Placard Chambre n°2	1,33	0	
2ème étage - Terrasse	0	8,22	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
2ème étage - Cellier n°35	0	3,17	Lot de moins de 8 m² et Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 62,70 m² (soixante-deux mètres carrés soixante-dix)**Surfaces annexes totale : 11,39 m² (onze mètres carrés trente-neuf)**Fait à **ALES**, le **15/01/2025**Par : **TERKI Yann**

Clauses de Réserve Générales**Accès Limité**

En raison de l'accès limité à certaines parties de la propriété, certaines surfaces n'ont pas pu être mesurées. Les zones non accessibles comprennent, mais ne sont pas limitées à, les combles, les sous-sols, les caves, les dépendances et les espaces confinés. Les mesures fournies dans ce rapport sont basées uniquement sur les zones accessibles au moment de l'inspection.

Objets ou Meubles Obstruant les Mesures

La présence de meubles, d'objets de décoration ou de tout autre obstacle a pu limiter l'accès visuel à certaines zones de la propriété, affectant ainsi la précision des mesures. Les surfaces couvertes ou cachées par ces obstacles n'ont pas pu être incluses dans le mesurage. Il est conseillé de procéder à un nouveau mesurage une fois ces obstacles retirés.

Limitations des Méthodes de Mesurage

Les méthodes et outils de mesurage utilisés pour cette inspection peuvent avoir des limitations intrinsèques, et des erreurs de mesure peuvent survenir. Les résultats obtenus doivent être interprétés avec prudence. Des mesurages complémentaires peuvent être nécessaires pour confirmer les surfaces déclarées.

Clauses de Réserve Techniques**Variations Structurelles**

Les variations dans la structure du bâtiment, telles que les murs irréguliers ou les plafonds en pente, peuvent affecter la précision des mesures. Ces variations n'ont pas pu être entièrement prises en compte lors du mesurage.

Absence de Plans Architecturaux

L'absence de plans architecturaux précis et à jour a pu limiter la précision des mesures. Les surfaces déclarées sont basées sur les observations et les mesurages effectués sur place. Il est conseillé de vérifier les mesures avec des plans architecturaux lorsqu'ils sont disponibles.

Clauses de Réserve Légales et Administratives**Évolution de l'État de la Propriété**

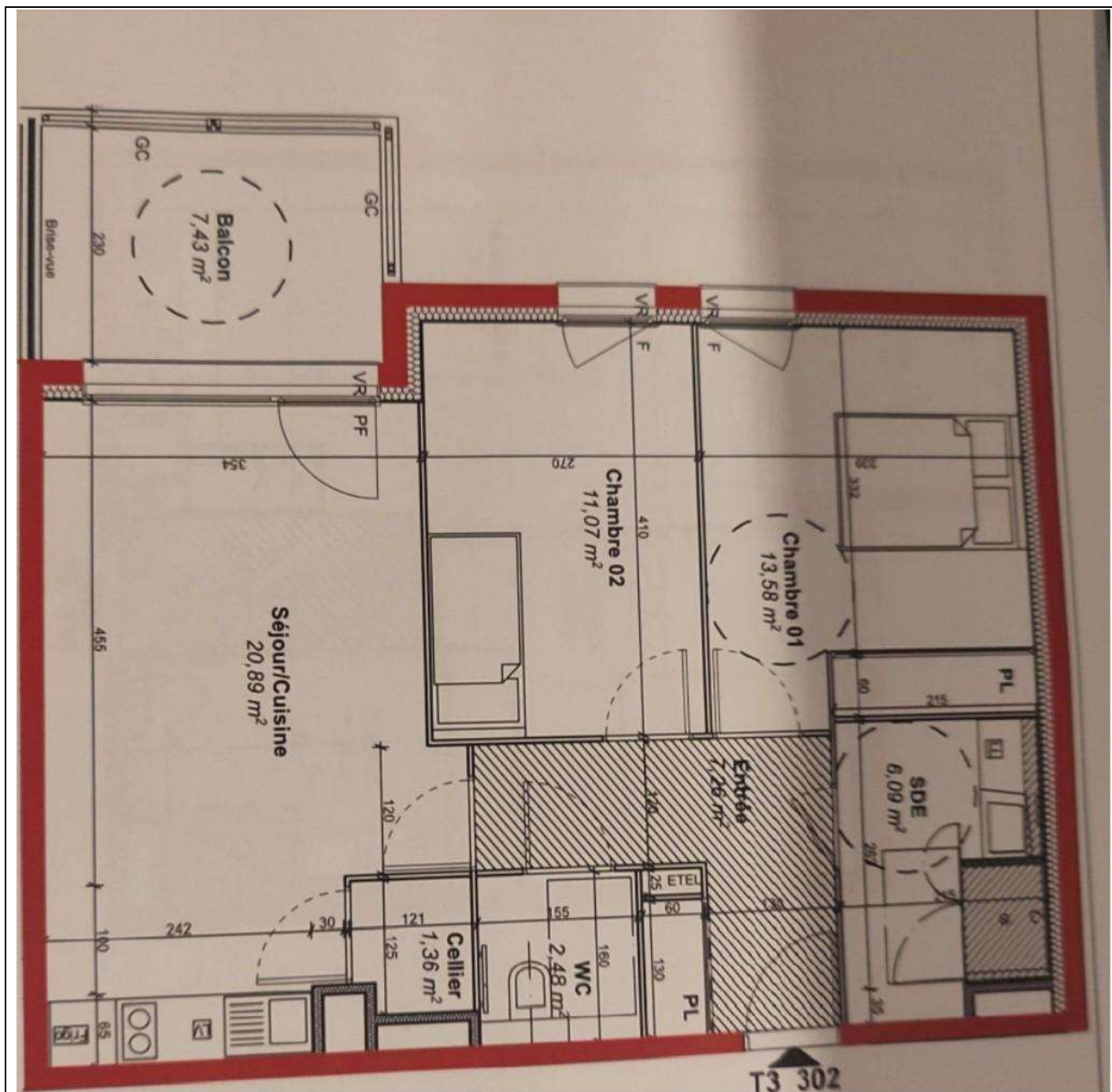
L'état de la propriété peut évoluer avec le temps en raison de modifications structurelles ou d'interventions humaines. Les mesures de ce rapport sont valables à la date de l'inspection et ne prennent pas en compte les changements pouvant survenir par la suite. Il est recommandé de procéder à des mesurages réguliers pour évaluer les surfaces actuelles de la propriété.

Informations Fournies par le Propriétaire

Ce rapport inclut des informations fournies par le propriétaire ou son représentant. L'exactitude de ces informations n'a pas été vérifiée de manière indépendante. Toute conclusion basée sur ces informations doit être confirmée par un mesurage plus approfondi et détaillé.

Conformité aux Normes de la Loi Carrez

Les mesures fournies dans ce rapport sont effectuées en conformité avec les critères de la Loi Carrez. Cependant, des erreurs de mesurage peuvent survenir en raison de facteurs imprévisibles.



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

Liste des pièces visitées :

**2ème étage - Entrée/Dégagement,
2ème étage - Placard Entrée/Dégagement,
2ème étage - Salle d'eau,
2ème étage - WC,
2ème étage - Salon-Séjour,
2ème étage - Rangement,**

**2ème étage - Chambre n°1,
2ème étage - Chambre n°2,
2ème étage - Placard Chambre n°2,
2ème étage - Terrasse,
2ème étage - Cellier n°35,
Extérieur - Place de parking n°45**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
2ème étage		
Entrée/Dégagement	Sol - Béton et Linoleum collée	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Dalle de faux plafond et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte d'entrée - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Placard Entrée/Dégagement	Sol - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau	Sol - Béton et Linoleum collée	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
WC	Sol - Béton et Linoleum collée	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salon-Séjour	Sol - Béton et Linoleum collée	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Rangement	Sol - Béton et Linoleum collée	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre n°1	Sol - Béton et Linoleum collée	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre n°2	Sol - Béton et Linoleum collée	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Placard Chambre n°2	Sol - Béton et Linoleum collée	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Terrasse	Sol - Béton et Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton et Enduit	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Béton et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Cellier n°35	Garde corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Béton et Linoleum collée	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Extérieur		
Place de parking n°45	Sol - Béton et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton et Enduit	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Béton et Flocage	Absence d'indices d'infestation de termites

- (1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
 (2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...
 (3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. – Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

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

Les principaux indices d'une infestation sont :

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

Rappels réglementaires :

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

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

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

Néant

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

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

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

H. - Moyens d'investigation utilisés :

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

Moyens d'investigation :

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

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

Néant

Informations communiquées à l'opérateur par le donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs ou une présence de termites dans le bâtiment :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Locataire

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

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

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

I. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones ayant été rendues accessibles

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

Nota 1 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

*Nota 3 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **B.2.C 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM** (détail sur www.info-certif.fr)*

Visite effectuée le **15/01/2025**
Fait à **ALES**, le **15/01/2025**

Par : TERKI Yannis



Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>



Adresse : 39 Avenue Marcel Cachin Résidence Services Seniors L'OUSTAL
Bâtiment A 3ème étage-Appartement n°302
30100 ALES

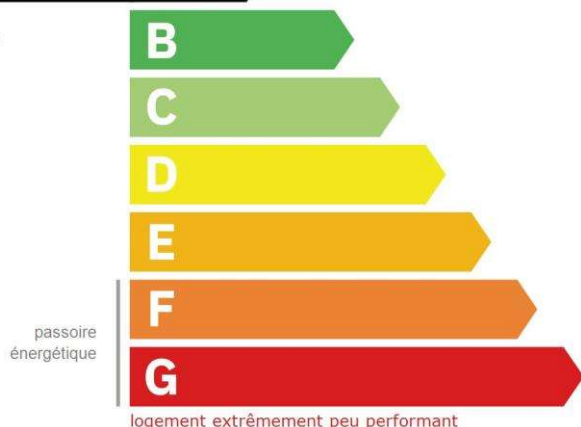
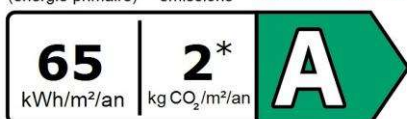
N° de lot: (Appt) n°128 - (Cellier) n°113 -(Parking) n°197

Type de bien : Appartement
Année de construction : après 2021
Surface de référence : 62,7 m²

Propriétaire : SUCCESSION PLAZIAT
Adresse : 39 Avenue Marcel Cachin Résidence Services Seniors L'OUSTAL
Bâtiment A 3ème étage-Appartement n°302 30100 ALES

Performance énergétique et climatique

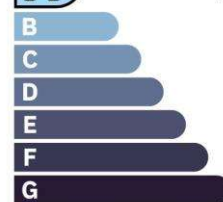
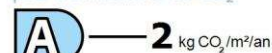
consommation (énergie primaire) émissions logement extrêmement performant



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



émissions de CO₂ très importantes

Ce logement émet 125 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 650 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **310 €** et **480 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

ELITE DIAGNOSTICS

570, chemin des platanes

13100 AIX EN PROVENCE

tel : 07.66.67.11.92-contact@elite-diagnostics.fr-www.elite-diagnostics.fr

Diagnosticteur : TERKI

Email : contact@elite-diagnostics.fr

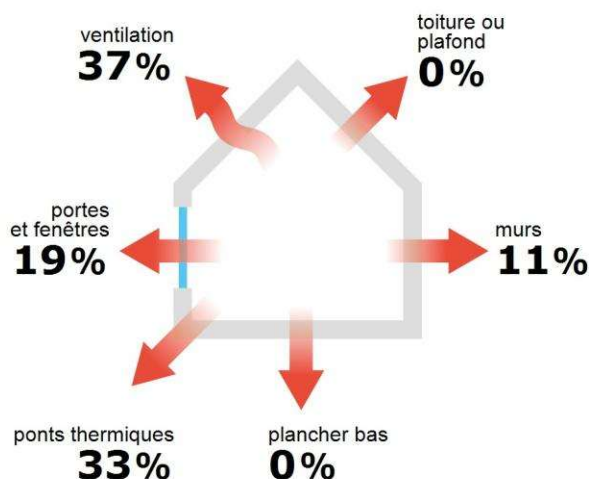
N° de certification : B2C 0414

Organisme de certification : B.2.C



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contacts » de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

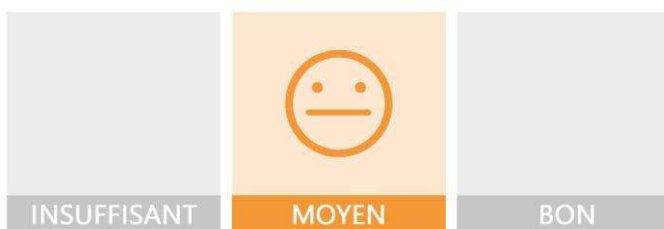


Système de ventilation en place



VMC Basse pression Hygro B

Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



fenêtres équipées de volets extérieurs

Logement équipé d'une climatisation



La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du logement.

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	1 516 (659 é.f.)	entre 120 € et 180 €	 40 %
 eau chaude	⚡ Electrique	1 107 (481 é.f.)	entre 80 € et 120 €	 24 %
 refroidissement	⚡ Electrique	197 (86 é.f.)	entre 10 € et 20 €	 4 %
 éclairage	⚡ Electrique	274 (119 é.f.)	entre 30 € et 50 €	 10 %
 auxiliaires	⚡ Electrique	1 020 (443 é.f.)	entre 70 € et 110 €	 22 %
énergie totale pour les usages recensés :		4 114 kWh (1 788 kWh é.f.)	entre 310 € et 480 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 105ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

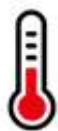
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -25% sur votre facture **soit -50€ par an**

Astuces

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.

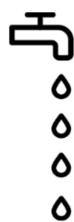


Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C c'est en moyenne -65% sur votre facture **soit -32€ par an**

Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 105ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

44ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture **soit -40€ par an**

Astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre après 2021) donnant sur l'extérieur Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur un local chauffé	très bonne
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes + fixe pvc, double vitrage avec lame d'argon 20 mm à isolation renforcée et volets roulants aluminium / Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 20 mm à isolation renforcée et volets roulants aluminium / Fenêtres fixes pvc, double vitrage avec lame d'argon 20 mm à isolation renforcée et volets roulants aluminium / Porte(s) bois opaque pleine	très bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	PAC air/air installée à partir de 2015 avec équipement d'intermittence central collectif, réseau isolé Sèche serviette électrique à fluide caloporteur (modélisé comme un radiateur à accumulation) avec programmateur pièce par pièce (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	PAC air/eau installée à partir de 2017, contenance ballon 5000 L L'installation possède un ballon avec un stockage de 500 L qui est utilisé en cas de panne sur le réseau d'ECS, par conséquent nous ne prenons pas compte à travers ce DPE
 Climatisation	Electrique - Pompe à chaleur air/air
 Ventilation	VMC Basse pression Hygro B (collective) Ventilation mécanique ponctuelle dans la salle de bain.
 Pilotage	Avec intermittence centrale collectif / Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Refroidissement	Privilégier les brasseurs d'air. Programmer le système de refroidissement ou l'adapter en fonction de la présence des usagers.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Lot

Description

Performance recommandée

Etape non nécessaire, performance déjà atteinte

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 5700 à 8600€

Lot

Description

Performance recommandée



Eau chaude sanitaire

Mettre en place un système Solaire
 ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété

Commentaires :

Chers clients,

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est bien plus qu'une simple évaluation. Cet outil essentiel analyse la performance énergétique de votre logement et propose des recommandations concrètes pour optimiser son efficacité. Ces conseils sont des clés pour allier confort, économies, et valorisation de votre bien. Voici pourquoi ils méritent toute votre attention.

Qu'est-ce que le DPE ?

Le DPE évalue deux aspects fondamentaux de votre logement :

Étiquette Énergie : Indique la consommation d'énergie primaire (en kWh/m²/an).

Étiquette Climat : Mesure les émissions de gaz à effet de serre (en kg CO2/m²/an).

Au-delà de ces notes, le DPE offre un guide pour améliorer la performance énergétique de votre bien.

Pourquoi suivre les recommandations du DPE ?

1. Réduction des coûts énergétiques

Amélioration de l'isolation : Des travaux sur les murs, les combles ou les fenêtres réduisent les déperditions de chaleur, diminuant ainsi vos dépenses en chauffage ou climatisation.

Remplacement des menuiseries : Installer des portes et fenêtres modernes, en particulier avec double ou triple vitrage, améliore l'étanchéité thermique et réduit les pertes d'énergie.

Modernisation des équipements : Adopter des systèmes modernes pour le chauffage, l'eau chaude ou la ventilation réduit considérablement vos factures.

2. Valorisation de votre bien immobilier

Augmentation de la valeur : Un logement performant sur le plan énergétique attire davantage d'acheteurs ou de locataires, souvent prêts à payer un prix plus élevé.

Anticipation des réglementations : En améliorant dès maintenant votre bien, vous vous conformez aux normes futures, notamment l'interdiction progressive de louer les logements très énergivores.

3. Confort et qualité de vie

Confort thermique : Une meilleure isolation, des menuiseries modernes et des équipements performants garantissent une température agréable toute l'année.

Qualité de l'air intérieur : Une ventilation performante évacue l'humidité et les polluants, améliorant la santé et le bien-être des occupants.

4. Réduction de l'impact environnemental

Empreinte carbone réduite : En adoptant des solutions durables, vous participez activement à la lutte contre le changement climatique.

Énergies renouvelables : Installer des panneaux solaires ou des systèmes écologiques diminue votre dépendance aux énergies fossiles.

Exemples de recommandations courantes

Isolation : Isolation des combles, des murs, ou remplacement des fenêtres et des portes par des modèles à hautes performances thermiques (double ou triple vitrage).

Menuiseries : Installation de portes et fenêtres modernes pour une meilleure étanchéité thermique.

Chauffage et eau chaude : Installation de pompes à chaleur, remplacement de la chaudière par une version plus performante, ou adoption de chauffe-eau solaires.

Ventilation : Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC).

Énergies renouvelables : Panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques.

Conclusion

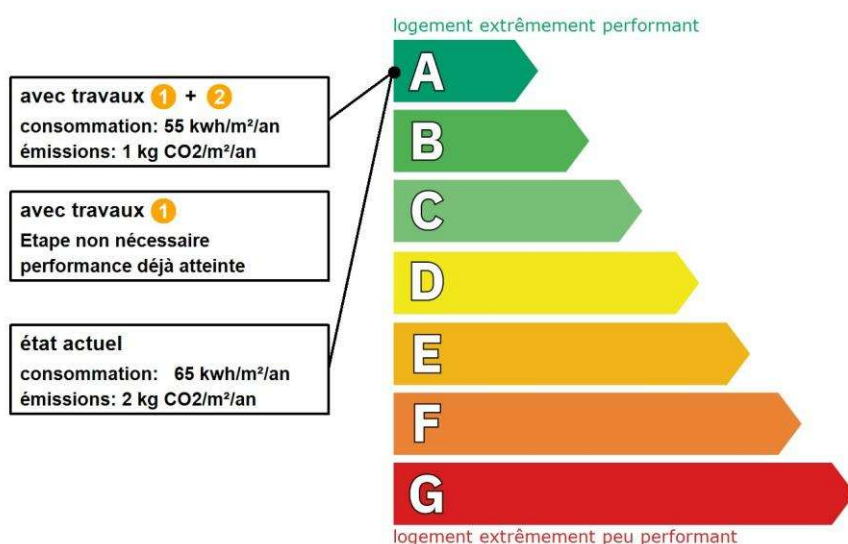
Les recommandations du DPE ne sont pas de simples suggestions, mais de véritables leviers pour transformer votre logement. Les suivre, c'est :

Réduire vos dépenses énergétiques,
Augmenter la valeur de votre patrimoine,
Améliorer votre confort quotidien,
Contribuer à la préservation de l'environnement.

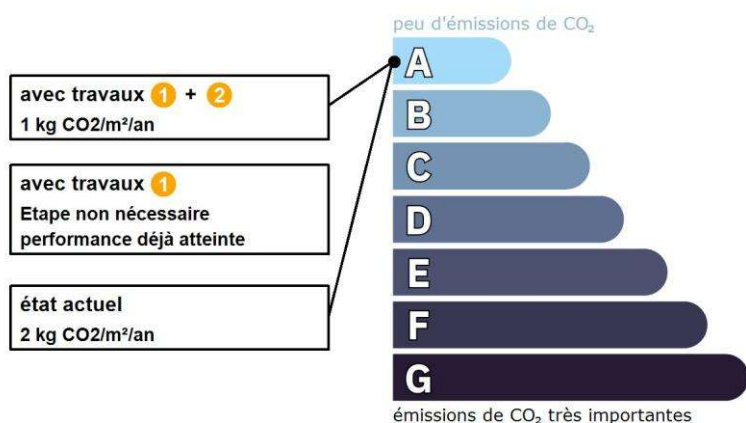
N'attendez pas pour agir : chaque pas vers une meilleure performance énergétique est un investissement pour l'avenir.

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
B.2.C - 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]**

Référence du DPE : **4941-SUCCESSION-PLAZIAT-APPT-302-R+3**

Date de visite du bien : **15/01/2025**

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale CH, Parcelle(s) n° 689 et n° 691**

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Cahier des charges / Programme de travaux

Plans du logement

Plan de masse

Diag Carrez/Boutin

Relevé de propriété

Descriptifs des équipements collectifs - Syndic

Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire

Permis de construire

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

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

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Chers clients,

Lors de la vente ou de la location de votre bien immobilier, il est essentiel de comprendre la distinction entre le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) 2021 et votre consommation énergétique réelle. Voici une explication claire pour vous aider à saisir ces concepts et leurs implications.

Qu'est-ce que le DPE 2021 ?

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) 2021 est un document obligatoire qui évalue la performance énergétique de votre logement. Il attribue une note de A à G, où A représente une excellente performance énergétique et G une très mauvaise. Le DPE comprend deux étiquettes :

Étiquette Énergie : Indique la consommation d'énergie primaire en kilowattheures par mètre carré et par an (kWh/m²/an).

Étiquette Climat : Indique les émissions de gaz à effet de serre en kilogrammes de CO2 par mètre carré et par an (kg CO2/m²/an).

Comment le DPE 2021 est-il Calculé ?

Le nouveau DPE 2021 est basé sur des caractéristiques physiques et techniques de votre logement, telles que :

L'isolation des murs, des toits et des fenêtres

Le type de chauffage et de production d'eau chaude

La ventilation

L'orientation et la surface de la maison

Ces éléments sont analysés pour estimer la consommation énergétique théorique de votre logement dans des conditions normales d'utilisation.

Votre Consommation Énergétique Réelle

Votre consommation énergétique réelle, en revanche, dépend de plusieurs facteurs personnels et comportementaux, notamment :

Habitudes de Vie : Le nombre de personnes vivant dans le logement, la température de chauffage souhaitée, et l'utilisation d'appareils électroménagers.

Fréquence d'Utilisation : Le temps passé à domicile et l'utilisation quotidienne des différentes pièces et équipements.

Type de Contrat et Fournisseur d'Énergie : Les tarifs et les offres spécifiques de votre fournisseur d'énergie peuvent influencer vos coûts énergétiques.

Les Différences Clés

Méthodologie :

DPE 2021 : Utilise une méthode de calcul standardisée basée sur les caractéristiques techniques du logement. Il fournit une estimation théorique et objective de la performance énergétique.

Consommation Réelle : Basée sur les habitudes et comportements individuels des occupants, ainsi que sur les conditions spécifiques d'utilisation.

Objectivité vs. Personnalisation :

DPE 2021 : Objectif et uniforme, le DPE permet de comparer différents logements entre eux indépendamment de leurs occupants actuels.

Consommation Réelle : Personnalisée et variable, elle peut différer significativement d'un ménage à l'autre même pour des logements identiques.

Usage :

DPE 2021 : Utilisé principalement pour la vente et la location, pour informer les futurs propriétaires ou locataires de la performance énergétique du logement et des éventuelles améliorations à envisager.

Consommation Réelle : Reflète les coûts énergétiques réels auxquels vous faites face et peut servir de base pour ajuster vos habitudes de consommation et optimiser votre budget énergétique.

Pourquoi cette Distinction est-elle Importante ?

Pour les Acheteurs et Locataires : Le DPE vous donne une idée générale de la performance énergétique du logement, mais votre consommation réelle pourra varier en fonction de votre mode de vie.

Pour les Propriétaires : Une bonne performance au DPE peut augmenter la valeur de votre bien et le rendre plus attractif. En revanche, informer vos locataires ou acheteurs potentiels de cette distinction peut éviter des malentendus et des attentes irréalistes.

Conclusion

Le DPE 2021 est un outil précieux pour évaluer la performance énergétique théorique de votre logement, mais il ne remplace pas la mesure de votre consommation réelle, qui dépend de nombreux facteurs individuels. Comprendre cette différence vous aidera à mieux gérer votre consommation d'énergie et à prendre des décisions éclairées lors de la vente ou de la location de votre bien.

Pour toute question supplémentaire ou pour réaliser un DPE, n'hésitez pas à nous contacter.

Liste des documents demandés et non remis :

Taxe d'habitation
Règlement de copropriété
Contrat entretien des équipements
Notices techniques des équipements
Etude thermique réglementaire
Infiltrométrie
Rapport mentionnant la composition des parois
Factures de travaux
Photographies des travaux
Justificatifs Crédit d'impôt
Déclaration préalable des travaux de rénovation

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	30 Gard
Altitude	 Donnée en ligne	133 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	après 2021

Surface de référence du logement	 Observé / mesuré	62,7 m²
Surface de référence de l'immeuble	 Observé / mesuré	6936 m² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Est	Surface du mur	 Observé / mesuré	17,57 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	après 2021
Mur 2 Est	Surface du mur	 Observé / mesuré	14,85 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	après 2021
Mur 3 Ouest	Surface du mur	 Observé / mesuré	22,26 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	149 m²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	2.26 m²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	isolé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Document fourni	après 2021
Mur 4 Nord	Surface du mur	 Observé / mesuré	15,5 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Document fourni	après 2021
Plancher	Surface de plancher bas	 Observé / mesuré	62,7 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Document fourni	après 2021
Plafond	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	62,7 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Document fourni	après 2021
Fenêtre 1 Est	Surface de baies	 Observé / mesuré	4 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 2 Est
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes

	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Retour isolation autour menuiserie		Observé / mesuré	oui
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Baie masquée par une paroi latérale
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Commentaires		Observé / mesuré	Lame d'air +/- 2mm
	Surface de baies		Observé / mesuré	4,25 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Est
Fenêtre 2 Est	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres fixes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Retour isolation autour menuiserie		Observé / mesuré	oui
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Baie sous un balcon ou auvent
	Avancée l (profondeur des masques proches)		Observé / mesuré	< 3 m
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte-fenêtre Est	Surface de baies		Observé / mesuré	2,26 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Retour isolation autour menuiserie		Observé / mesuré	oui
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Baie sous un balcon ou auvent
	Avancée l (profondeur des masques proches)		Observé / mesuré	< 3 m
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte		Observé / mesuré	1,82 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 3 Ouest
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur

	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plafond
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	9,6 m
Pont Thermique 2	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	9,6 m
Pont Thermique 3	Type PT		Observé / mesuré	Mur 2 Est / Plafond
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	7,5 m
Pont Thermique 4	Type PT		Observé / mesuré	Mur 2 Est / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	7,5 m

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation		Observé / mesuré
	Année installation		Document fourni
	Energie utilisée		Observé / mesuré
	Façades exposées		Observé / mesuré
	Logement Traversant		Observé / mesuré
Chauffage 1	Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré
	Type générateur		Observé / mesuré
	Année installation générateur		Document fourni
	Energie utilisée		Observé / mesuré
	Type émetteur		Observé / mesuré
	Année installation émetteur		Document fourni
	Type de chauffage		Observé / mesuré
	Equipement d'intermittence		Observé / mesuré
	Présence comptage		Observé / mesuré
Chauffage 2	Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré
	Surface chauffée		Observé / mesuré
	Type générateur		Observé / mesuré
	Année installation générateur		Document fourni
	Energie utilisée		Observé / mesuré
	Type émetteur		Observé / mesuré
	Année installation émetteur		Document fourni
	Surface chauffée par l'émetteur		Observé / mesuré
	Type de chauffage		Observé / mesuré
Eau chaude sanitaire	Equipement intermittence		Observé / mesuré
	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré
	Type générateur		Observé / mesuré
	Année installation générateur		Document fourni
	Energie utilisée		Observé / mesuré
	Chaudière murale		Observé / mesuré
	Type de distribution		Observé / mesuré

	Bouclage pour ECS	 Observé / mesuré	oui
	Type de production	 Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	 Observé / mesuré	5000 L
	Commentaires	 Observé / mesuré	L'installation possède un ballon avec un stockage de 500 L qui est utiliser en cas de panne sur le réseau d'ECS , par conséquent nous prenons pas compte a travers ce dpe
Refroidissement	Système	 Observé / mesuré	Electrique - Pompe à chaleur air/air
	Surface de référence refroidie	 Observé / mesuré	62,7 m²
	Année installation équipement	 Document fourni	2023
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Constatations diverses :

Le Donneur d'ordre n'ayant pas les Documents Concernant l'isolation Des Parois Verticale et Horizontale, menuiserie, chauffage, eau chaude sanitaire et ventilation, nous Prenons cahiers des charge/programme de travaux. Notre cabinet s'engage à apporter toutes modifications des données d'entrée ou l'origine indique "Valeur par défaut", ou « inconnu », à condition que les justificatifs (documents officiels, factures travaux..) nécessaires soient annexés, selon l'arrêté du 31 mars 2021

Informations société : ELITE DIAGNOSTICS 570, chemin des platanes 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. : 07.66.67.11.92-contact@elite-diagnostics.fr-www.elite-diagnostics.fr - N°SIREN : 910334937 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° N°86517808/808109179

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

[2530E0143508W](#)



81 Chemin du Moulin de Laure 30100 Alès
CH 689

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

En application des articles L.125-5 à 7 et R.125-26 du code de l'environnement.

Date de commande : 15/01/2025
Valide jusqu'au : 15/07/2025
N° de commande : 652911
Reference interne : SUCCESSION PLAZIAT

Commune : Alès
Code postal : 30100
Code insee : 30007
Lat/Long : 44.119992 , 4.073005

Vendeur ou Bailleur : SUCCESSION PLAZIAT
Acquéreur ou locataire :

Parcelle(s) :

30007

000

CH

689



Niveau 3 Fiche Radon Radon	Niveau 2 Fiche Seisme Seisme	Aucun ENSA / PEB	Non concerné Recul du trait de cote	Fort Sols argileux	Concerné Fiche OLD Old: Débroussaillage
0 SIS	10 CASIAS	0 ICPE	Inondation  CONCERNÉ		

* A titre informatif

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr (article R.125-25)

Cliquez sur le lien suivant pour trouver les informations légales, documents de références et annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

<https://www.etat-risque.com/s/MUVSW>



Scannez ce QR Code pour vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

LES PLANS DE PREVENTIONS NATURELS

Type	Plan de Prevention des Risques	Exposition
Inondation 		CH 689 OUI (M-U + F-Ucu + R-U)
	APPROUVÉ Le 09/11/2010 Gardon d'Alès, Inondation - Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	M-U = M-U F-Ucu = F-Ucu R-U = R-U

LES PLANS DE PREVENTIONS MINIERS

Type	Plans de Preventions des Risques	Exposition
Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention miniers		

LES PLANS DE PREVENTIONS TECHNOLOGIQUES

Type	Plans de Preventions des Risques	Exposition
Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention technologique		

ETAT DES RISQUES

Adresse de l'immeuble ou numéro de la ou des parcelles concernées	Code postal ou code insee	Nom de la commune
39 Avenue Marcel Cachin 30100 Alès CH 689	30100 (30007)	Alès
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS		Oui ☒ Non ☐
Prescrit ⁽¹⁾ ☐ ou anticipé ⁽²⁾ ☐ ou approuvé ⁽³⁾ ☒ ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐	Date	09/11/2010
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : Inondation		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN		Oui ☒ Non ☐
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui ☐ Non ☐
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR NATURELS		
Prescrit ⁽¹⁾ ☐ ou anticipé ⁽²⁾ ☐ ou approuvé ⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐		Date
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN		Oui ☐ Non ☐
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui ☐ Non ☐
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR MINIERS		Oui ☐ Non ☒
Prescrit ⁽¹⁾ ☐ ou anticipé ⁽²⁾ ☐ ou approuvé ⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐		Date
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM		Oui ☐ Non ☐
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui ☐ Non ☐
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR TECNOLOGIQUES		Oui ☐ Non ☒
Prescrit ⁽¹⁾ ☐ ou approuvé ⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐		Date
Si oui, les risques technologiques pris en considération sont liés à : Effet toxique ☐ ou effet thermique ☐ ou effet de surpression ☐		
> 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 transaction concerne un logement, des 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 cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location ⁽⁵⁾		Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en :

Zone 1

Tres faible

Zone 2

Faible

X

Zone 3

Modérée

Zone 4

Moyenne

Zone 5

Forte

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

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3

OuiXNon

Situation de l'immeuble au regard des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un secteur soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage

OuiXNon

Information relative à la pollution des sols

Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

OuiNonX

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques

L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques ?

OuiNon

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

L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par le décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n° 2022-750 du 29/04/2022?

OuiNonXC/N

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

OuiNonN/CX

Ces documents sont notamment accessibles à l'adresse : geoportail-urbanisme.gouv.fr

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

> d'ici à 30 ans> compris entre 30 et 100 ansN/CX

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?

OuiNonN/CX

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

OuiNonN/CX

Retrait Gonflement des Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Article R125-24 du Code de l'environnement du Décret n° 2024-82 du 5 février 2024

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

L'immeuble est concerné par les critères énoncés dans l'article R125-24 du Code de l'environnement.

Oui(6)Non

Vendeur / Bailleur

Date / Lieu

Acquéreur / Locataire

Nom

SUCCESSION PLAZIAT

Signature

Date

15/01/2025

Lieu

Alès

Nom

Signature

⁽¹⁾ **Prescrit** = PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

⁽²⁾ **Anticipé** = PPR visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral.

⁽³⁾ **Approuvé** = PPR adopté et annexé au document d'urbanisme.

⁽⁴⁾ **Approuvé et en cours de révision** = PPR adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription.

⁽⁵⁾ Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée.

⁽⁶⁾ Si oui, le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés.

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, le retrait du trait de côte et les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez les sites Internet :
georisques.gouv.fr et geoportail-urbanisme.gouv.fr

Etat des risques, pollutions et solsen application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnementMTECT / DGPR avril 2023

4 / 10

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° du Mis à jour le

2. Adresse	Code postal ou Insee	Commune
39 Avenue Marcel Cachin 30100 Alès	30100 (30007)	Alès

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

>L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB Oui ☐ Non ☒

Révisé ☐ Approuvé ☐ Date

Si oui, nom de l'aérodrome :

>L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation Oui ☐ Non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

NON	zone A ¹	zone B ²	zone C ³	zone D ⁴
Aucun	Très forte	Forte	modérée	Faible
☒	☐	☐	☐	☐

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater des impôts, (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture). Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE PERMETTANT LA LOCALISATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES NUISANCES PRISENT EN COMPTE

Document de référence :

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de :
peut être consulté à la mairie de la commune de :
où est sis l'immeuble.

Vendeur ou Bailleur
SUCCESSION PLAZIAT

Date / Lieu
15/01/2025

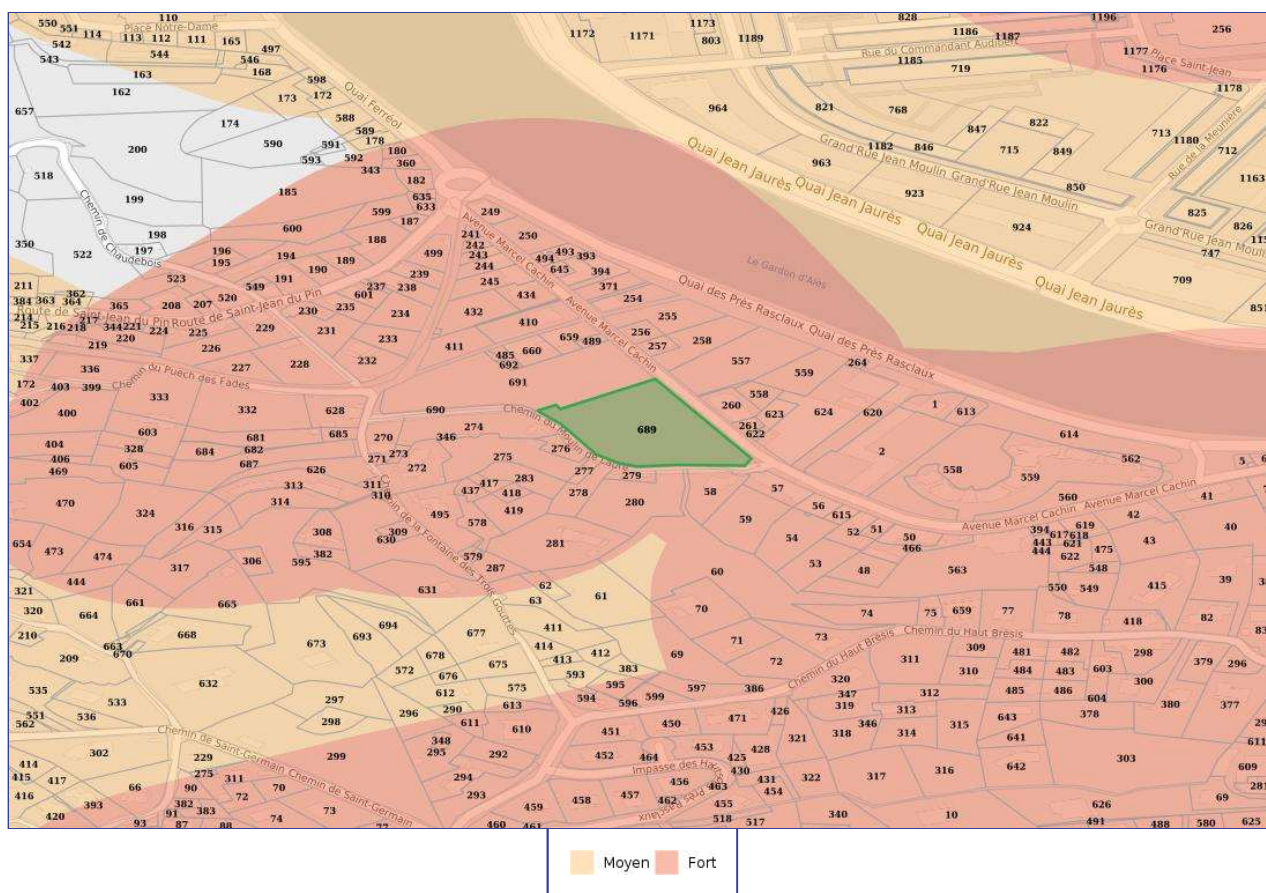
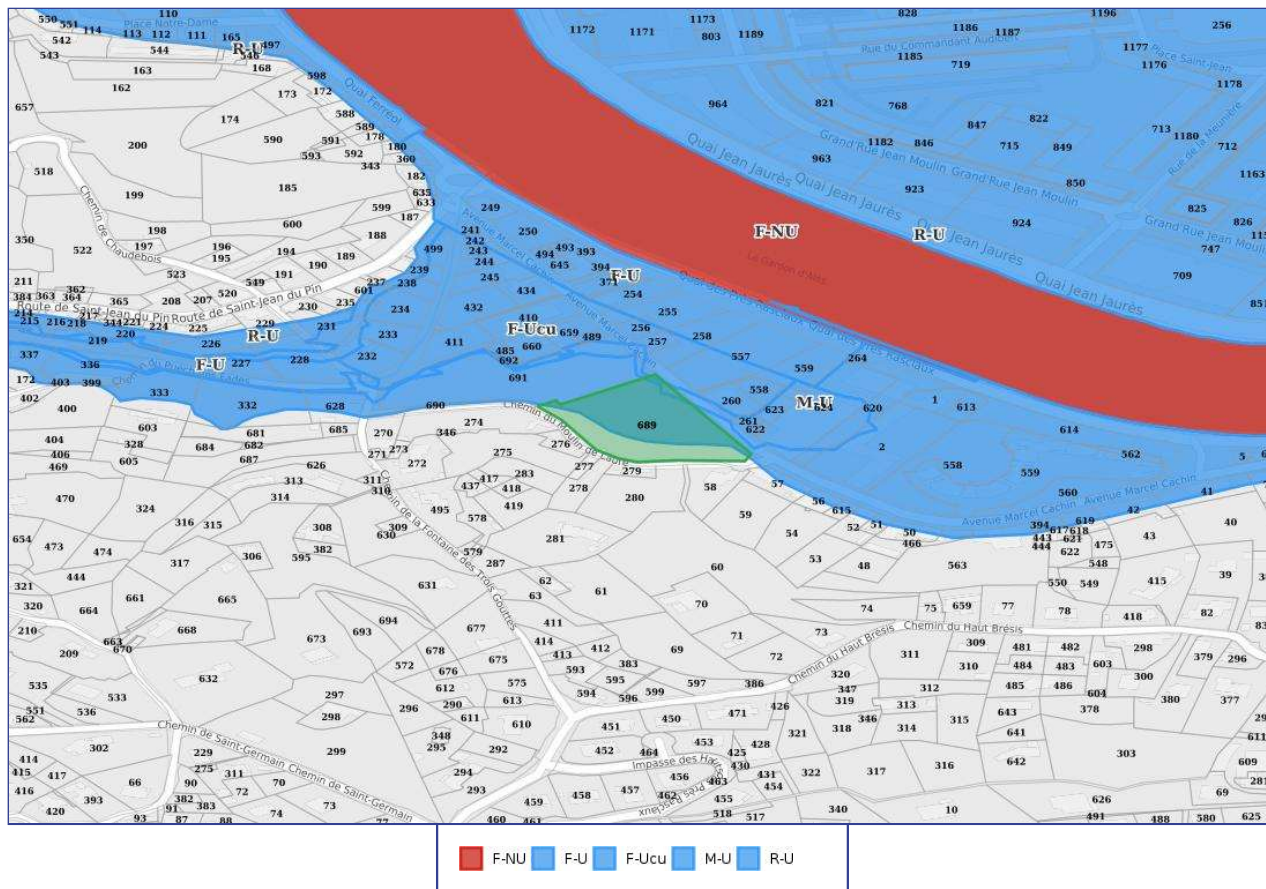
Acquéreur ou Locataire

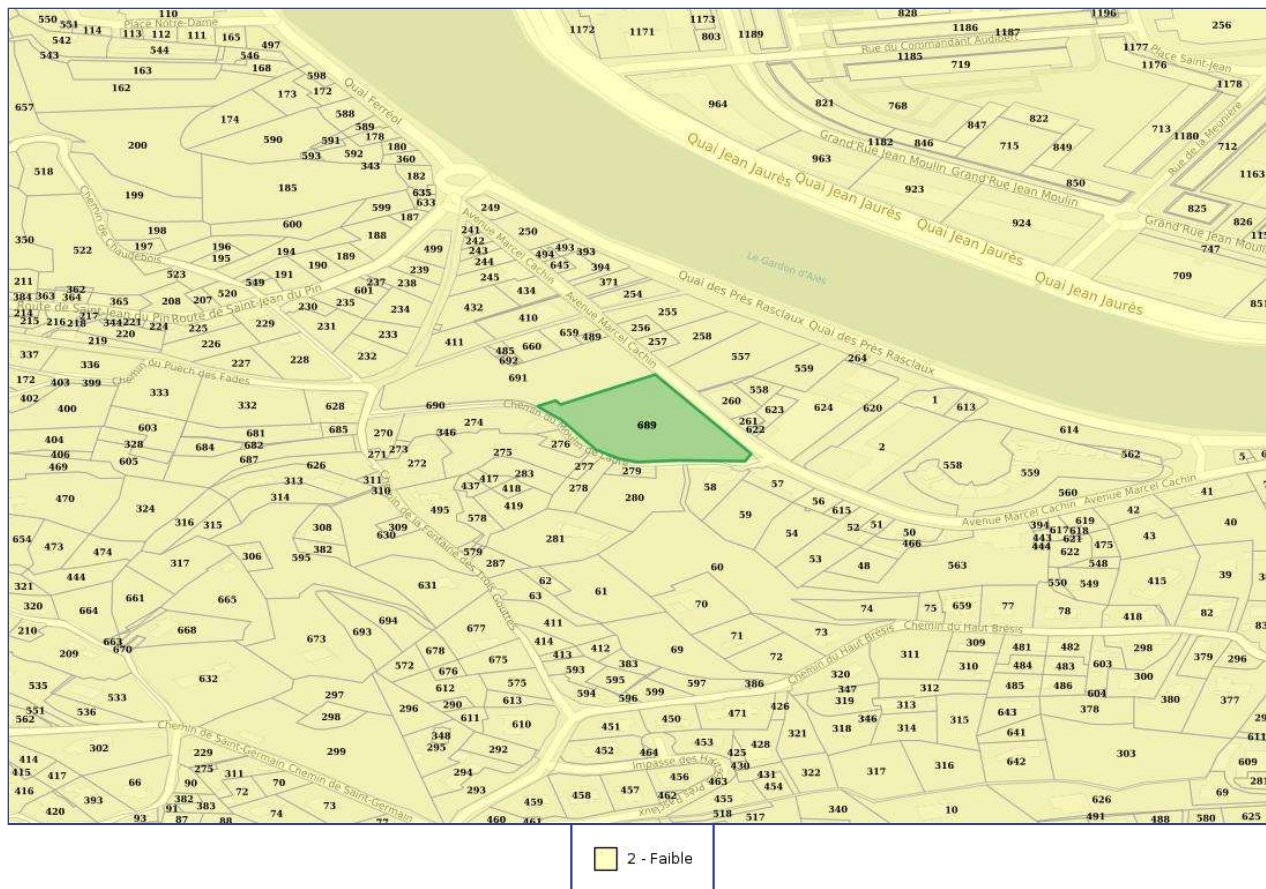
Information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

Modèle état des nuisances sonores aériennes

En application de l'article L. 112.11 du code de l'urbanisme

MTES/DGAC/juin 2020

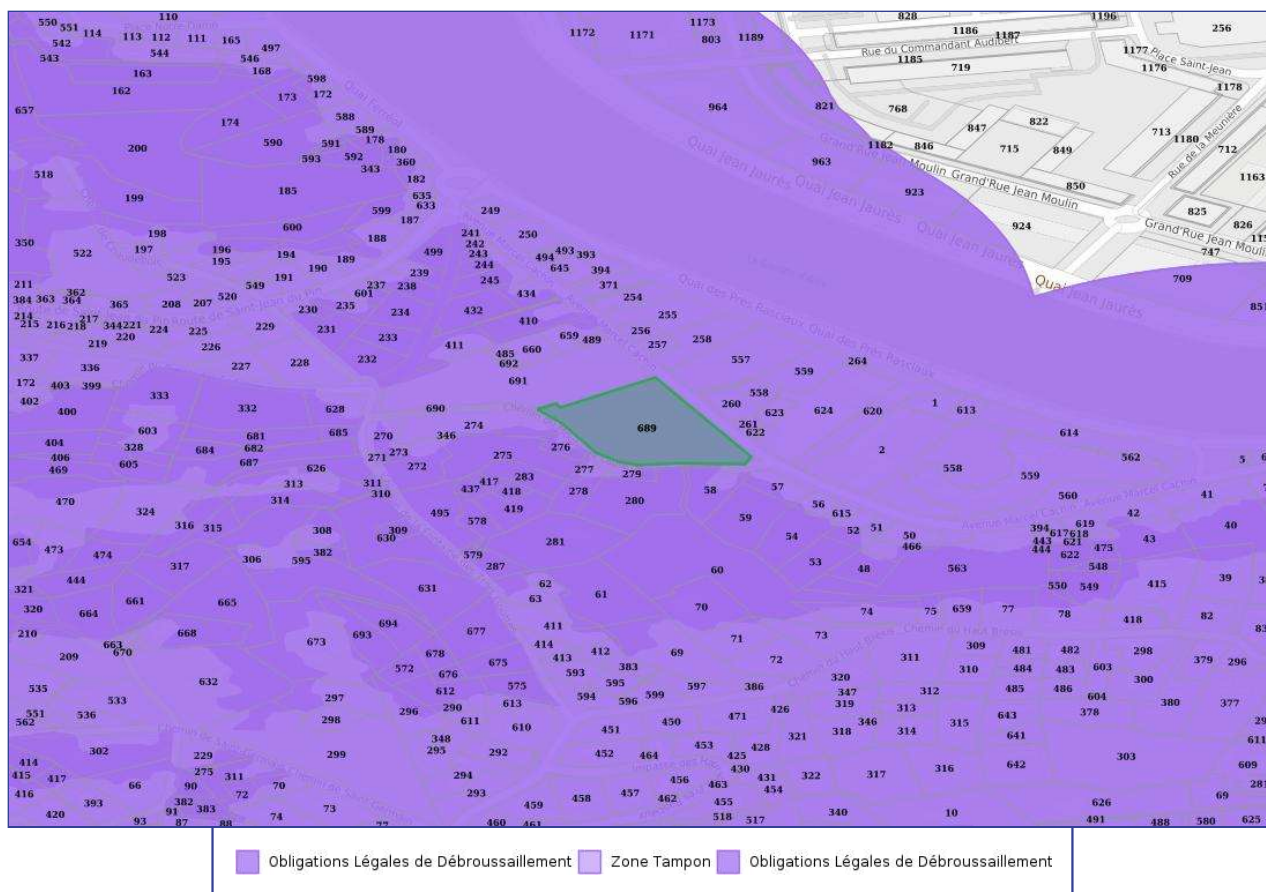




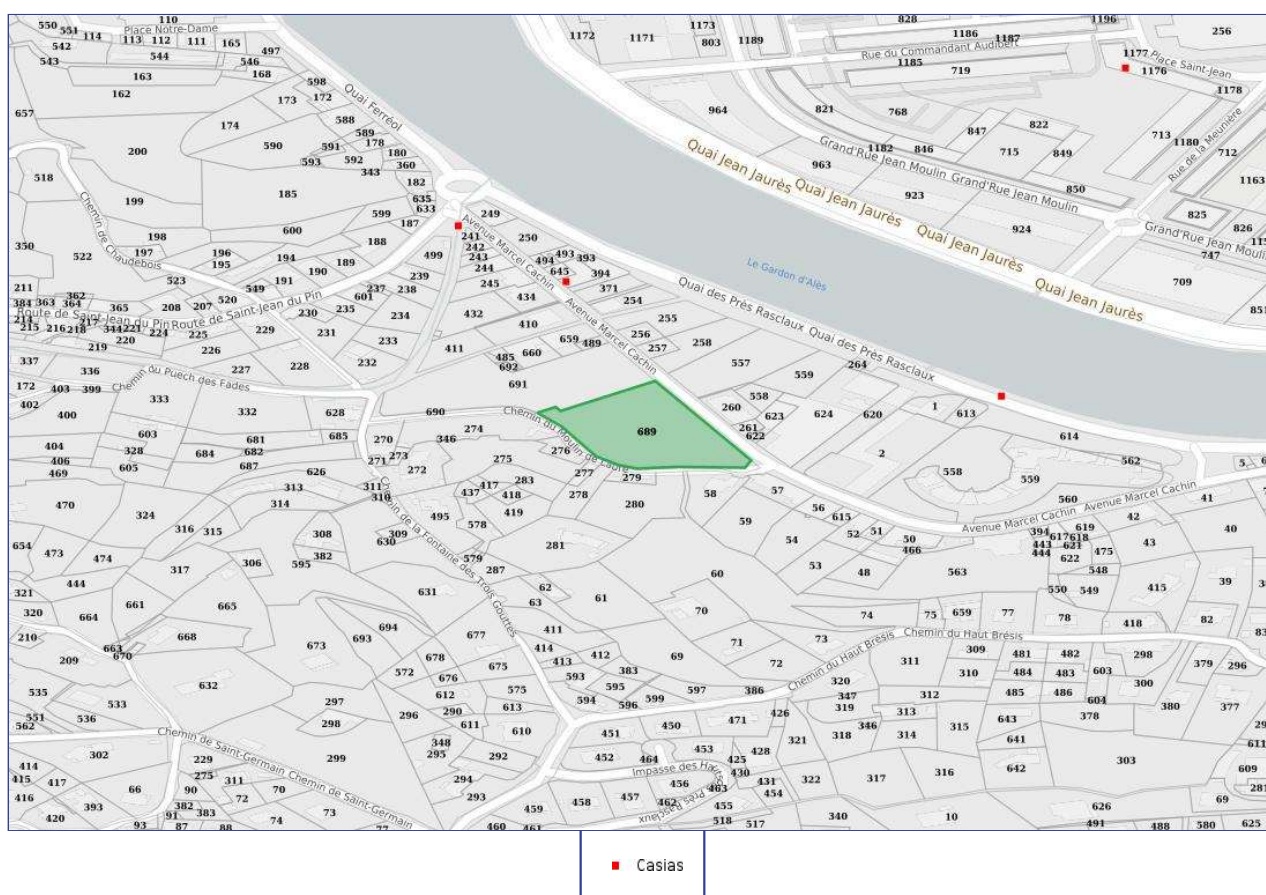
POTENTIEL RADON



DÉBROUSSAILLEMENT



CASIAS



SECTEURS D'INFORMATIONS SUR LES SOLS **SIS** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
Aucun site SIS à moins de 500 mètres ...			

CARTE DES ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES **CASIAS** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
SSP3927008	(Etat Indéterminé) Citroen 22 avenue Cachin (Marcel),	99 Mètres	Détails
SSP3927833	(Etat Indéterminé) 35 Près RASCLAUX,	128 Mètres	Détails
SSP3926980	(Etat En arrêt) 1 bis avenue Près Rascleaux (des), ou 28 avenue M. Cachin	167 Mètres	Détails
SSP3926395	(Etat En arrêt) 3 avenue Cachin (Marcel),	344 Mètres	Détails
SSP3927243	(Etat En arrêt) 5 rue Castagno (Jean),	356 Mètres	Détails
SSP3927216	(Etat Indéterminé) 10 rue Cavalerie (de la),	365 Mètres	Détails
SSP3927023	(Etat Indéterminé) Place de l' Abbaye	375 Mètres	Détails
SSP3926984	(Etat Indéterminé) 7 Place Saint-Jean (),	458 Mètres	Détails
SSP3927259	(Etat Indéterminé) Anciens Etablissements Samouilhans 2 avenue Guesde (Jules), -9	463 Mètres	Détails
SSP3928088	(Etat Indéterminé) 44 bis boulevard Capitaine Albert () , - Rue du Pansera	498 Mètres	Détails

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT **ICPE** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
Aucun site ICPE à moins de 500 mètres ...			

Adresse de l'immeuble
39 Avenue Marcel Cachin 30100 Alès 30100
Alès

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe
Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Code NOR	Catastrophe naturelle	Date de début - fin	Publication au J.O	Indemnisation ?	
INTE2424583A	Sécheresse	Du 31/03/2023 au 29/06/2023	18/10/2024	☐ OUI ☐	☐ NON
IOME2308745A	Sécheresse	Du 31/03/2022 au 29/09/2022	02/05/2023	☐ OUI ☐	☐ NON
INTE2014522A	Sécheresse	Du 01/07/2019 au 30/09/2019	10/07/2020	☐ OUI ☐	☐ NON
INTE1920338A	Sécheresse	Du 01/01/2018 au 31/03/2018	09/08/2019	☐ OUI ☐	☐ NON
INTE1817090A	Sécheresse	Du 01/07/2017 au 30/09/2017	05/07/2018	☐ OUI ☐	☐ NON
INTE1719708A	Sécheresse	Du 01/07/2016 au 30/09/2016	01/09/2017	☐ OUI ☐	☐ NON
INTE1527252A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 13/09/2015 au 13/09/2015	19/11/2015	☐ OUI ☐	☐ NON
INTE1422691A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 17/09/2014 au 20/09/2014	27/09/2014	☐ OUI ☐	☐ NON
INTE1319723A	Sécheresse	Du 01/01/2012 au 30/09/2012	02/08/2013	☐ OUI ☐	☐ NON
INTE0200523A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 08/09/2002 au 10/09/2002	20/09/2002	☐ OUI ☐	☐ NON
INTE9700484A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 06/10/1997 au 07/10/1997	16/11/1997	☐ OUI ☐	☐ NON
INTE9500699A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 03/10/1995 au 06/10/1995	07/01/1996	☐ OUI ☐	☐ NON
INTE9300574A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 22/09/1993 au 25/09/1993	12/10/1993	☐ OUI ☐	☐ NON
ECO8800091A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 11/10/1988 au 11/10/1988	15/12/1988	☐ OUI ☐	☐ NON
INTE8800057A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 29/10/1987 au 29/10/1987	20/02/1988	☐ OUI ☐	☐ NON
INTE8700362A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 16/07/1987 au 16/07/1987	11/11/1987	☐ OUI ☐	☐ NON
NOR19840215	Mouvement de Terrain	Du 14/10/1983 au 14/10/1983	26/02/1984	☐ OUI ☐	☐ NON
NOR19821118	Tempête	Du 06/11/1982 au 10/11/1982	19/11/1982	☐ OUI ☐	☐ NON

Cachet / Signature du vendeur ou du bailleur

Etablie le 15/01/2025

Nom du vendeur ou du bailleur : SUCCESSION PLAZIAT

Nom de l'acquéreur ou du locataire :

CABINET COMPTABLE



REVENU PIERRE

Des revenus immobiliers sécurisés responsables

Bureaux : 10 rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine
Téléphone : +33 (0)1 46 43 90 10
Mail : contact@lerevenupierre.com
Site : www.revenupierre.com

Cabinet comptable

Nom Résidence : L'Ostal

VILLE : Alès

N° de dossier : 5231c

CGP : Frédéric PIERRET



Je soussigné(e) M / Mme / ~~Société~~ : VAIRON Jean François et Lionelle

Demeurant : Le Concorde C - 37 Avenue des PIGNATIERES
06700 SAINT LAURENT DU VAR

Souhaite(nt) être assisté(es) par un cabinet comptable. Le kit comptable fourni, sera complété et adressé à Revenu Pierre (10 rue Beffroy, 92200 Neuilly-sur-Seine).



Je soussigné(e) M / Mme / Société :

Demeurant :

Renonce(nt) au cabinet comptable proposé.

Fait à Saint Laurent du Var

Le

SIGNATURE



REVENU PIERRE

Des revenus immobiliers sécurisés responsables

Bureaux : 10 rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine
Téléphone : +33 (0)1 46 43 90 10
Mail : contact@lerevenupierre.com
Site : www.revenupierre.com

KIT FISCAL - LOCATION MEUBLÉE

Sommaire

Attention : toutes les pages du présent document doivent être paraphées et signées

- ☐ Présentation
- ☐ Mieux vous connaître (p 3) → à compléter

N.B. : si vous avez d'autres locations meublées, nous devons également en assurer le suivi comptable et dénoncerons pour vous la lettre de mission de notre confrère : bien cocher la case en bas de la page 6.

- ☐ Lettre de mission (p 4 à 12)

- Page 5 : complétez et cochez les cases correspondant à votre investissement
- Page 7 : datez et signez
- Page 12 : idem

- ☐ Procuration (p 13)

- Complétez, datez et signez

- ☐ Mandat de prélèvement SEPA (p 14)

- Complétez vos coordonnées et le numéro de votre compte dédié à l'opération, datez et signez

-
- ☐ RIB

- ☐ Copie de la pièce d'identité de toutes les personnes réalisant l'acquisition (exemple : Monsieur ET Madame si couple marié sous la communauté légale et acquisition faite avec des deniers communs).

- Copie des documents d'achat en votre possession :
- Contrat de réservation ou compromis
- Acte notarié d'acquisition
- Bail commercial
- Facture de mobilier équipant chaque bien immobilier

- ☐ Le numéro de sécurité sociale

- ☐ Le NIF (Numéro d'identification fiscale)

1. Pourquoi nous faire confiance

Vous avez réalisé un investissement immobilier dans une résidence étudiante, un EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), une résidence de tourisme, sénior ou d'affaires, sous le régime du loueur en meublé (LMNP, Censi-Bouvard, LMP).

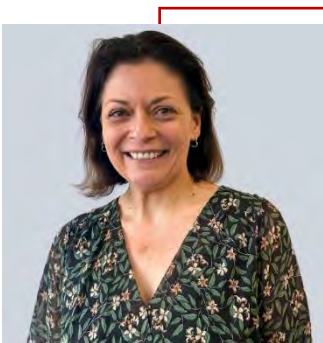
Vous souhaitez être accompagné dans son suivi comptable et fiscal, par un cabinet d'expertise comptable spécialiste de ces opérations.

Endrix, c'est une Société d'Expertise Comptable inscrite au tableau de l'ordre des experts comptables de Lyon et issue d'un partenariat avec le Revenu Pierre. Nous mettons à votre service nos 20 ans d'expérience en suivi d'opérations immobilières et de défiscalisation.

Nous vous facilitons la gestion de cet investissement en prenant en charge toutes les formalités qui vous incombent et qui sont inhérentes à cette activité.

Nous réalisons ainsi la tenue de votre comptabilité, le suivi de vos immobilisations et amortissements, la production vos bilans et comptes de résultat, et établissons vos déclarations de TVA et options fiscales et sociales.

2. Vos contacts



Cécile VISOCCHI

Chargée de Relation Clientèle

Téléphone : 04 51 68 03 10 | Mobile : 07 64 43 85 30

c.visocchi@endrix.com



Sylvie DARCET

Secrétaire comptable

Téléphone : 04 51 68 03 14

s.darcet@endrix.com

3. Mieux vous connaître

VOS COORDONNÉES

☐ M. ☒ Mme ☐ Mlle

Nom : VAIRON

Prénom : Lionelle, Germaine, Fernande

Date(s) de naissance : 02/09/1955

Adresse : Le Concorde C - 37 Avenue des Pignatières

Téléphone : 06 60 74 90 79

Email (obligatoire pour dépôt et stockage de documents comptables indispensables à notre mission) :

lionellejf@gmail.com

☐ Célibataire ☒ Marié(e) ☐ Pacsé(e) ☐ Divorcé(e) ☐ Veuf(ve)

Nom et prénom du conjoint ou pacsé(e) : Monsieur VAIRON Jean-François

Régime matrimonial :

VOTRE SITUATION PROFESSIONNELLE

Préciser la situation de Monsieur et la situation de Madame si investissement en commun.

À titre principal, vous êtes ou non salarié, sous le régime :

☐ Salarié ☒ Retraité
☐ Micro BIC ou BNC ☐ Auto-entrepreneur (BIC) ☐ Auto-entrepreneur (BNC)
☐ Forfait BA ☐ Régime réel (BIC, BNC, BA)

Cabinet et expert-comptable qui vous suivent à titre professionnel (nom et ville) :

Autre situation (précisez) :

VOTRE INVESTISSEMENT

Nom et adresse du programme : L'Ostal 39 Av. Marcel Cachin ,30100 Alès

Avez-vous le statut de LMP (loueur en meublé professionnel) ? ☐ Oui ☐ Non

Investissez-vous en tant que personne physique ou via une personne morale (société) ?

☐ Personne physique ☐ Personne morale

Nom et type de société :

Gérant / dirigeant :

Adresse :

Avez-vous d'autres locations meublées, soumises à TVA ? ☐ Oui ☐ Non

Numéro(s) SIRET de cette(ces) autres(s) location(s) meublées :

Cabinet comptable actuellement chargé d'établir les déclarations fiscales de ces locations meublées (cabinet, expert-comptable et ville) :

☐ Je vais envoyer un courrier à mon expert-comptable pour dénoncer ma lettre de mission et mandaté Endrix pour récupérer tous documents utiles auprès de lui, car je lui confie le suivi comptable de mes opérations sous le régime du loueur en meublé.

4. Lettre de mission

Entre :

Endrix, RCS Lyon 817 749 401, Société d'Expertise Comptable, sise 18 avenue Félix Faure – 69007 LYON

Ci-après dénommée Endrix,

Et : Madame VAIRON Lionelle, Germaine, Fernande

Ci-après dénommée LE CLIENT

Préambule relatif à l'investissement et aux choix fiscaux :

LE CLIENT est un investisseur désireux de recourir aux services de Endrix, dans le cadre du suivi comptable et fiscal des biens immobiliers meublés suivants (préciser le nombre de lots et la ou les résidences) :

- Numéro dossier du lot : 5231c
- Nom de la résidence : L'Ostal
- Adresse de la résidence : 39 Av. Marcel Cachin , 30100 Alès

- ☐ LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) ☐ LMP (Loueur en Meublé Professionnel)
- ☐ Avec amortissements (permettant de réduire le résultat imposable LMNP)
- ☐ Ou Censi-Bouvard (permettant une réduction de l'impôt sur le revenu)

Option TVA :

- ☐ Pour soumettre son investissement à la TVA et pouvoir récupérer la TVA sur son investissement (si les conditions relatives à l'exploitation de la résidence sont bien remplies par ailleurs), LE CLIENT opte pour le régime du mini réel trimestriel pour deux ans, et renonce à la franchise en base de TVA.

Option BIC :

- ☐ LE CLIENT opte pour le régime simplifié en matière de BIC afin de limiter ses obligations comptables et fiscales (**ATTENTION : option incompatible avec une activité au micro-BIC ou en auto-entrepreneur**).

☐ **LE CLIENT autorise le conseiller : PATRIMONIAL CONSULTING**

Nom : PIERRET

Prénom : Frédéric

E-mail : patrimonial.consulting@gmail.co

à avoir accès au suivi de son dossier.

☐ **LE CLIENT autorise le Revenu Pierre à avoir accès au suivi de son dossier.**

Ce étant exposé, il est convenu ce qui suit :

- LE CLIENT s'engage à transmettre, chaque trimestre durant les deux premières années, puis entre le 1^{er} janvier et le 15 mars de l'année suivant la fin de l'exercice comptable, toute information relative à son investissement (factures de loyer, tableaux d'amortissements à jour, assurance, courriers fiscaux, etc.).
- Les travaux effectués par Endrix sont la traduction comptable et fiscale, selon les normes professionnelles et la réglementation en vigueur, des informations fournies par LE CLIENT, sans contrôle particulier de celles-ci.
- Dans le cas où les pièces nécessaires à la tenue de la comptabilité ne seraient pas reçues dans les temps, Endrix pourrait être contraint d'adresser les déclarations fiscales à l'administration en fonction des seuls éléments en sa possession. Si Endrix devait effectuer un dépôt rectificatif, il serait facturé selon les tarifs alors en vigueur.
- La responsabilité et l'assurance de Endrix ne sauraient être actionnées en raison des conséquences de choix antérieurs à la signature de la présente lettre de mission (décomposition et durée d'amortissements, dispositif défiscalisant, etc.), notamment dans le cas où un ou plusieurs exercices comptables ont déjà été clôturés.

▪ Suivi annuel - comptable et fiscal

Personne physique		
Forfait pour un seul bien	Forfait par bien supplémentaire	Le Client donne à Endrix mission d'exécuter les prestations suivantes
340 € HT	50 € HT Sur la même résidence	✓ Saisie comptable des informations transmises ✓ Établissement de la déclaration fiscale annuelle BIC ✓ Aide au report dans la déclaration de revenus ✓ Établissement des déclarations de TVA ✓ Télédéclaration et télépaiement de la TVA en son nom et pour son compte
	90 € Sur une autre résidence	

▪ Formalités 1^{ère} année

Uniquement LMP	Le Client donne à Endrix mission d'exécuter les prestations
100 € HT	☐ ✓ Affiliation URSSAF

Nous pourrions également réaliser des prestations ponctuelles, sur devis, telles que : transfert du siège social, changement de gérance, etc...

Chaque changement de RIB devra faire l'objet d'une modification des éléments de télépaiement de la TVA.

Si le client sollicite Endrix pour réaliser cette formalité, cette mission ponctuelle fera l'objet d'une facturation complémentaire de 30€ HT.

Toute autre intervention non comprise dans l'énumération ci-dessus sera facturée en sus, en fonction du temps passé et selon le taux de facturation en vigueur au sein de Endrix.

Les honoraires seront revalorisés chaque année de 2% par an, ou du montant de l'inflation si elle est supérieure.

La mission d'Endrix :

- Prendra effet à compter de la signature de la présente lettre de mission, dûment signée par LE CLIENT.
- Portera sur le premier exercice à clôturer.
- Sera annuelle et se renouvellera par tacite reconduction.
- Pourra être dénoncée, pour l'exercice suivant l'exercice en cours, par l'une ou l'autre des parties, six mois avant l'expiration de l'exercice social en cours.

Sera facturé en une fois pour l'année :

- Quel que soit la durée du premier exercice comptable, un mois après la date de l'acte notarié d'acquisition pour la première année.
- Le 30/01 ou le premier de jour ouvrable suivant le 30/01 pour les années suivantes.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons à votre disposition pour préciser certains aspects de la présente si vous le souhaitez.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sentiments dévoués.

Fait à

Le

LE CLIENT reconnaît avoir pris connaissance
de l'intégralité de ce document

(Signature précédée de la mention manuscrite
« bon pour accord »)

Endrix
Régis LACROIX
Expert-comptable

Conditions générales de vente

Article 1 – Domaine d'application

Les présentes conditions sont applicables aux conventions portant sur les missions de Présentation des comptes annuels et d'établissement des déclarations fiscales afférentes, conclues entre un membre de l'Ordre des Experts-comptables et son client.

Les missions de Présentation des comptes annuels sont régies par les normes générales et spécifiques définies par l'Ordre des Experts- Comptables.

Article 2 – Définition de la mission

Nos relations seront réglées sur le plan juridique tant par les termes de cette lettre que par les conditions générales d'intervention ci-dessous établies par notre profession.

La mission de Présentation vise à permettre au membre de l'Ordre d'attester, sauf difficultés particulières, qu'il n'a rien relevé qui remet en cause la régularité en la forme de la comptabilité ainsi que la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels issus en tenant compte des documents et informations fournis par l'entreprise.

Notre mission ne comporte pas le contrôle de la matérialité des opérations. Sauf demande expresse, les existants physiques ne sont pas vérifiés matériellement.

Il est bien entendu que la mission pourra, sur votre demande, être complétée par d'autres interventions en matière fiscale, sociale, juridique, économique, financière ou de gestion.

Son exécution implique en ce qui nous concerne le respect des normes établies par le Conseil Supérieur de l'Ordre des experts-comptables et applicables à la mission qui nous est confiée.

Cette mission n'est ni un audit, ni un examen limité des comptes annuels et n'a pas pour objectif la recherche systématique de fraudes et de détournements.

Elle s'appuie sur :

- Une prise de connaissance générale de l'entreprise,
- Le contrôle de la régularité formelle de la comptabilité,
- Des contrôles par épreuves des pièces justificatives,
- Un examen critique de cohérence et de vraisemblance des comptes annuels.

Le contrôle des écritures et leur rapprochement avec les pièces justificatives sont effectués par épreuves.

Article 3 – Durée de la mission

Elles sont renouvelables chaque année par tacite reconduction, sauf dénonciation, pour l'exercice à venir, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire, six mois avant la date de clôture de l'exercice.

La mission s'arrêtera alors au 1er jour de l'exercice suivant.

La préparation et l'établissement des comptes annuels imposant des prestations réciproques tout au long de l'exercice, des parties auront la faculté, en cas de manquement important par l'autre partie à ses obligations, ou en cas de faute. Aucune

prestation ne pourra intervenir avant, d'une part, que grave, de mettre fin sans délai à la mission par lettre recommandée avec accusé de réception.

Sauf faute grave du membre de l'Ordre, le client ne peut interrompre la mission en cours qu'après l'en avoir informé par lettre recommandée avec accusé de réception un mois avant la date de cessation et sous réserve de lui régler les honoraires dus pour le travail déjà effectué, augmentés d'une indemnité égale à 50% des honoraires convenus pour l'exercice en cours.

Lorsque la mission est suspendue pour cause de force majeure, les délais de remise des travaux seront prolongés pour une durée égale à celle de la suspension. Pendant la période de suspension, les dispositions des articles 5, 6 et 7 suivants demeurent applicables.

Article 4 – Obligations du membre de l'ordre

Le membre de l'Ordre effectue la mission qui lui est confiée conformément aux dispositions du Code de déontologie des professionnels de l'expertise comptable, de la norme professionnelle relative à la maîtrise de la qualité au sein des cabinets, de la norme « anti-blanchiment » élaborée en application des dispositions du Code monétaire et financier et le cas échéant de la norme professionnelle de travail spécifique à la mission considérée ; il contracte, en raison de cette mission, une obligation de moyens.

Il peut se faire assister par les collaborateurs de son choix, y compris si ceux-ci ne sont pas ses salariés.

A l'achèvement de sa mission, le membre de l'Ordre restitue les documents que lui a confiés le client pour l'exécution de la mission.

Article 5 – Secret professionnel

Le membre de l'Ordre est tenu au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226 13 du nouveau Code pénal.

Les documents établis par le membre de l'Ordre sont adressés au client, à l'exclusion de tout envoi direct à un tiers, sauf accord écrit du client.

Article 6 – Obligations du client

Le client s'interdit tout acte portant atteinte à l'indépendance des membres de l'Ordre ou de leurs collaborateurs. Ceci s'applique particulièrement aux offres faites à des collaborateurs d'exécuter des missions pour leur propre compte ou de devenir salarié du client.

Le client s'engage :

A fournir au membre de l'Ordre, lors de la signature de la lettre de mission, les informations et documents requis en matière d'identification, en application de la norme « anti- blanchiment » élaborée selon les dispositions du Code monétaire et financier,

le client ait fourni à la Société, les éléments nécessaires à la création d'une fiche d'identification de clientèle dénommée « Compte Client » et remis à la Société les documents qu'il doit, le cas échéant lui faire parvenir et d'autre part, attesté avoir accepté les présentes Conditions Générales d'intervention

- Le Compte Client comprend, notamment, ses nom, prénom, adresse mail, numéro de téléphone, une adresse de livraison et une adresse de facturation si elle est différente. Une copie d'un document d'identification officiel (Carte Nationale d'Identité, passeport, permis de conduire) sera également annexée au compte client. Les éléments précités doivent impérativement être fournis pour que puisse être créé le Compte Client.
- A réaliser les travaux lui incombant conformément au tableau de répartition ci-joint
- A porter à la connaissance du membre de l'Ordre les faits importants ou exceptionnels. Il lui signale également les engagements susceptibles d'affecter les résultats ou la situation patrimoniale de l'entreprise.
- A confirmer par écrit, si le membre de l'Ordre le lui demande, que les documents, renseignements et explications fournis sont complets
- Conformément à la législation en vigueur, le client doit prendre les mesures nécessaires pour conserver les pièces justificatives et, d'une façon générale, l'ensemble de la comptabilité pendant un délai minimum de dix ans.
- Le client devra assurer la sauvegarde des données et traitements informatisés pour en garantir la conservation et l'inviolabilité.
- En matière sociale, compte tenu du fait que certaines prestations peuvent être effectuées par vos soins, nous nous dégageons de toute responsabilité dans le cas où vous prendriez l'initiative d'effectuer vous-même certaines obligations, qui ne seraient pas portées à notre connaissance. (Contrat de Travail, DUE...).

Article 7 – Honoraires

Le membre de l'Ordre reçoit du client des honoraires librement convenus qui sont exclusifs de toute autre rémunération, même indirecte. Il est remboursé de ses frais de déplacement et débours.

Tout contrat d'abonnement est interdit et les honoraires ne peuvent être liés aux résultats financiers du client. Des provisions sur honoraires peuvent être demandées périodiquement.

Conformément à la loi du 31 décembre 1992, les conditions de paiement des honoraires sont obligatoirement mentionnées sur la note d'honoraires.

En cas de non-paiement des honoraires, le membre de l'Ordre bénéficie du droit de rétention dans les conditions de droit commun.

Article 8 – Responsabilité

Le membre de l'Ordre assume dans tous les cas la responsabilité de ses travaux.

La responsabilité civile du membre de l'Ordre pouvant résulter de l'exercice de ses missions comptables, fait l'objet d'une assurance obligatoire dont le montant de garantie minimum est fixé par décret 1.

Article 9 – Différends

Les litiges qui pourraient éventuellement survenir entre le membre de l'Ordre et son client pourront être portés, avant toute action judiciaire, devant le Président du Conseil régional de l'Ordre compétent aux fins de conciliation.

Article 10 – Conditions générales d'accès et d'utilisation de l'espace privatif GED

La société Endrix, a développé un ESPACE PRIVATIF à destination de ses clients sous forme d'un service d'accès à distance à leurs documents.

L'ESPACE PRIVATIF est personnel à chaque ADHERENT du service. Il regroupe l'intégralité des informations et documents comptables qui lui sont propres, classés, stockés et archivés.

L'ESPACE PRIVATIF permet à chaque ADHERENT de déposer, consulter et de télécharger en ligne via le site de la société Endrix, ses informations et documents.

10-1 DÉFINITIONS

Les termes définis ci-dessous ont la signification suivante :

ADHERENT : personne physique ou morale cliente de Endrix, disposant d'un accès personnel et confidentiel à l'ESPACE PRIVATIF du fait de la signature d'une lettre de mission de suivi comptable.

CONDITIONS : les présentes conditions générales d'utilisation de l'ESPACE PRIVATIF.

SERVICE A DISTANCE : fonctionnalité d'accès en ligne aux documents proposée dans l'ESPACE PRIVATIF aux UTILISATEURS.

ESPACE PRIVATIF : nom donné à la plateforme d'accès aux données confidentielles de l'ADHERENT.

UTILISATEUR : personne autorisée par l'ADHERENT à accéder au SERVICE A DISTANCE.

CLIENT ACCREDITE : UTILISATEUR du SERVICE A DISTANCE bénéficiant d'un accès à l'intégralité des documents de l'ADHERENT.

CLIENT : UTILISATEUR du SERVICE A DISTANCE bénéficiant d'un accès limité à certaines catégories de documents.

10-2 OBJET

Endrix met à disposition de ses clients une plateforme de service GED (Gestion Electronique de Documents) afin d'optimiser la transmission des documents établis et/ou gérés par Endrix dans le cadre de la lettre de mission d'assistance comptable conclue parallèlement. Endrix offre un SERVICE A DISTANCE destiné à permettre la consultation en ligne ou le téléchargement de données notamment comptables, sociales et juridiques en lien avec l'activité de l'ADHERENT. Les présentes conditions générales ont pour objet de définir les conditions d'accès et d'utilisation de l'ESPACE PRIVATIF. Ce service est exclusivement réservé aux clients d'Endrix liés parallèlement par une lettre de mission d'assistance comptable.

10-3 INFORMATION – ACCEPTATION DES CONDITIONS GÉNÉRALES D'UTILISATION

L'ADHERENT ne peut bénéficier du SERVICE A DISTANCE de consultation de ses documents comptables et administratifs qui lui est proposé dans l'ESPACE PRIVATIF, que sous réserve de son acceptation préalable des présentes CONDITIONS.

L'authentification à la plateforme en ligne, via login et mot de passe vaut acceptation des présentes conditions générales.

L'ADHERENT déclare et reconnaît avoir obtenu de la part de la société Endrix, toutes les informations nécessaires quant au SERVICE À DISTANCE proposé et avoir adhéré sans réserve aux présentes CONDITIONS.

L'ADHERENT reconnaît disposer de la compétence, des moyens et outils nécessaires pour accéder et utiliser l'ESPACE PRIVATIF.

Les CONDITIONS, qui constituent un contrat, sont opposables durant toute la durée d'utilisation de l'ESPACE PRIVATIF par l'ADHERENT.

10-4 MODALITÉS D'ACCÈS AU SERVICE

L'utilisation de l'ESPACE PRIVATIF implique que l'ADHERENT soit titulaire d'un abonnement avec un fournisseur d'accès Internet de son choix et dispose d'une connexion opérationnelle sous sa seule responsabilité.

L'accès au service implique un identifiant et un mot de passe.

Endrix crée techniquement l'identifiant et le mot de passe, il est fortement conseillé à l'ADHERENT, de modifier son mot de passe afin de le personnaliser.

Endrix s'efforce de maintenir accessible l'ESPACE PRIVATIF de l'ADHERENT 24 h / 24 h, 7 j / 7j, hors périodes de maintenance, mais n'est toutefois pas tenu d'y parvenir, ne donne aucune garantie à ce titre et n'a également aucune obligation de performance.

En cas d'impossibilité d'utiliser l'ESPACE PRIVATIF, l'ADHERENT s'engage, par courrier électronique ou tout autre procédé reconnu, à alerter Endrix (contact@endrix.com).

En cas d'oubli ou de perte de l'identifiant et/ou du mot de passe, l'ADHERENT peut demander à Endrix la création technique d'un nouvel identifiant et/ou d'un nouveau mot de passe.

Toute utilisation de l'ESPACE PRIVATIF est présumée comme émanant exclusivement de l'ADHERENT. L'ADHERENT s'engage par conséquent à garder confidentiels ses identifiants et mot de passe et à préserver de tout accès par des tiers à son ESPACE PRIVATIF. Il assume également seul la responsabilité de la confidentialité sur ces éléments.

Dans l'hypothèse où l'ADHERENT aurait connaissance d'une utilisation frauduleuse de son identifiant et/ou mot de passe ou plus largement de son compte, il s'engage à en informer aussitôt Endrix.

10-6 SECURITÉ - CONFIDENTIALITÉ

L'ESPACE PRIVATIF repose sur un stockage et une gestion électronique des documents et informations de l'ADHERENT remis à la société Endrix, ainsi que sur le travail comptable réalisé par la société Endrix dans le cadre de la mission d'assistance comptable confiée par l'ADHERENT.

Tout accès frauduleux au SERVICE A DISTANCE est interdit et est sanctionné pénalement.

L'ADHERENT déclare connaître et accepter les caractéristiques et les limites d'Internet. L'ADHERENT a conscience que la circulation de données ne peut être protégée de manière absolue d'éventuels détournements. Endrix n'assume à ce titre aucune obligation relative au transport des données et assure une obligation de moyens quant à la continuité du SERVICE A DISTANCE.

Endrix s'efforce de sécuriser au mieux l'ESPACE PRIVATIF, mais ne peut pas être tenue d'assurer une sécurité absolue.

L'ADHERENT accepte de prendre toutes les mesures nécessaires et appropriées à l'effet de protéger ses données personnelles et confidentielles et/ou logicielles, de toutes éventuelles contaminations par virus.

Endrix se réserve le droit de suspendre ou de fermer définitivement tout accès à l'ADHERENT si elle a connaissance d'un accès ou tentative d'accès frauduleux au SERVICE À DISTANCE.

10-7 RESPONSABILITÉ

L'ADHERENT s'engage à accéder et utiliser son ESPACE PRIVATIF dans les seules conditions définies aux présentes. L'ADHERENT s'engage à ne pas chercher à accéder et utiliser les données de l'ESPACE PERSONNEL d'un autre ADHERENT. D'une manière plus générale, l'ADHERENT s'engage à ne commettre aucun acte pouvant déstabiliser la sécurité et l'accès au SERVICE À DISTANCE de Endrix.

De son côté, Endrix met tout en œuvre, sans être tenue d'une obligation de garantie et de résultat, pour assurer un accès satisfaisant à l'ESPACE PRIVATIF de l'ADHERENT.

Endrix n'est pas responsable des atteintes à la sécurité informatique pouvant atteindre le matériel informatique et les données de l'ADHERENT.

Endrix n'est pas responsable des dysfonctionnements des matériels et logiciels de l'ADHERENT et de son environnement (erreur d'utilisation, panne, incompatibilité...).

La responsabilité de Endrix ne pourra pas être engagée en raison d'une indisponibilité temporaire ou totale de tout ou partie de l'accès à l'ESPACE PRIVATIF de l'ADHERENT, quelle qu'en soit l'origine.

La responsabilité de Endrix ne pourra également pas être engagée en cas de force majeure (notamment par exemple, en cas d'interruption de l'accès à l'ESPACE PRIVATIF résultant de défaillances techniques ou intéressant les lignes, réseaux, opérateurs de communication électronique, suspicion ou existence de virus) ou en raison de faits imputables à l'ADHERENT (notamment en cas de défaillance de son système informatique, non-respect des procédures d'accès et conditions d'utilisation, mauvaise utilisation de l'équipement informatique ou son inadaptabilité).

Endrix ne garantit aucun fonctionnement ininterrompu et ni la continuité des services proposés. Les services pourront être interrompus notamment pour des raisons techniques notamment de maintenance, sans obligation d'information préalable.

10-8 ÉVOLUTIONS DES SERVICES ET DE L'ESPACE PRIVATIF DE L'ADHÉRENT

Soucieuse d'adapter ses services en ligne aux nouvelles technologies, Endrix est libre de faire évoluer et de modifier sa plateforme.

Les CONDITIONS, qui sont opposables durant toute la durée d'utilisation de l'ESPACE PRIVATIF par l'ADHERENT, peuvent être modifiées à tout moment par Endrix, sans formalité préalable, en fonction notamment des modifications apportées au service ou de l'évolution de la réglementation. Il appartient à l'ADHERENT de vérifier la version en ligne qui est réputée en vigueur, applicable et acceptée.

Les nouvelles CONDITIONS seront applicables et opposables à l'ADHERENT dès leur mise en ligne. Le maintien de la qualité d'ADHERENT même sans utilisation de l'ESPACE PRIVATIF, emportera acceptation irrévocable des nouvelles CONDITIONS sans réserve. L'accès à l'ESPACE PRIVATIF emportera également acceptation irrévocable des nouvelles CONDITIONS sans réserve.

10-9 DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Endrix s'engage à se conformer à la réglementation applicable en matière de traitement des données personnelles si besoin était.

10-10 CONDITIONS TARIFAIRES

Endrix a décidé, malgré un coût d'investissement important de mettre cette GED à disposition de l'ADHERENT les SERVICES A DISTANCE gratuitement.

Le SERVICE A DISTANCE pourra cependant devenir payant à tout moment, dans ce cas Endrix s'engage à en informer préalablement l'ADHERENT et à lui laisser la possibilité de résilier le service.

Le service est fourni aux tarifs en vigueur au jour de la régularisation des présentes conditions générales, et, le cas échéant, de la proposition commerciale spécifique adressée à l'ADHERENT. Ces tarifs sont fermes et non révisables pendant leur période de validité.

La période de validité est fixée à une année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre. À l'issue de cette période, ces tarifs pourront être révisés par Endrix.

10-11 DURÉE – RÉSILIATION – FERMETURE DE L'ACCÈS

L'utilisation de l'ESPACE PRIVATIF est prévue pour une durée égale à celle de la lettre de mission d'assistance comptable, parallèlement conclue entre l'ADHERENT CLIENT et Endrix. Cette durée est renouvelable à l'issue de chaque échéance dans les mêmes conditions de la lettre de mission.

Néanmoins, l'ADHERENT aura la faculté de procéder à la résiliation du contrat de SERVICE A DISTANCE sous le respect d'un délai de préavis d'un (1) mois avant la date anniversaire de la conclusion du contrat d'accès au SERVICE A DISTANCE, suivant lettre recommandée avec accusé réception, cette résiliation n'affectant en aucune manière dans ce cas le maintien de la lettre de mission d'assistance comptable.

En cas d'inexécution ou d'inobservation par l'ADHERENT de ses engagements, et notamment son obligation de paiement, ou en cas de la présence d'un litige portant sur les missions principales, Endrix se réserve le droit de fermer immédiatement l'accès à l'ESPACE PRIVATIF de l'ADHERENT sans formalité préalable.

Endrix bénéficie de la faculté de résilier le contrat de SERVICE A DISTANCE moyennant le respect d'un préavis de deux mois avant la date anniversaire.

10-12 PROPRIÉTÉ INTÉLLECTUELLE

Les présentes CONDITIONS n'emportent aucune cession de quelle que nature que ce soit, des droits de propriété intellectuelle sur les éléments de l'ESPACE PRIVATIF au profit de l'ADHERENT ou tout autre élément appartenant à Endrix.

10-13 CONTESTATIONS – LITIGES

Les CONDITIONS sont soumises au droit français, à l'exclusion de toute autre législation. Tout litige ou contestation de quelle que nature que ce soit, sera porté devant le tribunal de commerce de LYON.

Fait à

Le

LE CLIENT reconnaît avoir pris connaissance de
l'intégralité de ce document

(Signature précédée de la mention manuscrite
« bon pour accord »)

Endrix
Régis LACROIX
Expert-comptable

Procuration

NOM : VAIRON

Prénom : Lionelle, Germaine, Fernande

Adresse : Le Concorde C - 37 Avenue des Pignatières

Code postal : 6 700

Ville : Saint Laurent du Var

Je soussigné(e) : Madame VAIRON Lionelle, Germaine, Fernande

Agissant en qualité de propriétaire du bien sis

L'Ostal 39 Av. Marcel Cachin ,30100 Alès

Donne par la présente pouvoir à Monsieur Régis LACROIX, expert-comptable, Endrix, exerçant au 18 avenue Félix Faure, 69007 Lyon, d'effectuer pour mon compte auprès du Service des Impôts des entreprises et du greffe du tribunal de commerce, tous dépôts, immatriculations, modifications et radiations concernant ledit bien immobilier.

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire toutes pièces justificatives, effectuer tout dépôt de pièces, signer tous documents, requêtes et documents utiles, élire domicile, substituer en totalité ou en partie, et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

L'exécution de ce mandat vaudra décharge au mandataire.

Fait à

Le

Signature

endrix.

Référence Unique de Mandat

[illegible]Cadre Réserve à **Endrix**

Toutes les zones ci-dessous sont à renseigner **obligatoirement**

A REMPLIR EN MAJUSCULE

Code postal : _____ Ville : _____

JOINDRE RIB-IBAN IMPERATIVEMENT

TYPE DE PAIEMENT

Païement ponctuel

Le : [] [] [] [] []

Signature :

Les informations contenues dans la présente demande ne seront utilisées que pour les seules nécessités de la gestion et pourront donner lieu à exercice du droit individuel d'accès auprès du créancier à l'adresse ci-dessus, dans les conditions prévues par la délibération n°80-10 du 01/04/1980 de la Commission Nationale de l'informatique et des Libertés.

Zone réservée à l'usage exclusif du créancier