Régularisé le **Voir 2011D**

2011 D N° 5781
ADJU

Date : 16/03/2011
Volume : 2011 P N° 3451

DROITS : Néant

Salaires : 71,00 EUR

Droits : Néant

2011 D N° 5782
MADJ

Date : 16/03/2011
Volume : N°

B490 25,00 EUR

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 25,00 EUR

Nature : Jugement d'Adjudication sur saisie Loi 95 26 -

EJJ) p 26 - ER p 28 -

Prix ou évaluation : 71 000 €

Liberté · Égalité · Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

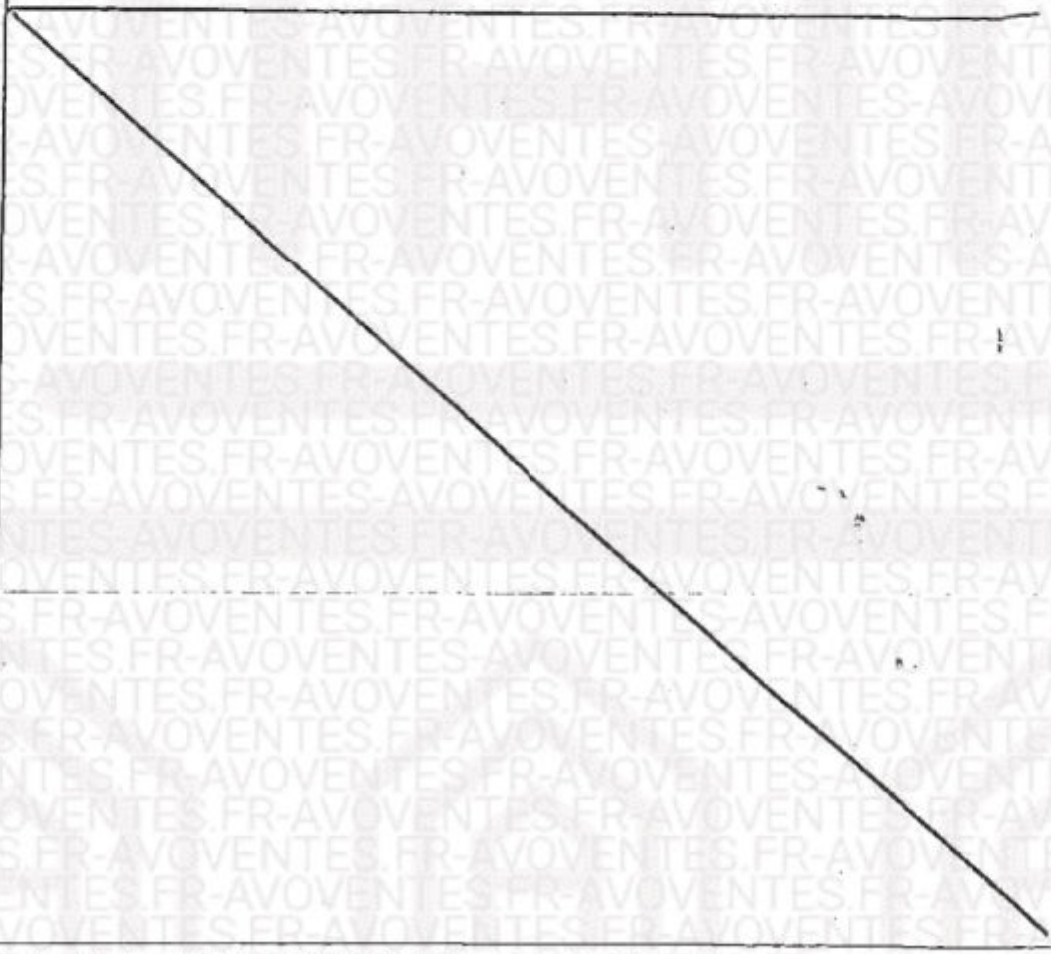
Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE VOL N°
	TAXES : SALAIRES : TOTAL	

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE DE DRAGUIGNAN (VAR)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS



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

2

JUGEMENT D'ADJUDICATION

RG N°09/05439

A l'audience publique du juge de l'exécution immobilier du tribunal de grande instance de Draguignan, tenue au palais de justice de ladite ville ;

Le 18 Décembre 2009 à 08 heures 30

Par AVOVENTES Président ;

Assisté de AVOVENTES greffier ;

ENTRE :

CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 126 291 900 euros dont le siège social est 455 PROMENADE DES ANGLAIS - 06200 NICE, immatriculée au RCS de NICE sous le numéro D 384 402 871,

CREANCIER POURSUIVANT LA VENTE, représentée par la **SCP GHRISTI GUENOT,** avocat au barreau de Draguignan

CONTRE

AVOVENTES

PARTIE SAISIE, non représentée à la barre de ce tribunal ;

1 grosse + 1 grosse hypothécaire délivrées le 13.1.2011
à Me Pothet
1 grosse délivrée à Me Ghristi le 22.2.2011

En vertu d'un commandement de Maître Patrick CECCONI, huissier de justice à DRAGUIGNAN, un commandement aux fins de saisie immobilière le 17 avril 2009 publié au 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN, 28 avril 2009 Volume 2009 S numéro 26;

Vu l'ordonnance rendue sur requête par AVOVENTES AVOVENTES Juge de l'exécution immobilier de ce tribunal en date du 10 novembre 2009;

Vu le jugement d'orientation du juge de l'exécution immobilier du tribunal de grande instance de Draguignan en date du 2 octobre 2009.

Vu le cahier des conditions de vente qui précède déposé au greffe ;

Vu l'original de l'exploit dressé le 12 novembre 2009 par Maître Patrick CECCONI, huissiers de justice à DRAGUIGNAN, constatant que les placards et affiches de la présente vente ont été apposés dans tous les endroits prescrits par la loi ;

Vu les exemplaires des journaux , à savoir:

- le SPECIAL ENCHERES en date du 13 novembre 2009 numéro 386, l'AVENIR COTE D'AZUR en date du 31 octobre 2009 au 06 novembre 2009 numéro 1943, le VAR INFORMATION en date du 31 octobre 2009 au 06 novembre 2009 numéro 4335, contenant les insertions légales de la présente vente ;

Vu les conclusions valant dire de formalité en date du 11 décembre 2009 déposées par la **SCP GHRISTI GUENOT**, au nom de son mandant, qu'il convient de valider ;

la **Maître GHRISTI** avocat poursuivant la vente a demandé au juge de l'exécution d'ordonner la lecture des conclusions valant dire de formalité déposées le 11 décembre 2009 , de les valider et de dire qu'elles feront partie intégrante du cahier des conditions de vente, d'ordonner la lecture du cahier des conditions de vente qui précède ; ainsi que l'annonce du montant des frais exposés jusqu'à ce jour pour parvenir à la présente vente taxée à la somme de **5 519,06 Euros**, payable par l'adjudicataire définitif, en sus du prix d'adjudication .

MOTIFS ET DECISION:

Vu l'article 128 du décret 2006-936 du 27 juillet 2006 et le décret 2006-1805 du 23 décembre 2006,

Toutes les formalités prescrites par les articles 64,65 et 66 du décret du 27 juillet 2006 ayant été observées et remplies;

Valide les conclusions valant dire de formalité en date du 11 décembre 2009 déposées par la **SCP GHRISTI GUENOT,** au nom de son mandant, en ordonne sa lecture et dit qu'il fera partie intégrante du cahier des conditions de vente ;

Ordonne la lecture du cahier des conditions de vente qui précède ;

Ordonne également l'annonce des frais exposés jusqu'à ce jour pour parvenir à la présente vente et qui s'élèvent à la somme de **5 519,06 Euros** dûment taxés, payable par l'adjudicataire définitif en sus du prix d'adjudication ;

Dit qu'il va être immédiatement procédé à l'adjudication du lot unique de la vente, à savoir:

LOT :

- Dans un ensemble immobilier sis sur la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS (VAR) sis 1 place de l'église, édifié sur un terrain cadastré section BD numéro 410 lieudit 1 place de l'église pour une contenance de 2 ares 67 centiares à savoir le lot numéro 31 un appartement au deuxième étage portant le numéro 4 au plan de masse et une quote-part dans la propriété du sol indéterminée ;

SUR LA MISE A PRIX DE : 10 000 Euros ;

ET EN SUS LES CHARGES DE : 5 519,06 Euros

Après plusieurs enchères dont la dernière a été portée par **Maître Alain David POTHET**, avocat, à hauteur de: **71 000 Euros**, lequel a déclaré au greffier conformément aux dispositions de l'article 79 du décret du 27 juillet 2006, le nom de son mandant, à savoir:

indiquant **qu'il achète en vue de l'habitation et s'engage de maintenir l'immeuble à usage d'habitation pendant trois ans**

DISPOSITIF:

Prononce au profit de

représenté par la **SCP BARTHELEMY POTHET DESANGES,**

avocat, l'adjudication du lot sus désigné de la présente vente, moyennant le prix principal de **71 000 Euros**, frais de poursuite en sus, taxés à hauteur de **5 519,06 Euros** ;

Constate qu'il indique **qu'il achète en vue de l'habitation et s'engage de maintenir l'immeuble à usage d'habitation pendant trois ans**

Dit qu'il sera procédé à la mention du présent jugement en marge de la saisie par les soins de Monsieur le conservateur des Hypothèques de Draguignan au vue d'une expédition du présent jugement.

Ainsi fait et jugé à DRAGUIGNAN, en audience publique, tenue au Palais de Justice de ladite ville, les jours, mois et an susdits.

LE GREFFIER **LE PRESIDENT**

Enregistré à : SIE DE DRAGUIGNAN-NORD Bat 9945
Le 25/11/2010 Bordereau n°2010/2 611 Case n°1
Enregistrement : 3 414 €
Total liquidé : trois mille six cent quatorze euros
Montant reçu : trois mille six cent quatorze euros
L'Agent

Pénalités :

Réception : Lu... à 12h00
et de 13h30 à 16h15 ou sur RDV
TÉL. : 04 94 50 53 52

QUITTANCE DES FRAIS

LE SOUSSIGNE :

Maître Jean-Bernard GHRISTI, membre de la SCP GHRISTI-GUENOT, Avocats au Barreau de DRAGUIGNAN – 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT-RAPHAEL

Et celui de :

LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR
Société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 126.291.900 Euros, régie par les articles L 515-87 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège social est à NICE (06200) – 455, promenade des Anglais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro D 384 402 871; prise en la personne de son représentant légal, le Président du Directoire, domicilié audit siège

Reconnaît avoir reçu de :

AVOVENTES

Ayant pour Avocat Maître Alain-David POTHET, Avocat au Barreau de DRAGUIGNAN,

Adjudicataire

Dans un immeuble immobilier sis à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var) – 1, place de l'Eglise, édifié sur un terrain cadastré Section BD numéro 410, lieudit « 1, place de l'Eglise », pour une contenance de 2 ares 67 centiares :

- le lot n° 31 : un appartement au 2ème étage
  Quote part dans la propriété du sol : indéterminée

Saisie sur :

AVOVENTES

Aux termes d'un jugement d'adjudication rendu par le Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 18 décembre 2009 moyennant le prix principal de SOIXANTE ET ONZE MILLE EUROS (71.000 Euros),

La somme TTC de 5.519,06 euros représentant le montant des frais relatifs à cette adjudication en sus du prix.

DONT QUITTANCE

Fait à SAINT-RAPHAEL (Var),
Le 8 février 2010

C.F.T.G.
J.B. CHRISTI - S. GUENOT
Société Civile Professionnelle d'Avocat
15, Rue Jean Alcard - 83700 SAINT-RAPHAEL

8

Aff. : CAISSE D'EPARGNE C

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE DRAGUIGNAN
JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER
Rôle n° 09/05439
Affaire : CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR

AUDIENCE ADJUDICATION : VENDREDI 18 DECEMBRE 2009 à 8 H 30

DIRE D'ADDITION

L'AN DEUX MILLE NEUF
ET LE ONZE Decembre

Au Greffe de Monsieur le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN et par-devant nous, Greffier,

A COMPARU :

Maître Jean-Bernard GHRISTI, membre de la SCP GHRISTI - GUENOT, Avocats au Barreau de DRAGUIGNAN – 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT-RAPHAEL

Et celui de :

- **LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR,**
Société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 126.291.900 Euros, régie par les articles L 512-85 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège social est à NICE (06200) – 455, promenade des Anglais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro D 384 402 871, prise en la personne de son représentant légal, le Président du Directoire, domicilié audit siège

Créancier poursuivant la vente dont s'agit au Cahier des Conditions de la Vente qui précède déposé au Greffe 23 juin 2009,

Lequel a déclaré que par addition audit Cahier des Conditions de la Vente, il dépose ce jour la mise à jour concernant

- l'état du bâtiment relatif à la présence de termites qui conclut : *« L'immeuble visité ne comporte pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites et ce pour les locaux rendus disponibles ce jour»,*

établie par le Cabinet EXPERT'IMO le 2 décembre 2009

et tels que ce document est annexé au présent Dire.

Qu'il y a lieu, en conséquence, d'annexer au Cahier des Conditions de la Vente le présent Dire et son annexe.

Desquelles comparution et dire, Maître Jean-Bernard GHRISTI a demandé acte et a signé avec nous Greffier, après lecture.

C.F.T.G.

le greffier

AVOVENTES

10

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier: 008 05 09-1

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

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

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

AVOVENTES

CADRE A

Propriétaire du bien :

Adresse du bien : 1, place de l'Eglise - 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

CADRE B

Date de l'état parasitaire : Visite effectuée le 2 décembre 2009

Heure d'arrivée : 11:00 *Heure de départ :* 12:00

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au 02/05/2010.

CADRE C

Description du bien : Un appartement de type trois pièces donnant sur la place et situé au deuxième étage de l'immeuble.

Nature du bien :

Bâti : ☒ *Surface approchée : (m²)* 37.47

Non bâti : ☐ *Surface approchée : (m²)*

Usage de l'immeuble bâti ou non : Logement

Réf. Cadastrales du bien :

Section : BD *N° de(s) lot(s) :* 31

N° : 410

Plan de masse fourni :	*OUI* ☐	*NON* ☒
Copropriété :	*OUI* ☒	*NON* ☐
Syndic :	*OUI* ☐	*NON* ☐ Non renseigné

CADRE D

Désignation de l'expert : Cabinet **EXPERT'IMO** – Expertises immobilières
..., traverse Léo Lagrange – 83300 DRAGUIGNAN

n° d'identification : *n°siret : 435 118 609 00021* *Code APE : 7112B*

Désignation de la compagnie d'assurance : *LES MUTUELLES DU MANS*

n° de police en cours de validité : *3 529 335*

Certificat de compétence : *N°1727391*

Organisme certificateur : *BUREAU VERITAS Certification*

Date validité du certificat : *9 juillet 2012*

La validité du certificat peut être vérifiée en se connectant sur le site : www.certification.bureauveritas.fr

EXPERT'IMO

CADRE E

Désignation du demandeur mandaté : (si différent du propriétaire)	Notaire ☐	Agence immo. ☐	Autre ☐		
Accompagnement lors de la visite.:	*NON* ☐	*OUI* ☒	Me CECCONI		

CADRE F

Parties d'immeubles bâties et non bâties visitées	*Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments à examiner*	*Résultat du diagnostic d'infestation*[1]
(2ème Etage) Couloir	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture Plafond : Plâtre et peinture Porte d'accès au lieu.	Pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites au jour de la visite.
(2ème Etage) Salle d'eau	Sol : Carrelage Mur : Faïences Plafond : Plâtre et peinture Plafond ruiné	Pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites au jour de la visite.
(2ème Etage) Coin cuisine/sam	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture Plafond : Plâtre et peinture 3 poutres sous plafond.	Pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites au jour de la visite.
(2ème Etage) Chambre n°1	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture Plafond : Plâtre et peinture Porte d'accès au lieu.	Pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites au jour de la visite.
(2ème Etage) Chambre n°2	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture Plafond : Plâtre et peinture Porte d'accès au lieu.	Pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites au jour de la visite.

CADRE G

CONSTATATIONS DIVERSES	
PIECE	*DESIGNATION (Repérage non exhaustif)*
Sans	

CADRE H

IDENTIFICATION DES PARTIES PRIVATIVES N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION
Sans

CADRE I

RECAPITULATION DES PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATIONS
Sans

[1] Infestation termites ou indication non exhaustive d'autres dégradations des bois (autres xylophages, pourritures, champignons ...).

EXPERT'IMO

CADRE J

MOYENS D'INVESTIGATIONS UTILISES
Recherche visuelle, un poinçon, une lampe portative, une loupe, une échelle, un marteau à sonder à l'exclusion de tout autre moyen ou méthodes.

CADRE K

CONCLUSIONS [4]
L'immeuble visité ne comporte pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites et ce pour les locaux rendus disponibles ce jour.

Dressé à Draguignan le 2 décembre 2009



[1] Conformément à l'article L 271-4 du CCH, l'opérateur ayant réalisé ce 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.

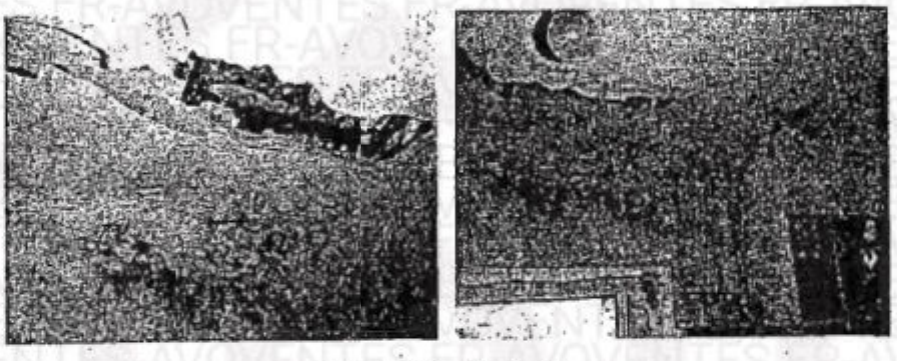
[2] Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

13

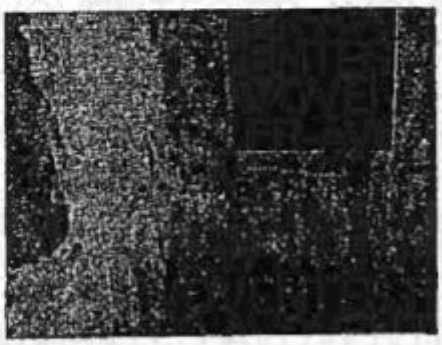
EXPERT'IMO

ANNEXE 1

REPORTAGE PHOTOS



Salle de bain : plafond ruiné.



Cuisine.

14

Le présent jugement a été signé par AVOVENTES
Juge de l'Exécution et par AVOVENTES Greffier présent lors du prononcé

DOSSIER N° : 09/05439
1 grosse à : SCP Ghristi
1 expédition à :
1 copie à : N de J
délivrées le : 02/10/09

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE DRAGUIGNAN

JUGEMENT DU 02 OCTOBRE 2009

FORMATION :

PRÉSIDENT : AVOVENTES, Juge de l'Exécution

GREFFIER :

DÉBATS :

A l'audience du 11 Septembre 2009
L'affaire a été mise en délibéré au 02 Octobre 2009

Jugement prononcé après débats publics, par mise à disposition au Greffe, par décision réputée contradictoire et en premier ressort par AVOVENTES

DEMANDERESSE

CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 126 291 900 euros dont le siège social est 455 PROMENADE DES ANGLAIS - 06200 NICE, immatriculée au RCS de NICE sous le numéro D 384 402 871,

représentée par la **SCP GHRISTI GUENOT,** avocats au barreau de DRAGUIGNAN

DEFENDERESSE

AVOVENTES

non comparante

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

La **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR** poursuit la vente sur saisie immobilière des biens et droits immobiliers sis sur la commune de Dans un ensemble immobilier si sur la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS (VAR) sis 1 place de l'église, édifié sur un terrain cadastré section BD numéro 410 lieudit 1 place de l'église pour une contenance de 2 ares 67 centiares à savoir le lot numéro 31 un appartement au deuxième étage portant le numéro 4 au plan de masse et une quote-part dans la propriété du sol indéterminée.

Ainsi, le créancier poursuivant lui a fait délivrer, par acte de Maître Patrick CECCONI, huissier de justice à DRAGUIGNAN, un commandement aux fins de saisie immobilière le 17 avril 2009 publié au 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN, 28 avril 2009 Volume 2009 S numéro 26.

Cet acte est demeuré sans effet.

Suivant exploit de la Maître Patrick CECCONI , huissiers de justice à DRAGUIGNAN en date du 18 juin 2009, le créancier poursuivant a fait assigner [illegible] à l'audience d'orientation du juge de l'exécution immobilier du tribunal de grande instance de Draguignan le 11 septembre 2009 joint au cahier des conditions de vente, en annexe II, déposé au greffe de ce juge.

CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR demande, aux termes de cette assignation, au juge de l'exécution, au visa des articles 38 et suivants du décret 2006-936 du 27 juillet 2006, de :

- déterminer, conformément à l'article 49 du décret, les modalités de poursuite de la procédure et, dans l'hypothèse où la vente forcée serait ordonnée, en fixer la date ;

- désigner la Maître Patrick CECCONI, huissiers de justice à DRAGUIGNAN qui a établi le procès-verbal de description des biens et droits immobiliers saisis, pour assurer la visite des lieux, en se faisant assister, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ;

- dire que l'huissier de justice pourra se faire assister lors de la visite d'un ou plusieurs professionnels agrées, chargés d'établir et de réactualiser les différents diagnostics immobiliers prévus par les réglementations en vigueur ;

- autoriser Maître Patrick CECCONI ou tout autre huissier à organiser une visite d'une heure des biens entre le 15èmes et le 7èmes jours précédent la vente, lequel huissier pourra se faire assister au besoin par deux témoins, une serrurier et de la force publique ;

- autoriser le créancier poursuivant à compléter l'avis prévu à l'article 64 du décret par une photo du bien à vendre, à compléter les avis simplifiés par une désignation sommaire des biens mis en vente ainsi que l'indication du nom de l'avocat du poursuivant, à accomplir la publicité par un autre mode de communication à travers l'annonce de la vente sur un site internet, en vertu des dispositions de l'article 70 et suivant du décret du 27 juillet 2006 ;

- à faire établir par tout sapiteur de son choix l'ensemble des rapports et diagnostics nécessaires à la vente, notamment les rapports sur la créance de plomb, d'amiante, de termites, l'état des risques naturels et technologiques et le diagnostic énergétique ainsi que tout autre rapport qui serait nécessaire à la vente d'un bien immobilier ;

- pour le cas où le tribunal augmenterait, à la demande du débiteur, le montant de la mise à prix, autoriser le poursuivant à faire figurer sur les affiches les termes de l'article 80 du décret et le notamment de la mise à prix initiale ;

- dire que la décision à intervenir désignant l'huissier pur assurer la visite devra être signifiée, trois jours au moins avant la visite, aux occupants des biens et droits immobiliers saisis ;

- ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, qui comprendront notamment le coût de la visite et des divers diagnostics immobiliers et de leur réactualisation.

- L'assignation a été mentionnée en marge de la publication du commandement.

A l'audience d'orientation, la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR** a sollicité l'entier bénéfice de son assignation et la vente forcée des biens saisis sur la mise à prix fixée dans le cahier des conditions de la vente.

AVOVENTES assigné n'a pas comparu ni constitué avocat, il sera statué par jugement réputé contradictoire en premier ressort.

MOTIFS ET DECISION

1) Sur la régularité de la procédure et les modalités de sa poursuite:

La saisie immobilière est désormais régie par les articles 2190 et suivants du code civil tels que modifiés par l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 et par le décret 2006-936 du 27 juillet 2006, entrés en application le 1er janvier 2007.

L'article 2 dispose que la saisie immobilière est poursuivie devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble saisi.

Conformément aux dispositions de l'article 49 du décret du 27 juillet 2006 « *à l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties intéressées ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies, statue sur le éventuelles constatations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée* ».

Cette créance liquide et exigible n'est contestée ni en son principe ni en son montant par le débiteur saisi.

Les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont donc réunies.

Conformément à l'article 51 du décret du 27 juillet 2007 qui dispose que le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires, il convient de retenir en l'espèce la créance de **la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR** à concurrence de la somme de 105 061,45 euros se décomposant comme suit : au titre du prêt 0,00 % différé total arrêté au 3 décembre 2008, capital restant dû au 05/11/2008 : 20 063,30 euros, échéance impayée (assurances) du 05/11/2008) 7,02 euros, partie échéance courue et non échue 6,46 euros, intérêts de retard sur échéances au taux contractuel l'an au 3/12/2008, 0,03 euros total au 03 décembre 2008 : 20 076,81 euros outre intérêts de retard au taux contractuel à compter du 04 décembre 2008 jusqu'à la date du règlement effectif et au titre du prêt habitat primo arrêté en intérêts au 13 novembre 2008, capital restant dû au 05/10/2008, 76 838,93 euros, 5 échéance impayées du 05/06/08 au 05/10/2008 soit 5 x 465,10 soit 2 325,50 euros, partie échéance courue et non échue 161,19 euros, intérêts de retard sur échéances 7,3 % l' arrêtée au 21/10/2008 soit 2,36 euros, intérêts de retard 4,3 % au 13/11/2008, 214,94 euros, indemnité contractuelle 5 552,79 euros, tarification contentieuse 45,72 euros à déduire versements 156,79 euros soit un total au 14 novembre 2008 de 84 984,64 euros, outre intérêts de retard au taux contractuel de 4,3 % l'an à compter du 14 novembre 2008 jusqu'à la date du règlement effectif.

Le créancier a satisfait aux prescriptions légales édictées par le décret du 27 juillet 2006.

En l'absence de demande de vente amiable formulée par le débiteur, il convient, en application de l'article 59 de ce décret, d'ordonner la vente forcée des biens leur appartenant, sur la mise à prix fixée dans le cahier des conditions de vente.

Il sera procédé à ladite vente à l'audience du juge de l'exécution du **vendredi 18 décembre 2009 à 8 heures 30.**

Il y a également lieu d'ordonner la visite des biens saisis à la demande de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR** dans les termes du dispositif du présent jugement, de valider les différents diagnostics qui ont été établis à la date de l'audience d'orientation.

La publicité sera opérée conformément aux dispositions des articles 64 et 65 du décret.

Les différents diagnostics immobiliers qui auraient été dressés postérieurement feront l'objet d'une validation lors de l'audience de vente forcée.

2) Sur la demande au titre des frais irrépétibles et sur les dépens :

Aucune considération d'équité ne commande d'allouer à **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR** une indemnité au titre des frais irrépétibles dès lors que n'a émis aucune contestation.

Le créancier poursuivant sera débouté de sa demande de paiement d'une indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Les frais préalables de l'avocat constitué aux intérêts du créancier poursuivant dûment justifiés à la date de l'audience d'orientation, taxés provisoirement à la somme de **2 513,99 euros TTC**.

Il convient d'ordonner l'emploi des dépends en frais privilégiés de vente, qui comprendront notamment le coût de la visite et des différents diagnostics immobiliers et leur réactualisation, dont distraction au profit de la **SCP GHRISTI GUENOT** sur ses offres et affirmation de droit, en application de l'article 699 du code de procédure civile

3) Sur la notification du jugement par voie de signification :

Le décret n° 2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008, entré en application le 1er mars 2009 JORF n° 37 du 13 février 2009 et applicable aux procédures en cours, aux termes du paragraphe II de l'article 155, modifie certaines dispositions du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

Ainsi, l'article 124 du décret du 12 février 2009 dispose que le premier alinéa 8 est remplacé par deux alinéas suivants :

La notification des décisions est faite par voie de signification. Toutefois, lorsqu'en vertu d'une disposition particulière le juge de l'exécution statue par ordonnance rendue en dernier ressort, sa décision est notifiée par le greffe, simultanément aux parties et à leurs avocats. Il en va de même pour la notification du jugement d'orientation vers une vente amiable, lorsque le débiteur n'a pas constitué avocat, et des décisions rendues en application des articles 12 et 33 ».

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution immobilier du tribunal de grande instance de Draguignan statuant en audience publique, en matière de saisie immobilière, par jugement réputé contradictoire en premier ressort,

Dit et juge que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies et que le créancier poursuivant a satisfait au respect des dispositions du décret 2006-936 du 27 juillet 2006 ;

Dit que la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR** poursuit la saisie immobilière au préjudice de pour une créance liquide et exigible, d'un montant de 105 061,45 euros se décomposant comme suit : au titre du prêt 0,00 % différé total arrêté au 3 décembre 2008, capital restant dû au 05/11/2008 : 20 063,30 euros, échéance impayée (assurances) du 05/11/2008) 7,02 euros, partie échéance courue et non échue 6,46 euros, intérêts de retard sur échéances au taux contractuel l'an au 3/12/2008, 0,03 euros total au 03 décembre 2008 : 20 076,81 euros outre intérêts de retard au taux contractuel à compter du 04 décembre 2008 jusqu'à la date du règlement effectif et au titre du prêt habitat primo arrêté en intérêts au 13 novembre 2008, capital restant dû au 05/10/2008, 76 838,93 euros, 5 échéance impayées du 05/06/08 au 05/10/2008 soit 5 x 465,10 soit 2 325,50 euros, partie échéance courue et non échue 161,19 euros, intérêts de retard sur échéances 7,3 % l' arrêtée au 21/10/2008 soit 2,36 euros, intérêts de retard 4,3 % au 13/11/2008, 214,94 euros, indemnité contractuelle 5 552,79 euros, tarification contentieuse 45,72 euros à déduire versements 156,79 euros soit un total au 14 novembre 2008 de 84 984,64 euros,

outre intérêts de retard au taux contractuel de 4,3 % l'an à compter du 14 novembre 2008 jusqu'à la date du règlement effectif arrêtés au 14 novembre 2008 et au 04 décembre 2008 sans préjudice des intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement ;

Taxe les frais préalables à la somme de **2 513,99 euros T.T.C.**

Déboute **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR** de sa demande formée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Ordonne la vente forcée des biens et droits immobiliers sis sur la commune de Dans un ensemble immobilier si sur la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS (VAR) sis 1 place de l'église, édifié sur un terrain cadastré section BD numéro 410 lieudit 1 place de l'église pour une contenance de 2 ares 67 centiares à savoir le lot numéro 31 un appartement au deuxième étage portant le numéro 4 au plan de masse et une quote part dans la propriété du sol indéterminée.

Dit qu'il sera procédé à ladite vente forcée le : **Vendredi 18 décembre 2009 à 8 heures 30** en application de l'alinéa 3 de l'article 54 du décret.

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

Dit qu'il appartient au créancier poursuivant de procéder à la notification du présent jugement par voie de signification en application de l'article 124 du décret n° 2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008, entré en application le 1° mars 2009 JORF n° 37 du 13 février 2009 et applicable aux procédures en cours, aux termes du paragraphe II de l'article 155.

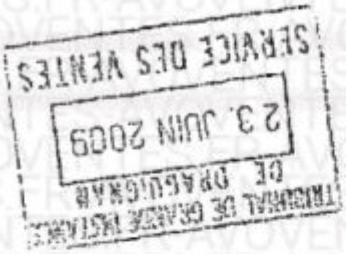
Ordonne la mention du présent jugement d'orientation en marge de la publication du commandement valant saisie immobilière et du cahier des conditions de vente déposé au tribunal de grande instance de DRAGUIGNAN, le 23 juin 2009 sous le numéro 09/05439 ainsi qu'en marge de la publicité du commandement aux fins de saisie immobilière ;

Dit qu'il y sera procédé par les soins de Monsieur le Conservateur des hypothèques au vu d'une expédition du présent jugement ;

Ainsi jugé et prononcé au tribunal de grande instance de DRAGUIGNAN les jour, mois et an que dessus.

LE GREFFIER **LE PRESIDENT**

20



Aff. : CAISSE D'EPARGNE C

AVOVENTES

VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

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

Le VENDREDI 11 SEPTEMBRE 2009 à 8 HEURES 30

MISE A PRIX

DIX MILLE EUROS (10.000 euros)

CLAUSES ET CONDITIONS

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

DESCRIPTION :

Dans un ensemble immobilier sis à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var) – 1, place de l'Eglise, édifié sur un terrain cadastré Section BD numéro 410, lieudit « 1, place de l'Eglise », pour une contenance de 2 ares 67 centiares :

- le lot n° 31 : un appartement au 2ème étage
  Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée.

PROCEDURE DE SAISIE :

Saisie immobilière à l'encontre de :

AVOVENTES

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

- La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR
Société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 126.291.900 Euros, régie par les articles L 512-85 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège social est à NICE (06200) – 455, promenade des Anglais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro D 384 402 871, prise en la personne de son représentant légal, le Président du Directoire, domicilié audit siège

*Ayant pour Avocat constitué **Maître Jean-Bernard GHRISTI**, membre de la **SCP GHRISTI-GUENOT (SCP C.F.T.G.)** Société d'Avocats inscrite au Barreau de DRAGUIGNAN - 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT RAPHAEL, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile*

Suivant commandement de payer valant saisie

délivré par Maître Patrick CECCONI, Huissier de Justice à DRAGUIGNAN (Var), le 17 avril 2009, et publié auprès du 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 28 avril 2009, volume 2009 S numéro 26

En vertu de :

de la copie exécutoire d'un acte de vente, contenant deux prêts, reçu le 12 juillet 2006 par la SCP JANER-BRINES, Notaires associés à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var)

Pour avoir paiement de la somme globale de :

CENT CINQ MILLE SOIXANTE ET UN EUROS ET QUARANTE CINQ CENTIMES (105.061,45 euros) se décomposant comme suit :

- **au titre du prêt 0,00 % différé total n° 0886600** :
(arrêtée en intérêts au 3 décembre 2008)

- Capital restant dû au 5/11/2008	20 063,30 €
- Echéance impayée (assurances) du 5/11/2008	7,02 €
- Partie échéance courue et non échue	6,46 €
- Intérêts de retard sur échéances au taux contractuel l'an au 3/12/2008	0,03 €
Total au 3 décembre 2008	20 076,81 €

outre intérêts de retard au taux contractuel à compter du 4 décembre 2008 jusqu'à la date du règlement effectif.

- **au titre du prêt Habitat Primo n° 0886601** :
(arrêtée en intérêts au 13 novembre 2008)

- Capital restant dû au 5/10/2008	76 838,93 €
- 5 échéances impayées (du 5/6/2008 au 5/10/2008) soit 5 x 465,10 €	2 325,50 €
- Partie échéance courue et non échue	161,19 €
- Intérêts de retard sur échéances à 7,3 % l'an au 21/10/2008	2,36 €
- Intérêts de retard à 4,3 % l'an au 13/11/2008	214,94 €
- Indemnité contractuelle	5 552,79 €
- Tarification contentieux	45,72 €
- A déduire versements	- 156,79 €
Total au 14 novembre 2008	84 984,64 €

outre intérêts de retard au taux contractuel de 4,3 % l'an à compter du 14 novembre 2008 jusqu'à la date du règlement effectif.

Soit au total pour les deux prêts **105 061,45 €**

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article 15 du Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006, c'est-à-dire :

1°) La constitution de Maître Jean-Bernard GHRISTI, membre de la SCP GHRISTI-GUENOT (SCP C.F.T.G.), Société d'Avocats inscrite au Barreau de DRAGUIGNAN - 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT RAPHAEL pour la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, avec élection de domicile en son cabinet ;

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4°) L'avertissement que la débitrice doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, la débitrice sera assignée à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution Immobilier pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard de la débitrice à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci à la Conservation des hypothèques ;

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que la débitrice en est séquestre ;

8°) L'indication que la débitrice garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'Huissier de Justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10°) L'indication qu'un Huissier de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11°) L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83300) siégeant au Palais de Justice de ladite ville : Rue Pierre Clément ;

12°) L'indication que la débitrice qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle si elle remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si la débitrice est une personne physique, que si elle s'estime en situation de surendettement, elle a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 28 avril 2009 volume 2009 S n° 26.

Le 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN a délivré, le 30 avril 2009, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie .

(Cf États hypothécaires ci-annexés)

La débitrice a été régulièrement assignée à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83300), en vue de l'audience du vendredi 11 septembre 2009 à 8 h 30, par exploit en date du 18 juin 2009 délivré par Maître Patrick CECCONI, Huissier de Justice à DRAGUIGNAN (Var), l'acte comportant tant les mentions prescrites par l'article 39 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par le Décret n° 2009-160 du 12 février 2009.

(Cf assignation ci-annexée)

Dénonciation du commandement de payer valant saisie et assignation à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83300) en vue de l'audience d'orientation du vendredi 11 septembre 2009 à 8 h 30 a été régulièrement délivrée aux créanciers inscrits par exploit de Maître Patrick CECCONI, Huissier de Justice à DRAGUIGNAN (Var), le 18 juin 2009, la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'article 41 du même Décret.

(Cf dénonciation ci-annexée)

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier du Vendredi 11 septembre 2009 à 8 h 30, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande de la débitrice ou en ordonnant la vente forcée.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83300), en UN SEUL LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Dans un ensemble immobilier sis à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Var) – 1, place de l'Eglise, édifié sur un terrain cadastré Section BD numéro 410, lieudit « 1, place de l'Eglise », pour une contenance de 2 ares 67 centiares :

- le lot numéro TRENTE ET UN (31) :

Un appartement au 2ème étage de l'immeuble portant le numéro 4 au plan de masse se composant ainsi qu'il suit :

- coin cuisine et salle à manger (groupés)
- deux chambres
- salle de bains et w.c. (groupés)

Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

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

- un état descriptif de division a été dressé par Maître GIRAUD, Notaire aux ARCS, le 10 novembre 1966, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 4 janvier 1967, volume 2143 numéro 19 ;
- un modificatif à l'état descriptif de division a été dressé par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, les 17 décembre 1976 et 14 janvier 1977, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN les 5 octobre 1977 et 16 mars 1978, volume 2578 numéros 12 et 13 ;
- un rectificatif a été dressé par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, le 1er février 1978, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 16 mars 1978, volume 2784 numéro 7 ;
- un rectificatif a été dressé par Maître Guy MIRAMON, Notaire à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, le 23 novembre 1981, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 1er décembre 1981, volume 5061 numéro 2 ;
- un modificatif a été dressé par Maître PLUMIER, Notaire à AGAY, le 31 mars 1983, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 25 mai 1983, volume 6002 numéro 16

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré le 22 décembre 2008 par le Centre des Impôts Foncier de DRAGUIGNAN

(Cf. extrait matrice cadastrale ci-annexé)

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

Ainsi qu'il résulte également d'un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers mis en vente dressé le 5 mai 2009 par Maître Patrick CECCONI, Huissier de Justice à DRAGUIGNAN (Var), et annexé au présent cahier des conditions de vente.

(Cf. PV de description ci-annexé)

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

- le certificat de superficie
- l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
- le constat amiante
- le constat de risque d'exposition au plomb
- le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité

dressés par le Cabinet EXPERT'IMMO les 5 et 7 mai et 2 juin 2009.

(Cf. états ou constats ci-annexés)

ORIGINE DE PROPRIETE

La partie saisie est devenue propriétaire dudit bien suite à l'acquisition qu'elle en a faite de

suivant acte reçu par la SCP JANER-BRINES, Notaires à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var), en date du 12 juillet 2006, publié au 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 10 août 2006, volume 2006 P numéro 10465.

ORIGINE ANTERIEURE

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

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

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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

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

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

Syndic

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est l'Agence AGI, 967, avenue de la Corniche d'Azur à SAINT AYGULF (83370)

Loi Carrez

Conformément aux termes de la Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du Décret 97-532 du 23 mai 1997, et selon mesures établies par le Cabinet EXPERT'IMO le 5 mai 2009, la surface habitable est de 37,47 m^2.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il résulte des éléments obtenus par :
- Maître Patrick CECCONI, Huissier de Justice, selon son courrier du 18 mai 2009,
- la Mairie de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var) selon certificat d'urbanisme du 27 avril 2009,

que :
- cette construction a été achevée avant 1900,
- cette construction est située dans une zone 1UA du Plan du d'Occupation des Sols
- que ce bien n'est pas situé en lotissement
- que le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique

(Cf. courrier du 18 mai 2009 de Maître CECCONI - Certificat d'urbanisme du 27 avril 2009 transmis par la Mairie de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS ci-annexés)

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

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

C/ OCCUPATION

L'appartement est loué à AVOVENTES selon bail en date du 1er août 2008 pour une durée de 3 ans moyennant un loyer mensuel de 500 euros.
Le locataire aurait toutefois quitté les lieux depuis le 1er février 2009.

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

D/ DECLARATIONS PARTICULIERES

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

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

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

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

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

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

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

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

En l'occurrence :

- l'état relatif à la présence de termites conclut que l'immeuble visité ne comporte pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites et ce pour les locaux rendus disponibles ce jour,
- le constat amiante conclut qu'il n'a été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante,
- le diagnostic de performance énergétique conclut que la situation énergivore du logement est F,
- le constat des risques d'exposition au plomb est positif avec au moins un facteur de dégradation du bâti,
- le diagnostic de l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt)

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

E/ CLAUSE SPECIALE – RETRIBUTION DE L'AVOCAT CHARGE DE LA DISTRIBUTION DU PRIX

L'article 107 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par le Décret n° 2009-160 du 12 février 2009 précise que :

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

L'article 110 du même décret dispose que :

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

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

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

1 – Les dépens :

Conformément à l'article 695 du Code de Procédure Civile, les dépens comprennent :

« 1° Les droits, taxes, redevances ou émoluments perçus par les secrétariats des juridictions ou l'administration des impôts à l'exception des droits, taxes et pénalités éventuellement dus sur les actes et titres produits à l'appui des prétentions des parties ;
2° Les frais de traduction des actes lorsque celle-ci est rendue nécessaire par la Loi ou par un engagement international ;
3° Les indemnités des témoins ;
4° La rémunération des techniciens ;
5° Les débours tarifés ;
6° Les émoluments des officiers publics ou ministériels ;
7° La rémunération des avocats dans la mesure où elle est réglementée y compris les droits de plaidoirie ;
8° Les frais occasionnés par la notification d'un acte à l'étranger ;

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

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

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

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

2° - Les honoraires :

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

a) En cas de distribution amiable :

- s'il est fait application de l'article 112 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par le Décret n° 2009-160 du 12 février 2009, un honoraire forfaitaire pour ouverture de la procédure de 200 euros HT, auquel s'ajoutera un honoraire proportionnel calculé sur le montant de la somme encaissé par le créancier selon le barème suivant :

  - de 0 à 300.000 € : 1 %
  - au-delà de 300.000 € : 0,50 %

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

- s'il est fait application des articles 111 et 113 à 121 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par le Décret n° 2009-160 du 12 février 2009, les honoraires relatifs à l'élaboration de ce projet seront intégrés audit projet comme suit :

  - un honoraire forfaitaire pour l'ensemble de la procédure *(notification de demandes d'actualisation, examen des décomptes actualisés, requête au Juge de l'Exécution Immobilier aux fins d'homologation du projet de distribution non contesté, élaboration et notification du projet de distribution aux créanciers, convocation des créanciers et du débiteur en cas de contestation du projet de distribution, rédaction du procès-verbal d'accord signé des créanciers et du débiteur, élaboration et le dépôt de la requête au Juge de l'Exécution Immobilier aux fins de voir conférer force exécutoire au procès-verbal d'accord)* de 700 € H.T.

  - un honoraire proportionnel calculé sur le montant des sommes à distribuer la somme encaissé par le créancier selon le barème suivant :
    - de 0 à 300.000 € : 1 %
    - au-delà de 300.000 € : 0,50 %

b) <u>En cas de distribution judiciaire</u> :

- un honoraire forfaitaire pour l'élaboration du procès-verbal de difficulté et de la requête aux fins de saisie du Juge de l'Exécution Immobilier de 850 € H.T.

- un honoraire proportionnel calculé sur le montant des sommes à distribuer la somme encaissé par le créancier selon le barème suivant :
  - de 0 à 300.000 € : 1 %
  - au-delà de 300.000 € : 0,50 %

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

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article 44, alinéa 1er, in fine du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

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



36

cerfa

N° 3233

FORMULAIRE OBLIGATOIRE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES URGENTS

☐ hors formalité ☑ sur formalité

N° de la demande : 9F 3688

Déposée le 28 AVR. 2009

Références : 95 26

Opération juridique : Commandement de payer valant saisie du 17/4/08 Référence dossier : C

formalité du _____ Vol. : _____ n° _____

COÛT

DEMANDE PRINCIPALE ..... = 12 €

NOMBRE DE FEUILLE(S) COMPLÉMENTAIRE(S) : _____

nombre de personne(s) supplémentaire(s) : _____ × _____ € = _____ €

nombre d'immeuble(s) supplémentaire(s) : _____ × _____ € = _____ €

Frais de renvoi ..... = 2 €

Règlement joint ☑

Compte d'usager ☐

TOTAL = 14 €

QUITTANCE : _____

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

M SCP GHRISTI-GUENOT (SCP CFTG)

Avocats

15 rue Jean Aicard

CODE POSTAL 83700 SAINT RAPHAEL

À SAINT RAPAHEL, le 27/4/2009

Signature :

Bureau de dépôt : DRAGUIGNAN-1er Bureau

NATURE DES RENSEIGNEMENTS DEMANDÉS (pour les bureaux non dotés d'un fichier immobilier informatisé)

Le Conservateur des hypothèques est requis de délivrer un extrait des formalités sur les personnes et/ou les immeubles désignés ci-dessous :

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

☑ Saisies en cours ☑ Acquisitifs

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

PÉRIODE DE CERTIFICATION

POINT DE DÉPART : – Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles).
– Depuis le _____

TERME : – jusqu'à la date de dépôt de la présente demande (hors formalité)
– ou de la formalité énoncée (sur formalité)
– ou jusqu'au _____ inclusivement

DÉSIGNATION DES PERSONNES (Toute erreur ou inexactitude dégage la responsabilité du conservateur, art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)

N°	COMMUNE (éventuellement arrondissement, rue et numéro)	REFERENCES CADASTRALES	N° VOLUME	N° de copropriété
1	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var)	BD 410		31
2				
3				
4				
5				

DEMANDE IRRÉGULIÈRE – La dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

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

À _____, le _____
Le Conservateur,

CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

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

☐ aucune formalité.
☐ que les _____ formalités indiquées dans l'état ci-joint.
☐ que les seules formalités figurant sur les _____ faces de copies de fiches ci-jointes.

État certifié à la date du
Le _____
Le Conservateur,

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

AVOVENTES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Conservation des hypothèques
DRAGUIGNAN 1ER BUREAU

Demande de renseignements n° 2009F3688
déposée le 28/04/2009, par Maître GHRISTI/GUENOT CFTG
Actualisation de la demande initiale n° 2009H163 portant sur les mêmes immeubles.
Réf. dossier : COMMANDT

CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

Le conservateur certifie le présent document qui contient les éléments suivants:

- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJI : du 01/03/2002 au 22/04/2009 (date de mise à jour fichier)
  [x] Il n'existe que les 7 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint.

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de demande : du 23/04/2009 au 28/04/2009 (date de dépôt de la demande)
  [x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A DRAGUIGNAN 1ER BUREAU, le 30/04/2009

Le conservateur des hypothèques,

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

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA FONCTION PUBLIQUE

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/03/2002 AU 22/04/2009

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 06/03/2003	Référence d'enliassement : 2003V1580	Date de l'acte : 22/01/2003
	Nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR & DE PRETEUR DE DENIERS Rédacteur : NOT JANER / ROQUEBRUNE SUR ARGENS Domicile élu : ROQUEBRUNE SUR ARGENS en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 2003V1580 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR	

AVOVENTES

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410		31

Montant Principal : 45.735,00 EUR Accessoires : 13.720,50 EUR Taux d'intérêt : 4,30 %
Date extrême d'exigibilité : 10/02/2016 Date extrême d'effet : 10/02/2018

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 06/03/2003	Référence d'enliassement : 2003P3297	Date de l'acte : 22/01/2003
	Nature de l'acte : VENTE Rédacteur : NOT JANER / ROQUEBRUNE SUR ARGENS		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/03/2002 AU 22/04/2009

Disposition n° 1 de la formalité 2003P3297 :

AVOVENTES

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410		31

Prix / évaluation : 45.735,00 EUR

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 06/03/2003	Référence d'enliassement : 2003P3327	Date de l'acte : 21/01/2003
	Nature de l'acte : **ATTESTATION APRES DECES** Rédacteur : NOT JANER / ROQUEBRUNE SUR ARGENS		

Disposition n° 2 de la formalité 2003P3327 :

AVOVENTES

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/03/2002 AU 22/04/2009

Disposition n° 2 de la formalité 2003P3327 :

AVOVENTES

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		FREJUS	BH 244		1
		ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410		31

Prix / évaluation : 65.029,33 EUR

Complément : l'inscription de l'immeuble sis à Fréjus cadastré BH 244 lot 1 a été omise sur la fiche personnelle de [AVOVENTES] lors de la publication de l'attestation le 26/06/1996 Vol 96P n° 5791.
Droits transmis : - la pleine propriété de BD 410 lot 31 sur ROQUEBRUNE/ARGENS
- 3/16èmes en nue-propriété de BH 244 lot 1 à FREJUS.

Les consor[AVOVENTES]ériliers pour 1/2 chacun,intervention d[AVOVENTES] oiur renoncer à la donation entre époux que lui avait consentie son ex- épou[AVOVENTES] décujus.

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 10/08/2006	Référence d'enliassement : 2006P10465	Date de l'acte : 12/07/2006
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : SCP JANER/BRINES / ROQUEBRUNE SUR ARGENS		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/03/2002 AU 22/04/2009

Disposition n° 1 de la formalité 2006P10465 : VENTE

AVOVENTES

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
3	TP	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410		31

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

Prix / évaluation : 93.000,00 EUR

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 10/08/2006	Référence d'enliassement : 2006V4946	Date de l'acte : 12/07/2006
	Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS ET DE VENDEUR		
	Rédacteur : SCP JANER/BRINES / ROQUEBRUNE SUR ARGENS		
	Domicile élu : ROQUEBRUNE SUR ARGENS EN L'ETUDE		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/03/2002 AU 22/04/2009

Disposition n° 1 de la formalité 2006V4946 : PRIVILEGE DE VENDEUR ET DE PRETEUR DE DENIERS

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR	

AVOVENTES

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410		31

Montant Principal : 17.302,11 EUR Accessoires : 5.190,63 EUR Taux d'intérêt : 0,00 %
Date extrême d'exigibilité : 05/07/2028 Date extrême d'effet : 05/07/2029

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 10/08/2006	Référence d'enliassement : 2006V4947	Date de l'acte : 12/07/2006
	Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS ET DE VENDEUR Rédacteur : SCP JANER/BRINES / ROQUEBRUNE SUR ARGENS Domicile élu : ROQUEBRUNE SUR ARGENS EN L'ETUDE		

Disposition n° 1 de la formalité 2006V4947 : PRIVILEGE DE VENDEUR ET DE PRETEUR DE DENIERS

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR	

AVOVENTES

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/03/2002 AU 22/04/2009

Disposition n° 1 de la formalité 2006V4947 : PRIVILEGE DE VENDEUR ET DE PRETEUR DE DENIERS

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410		31

Montant Principal : 75.697,89 EUR Accessoires : 22.709,37 EUR Taux d'intérêt : 4,30 %
Date extrême d'exigibilité : 05/09/2032 Date extrême d'effet : 05/09/2032

N° d'ordre : 7

Date de dépôt : 24/02/2009 Référence d'enliassement : 2009V947

Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE Date de l'acte : 06/02/2009
Rédacteur : ME GHRISTI / ST RAPHAEL
Domicile élu : ST RAPHAEL au CABINET

Disposition n° 1 de la formalité 2009V947 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR	

AVOVENTES

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410		31

Montant Principal : 7.466,97 EUR
Date extrême d'effet : 24/02/2012

Complément : En vertu de : la grosse d'une ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 06/02/2009.

35

CERTIFICAT DE DEPOT DU 23/04/2009 AU 28/04/2009

Date et Numéro de dépôt	Nature et Réducteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants	Numéro d'archivage Provisoire
28/04/2009 D08549	COMMANDEMENT VALANT SAISIE ME CHRISTI/GUENOT CFTG ST RAPHAEL	17/04/2009	CAISSE D EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D AZUR	S00026

AVOVENTES

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

Fin du document informatisé Fidji

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSERVATION DES HYPOTHEQUES
DRAGUIGNAN 1ER BUREAU
QUARTIER DES COLLETTES
83008 DRAGUIGNAN
Téléphone : 0494604911
Télécopie : 0494688858
Mél. : ch.draguignan.1eb@dgfip.finances.gouv.fr

Maître GHRISTI/GUENOT CPTG
15 RUE JEAN AICARD
83700 ST RAPHAEL

Vous trouverez dans la présente transmission :

> Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités.

> La réponse à votre demande de renseignements.

MINISTERE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA FONCTION PUBLIQUE

Date : 30/04/2009

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 2009F3688

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/03/2002 au 28/04/2009

REFERENCE DE LA REQUISITION PROROGEE : 2009H163

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
107	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410			(A)
				31	(A)

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

94

47

N° 3233

N° de la demande : 9[u] 163

Déposée le – 7 JAN. 2009

Références :

Référence dossier : AVOVENTES

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES URGENTS

☑ hors formalité ☐ sur formalité

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

COÛT

DEMANDE PRINCIPALE = 12 €
NOMBRE DE FEUILLE(S) COMPLÉMENTAIRE(S) : —
nombre de personne(s) supplémentaire(s) : ___ × ___ € = ___ €
nombre d'immeuble(s) supplémentaire(s) : ___ × ___ € = ___ €
Frais de renvoi = 2 €
Règlement joint ☑
Compte d'usager ☐
TOTAL = 14 €

QUITTANCE :

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

M SCP CHRISTI-GUENOT (SCP CFTG)
Avocats
15 rue Jean Aicard
CODE POSTAL 83700 SAINT RAPHAEL
À SAINT RAPHAEL, le 5/1/2009
Signature :

Bureau de dépôt : DRAGUIGNAN - 1er Bureau

NATURE DES RENSEIGNEMENTS DEMANDÉS (pour les bureaux non dotés d'un fichier immobilier informatisé)

Le Conservateur des hypothèques est requis de délivrer un extrait des formalités sur les personnes et/ou les immeubles désignés ci-dessous :

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

☑ Saisies en cours — ☑ Acquisitifs

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

PÉRIODE DE CERTIFICATION

POINT DE DÉPART
- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles).
- Depuis le :

TERME
- ~~jusqu'à la date de dépôt de la présente demande (hors formalité)~~
- ~~ou de la formalité énoncée (sur formalité)~~
- ou jusqu'au fichier inclusivement

DÉSIGNATION DES PERSONNES (Toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité du conservateur - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)

AVOVENTES

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES (Toute erreur dans la désignation des immeubles dégage la responsabilité du conservateur - art. 8-1 et 9 du décret précité)

N°	COMMUNE (éventuellement arrondissement, rue et numéro)	RÉFÉRENCES CADASTRALES	N° VOLUME	N° LOT de copropriété
1	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var)	BD 410		31
2				
3				
4				
5				

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

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

À ______, le ______
Le Conservateur,

CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

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

☐ aucune formalité.
☐ que les ______ formalités indiquées dans l'état ci-joint.
☐ que les seules formalités figurant sur les ______ faces de copies de fiches ci-jointes.

État certifié à la date du
Le ______
Le Conservateur,

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

AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR

Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Conservation des hypothèques
DRAGUIGNAN 1ER BUREAU

Demande de renseignements n° 2009H163 (07)
déposée le 07/01/2009, par Maître GHRISTI/GUENOT CFTG

Réf. dossier : AVOVENTES

CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

Le conservateur certifie le présent document qui contient les éléments suivants:

- Les copies des fiches hypothécaires pour la période de publication antérieure à FIDJI : du 01/01/1959 au 28/02/2002
  [ ] qu'il n'existe aucune formalité au fichier immobilier,
  [x] qu'il n'existe au fichier immobilier que les seules formalités figurant sur les 1 face de copie de fiche ci-jointe,

- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJI : du 01/03/2002 au 28/12/2008 (date de mise à jour fichier)
  [x] Il n'existe que les 6 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de demande : du 29/12/2008 au 07/01/2009 (date de dépôt de la demande)
  [x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A DRAGUIGNAN 1ER BUREAU, le 09/01/2009

Le conservateur des hypothèques.

AVOVENTES

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

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA FONCTION PUBLIQUE

25

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1959 AU 28/12/2008

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 06/03/2003 Référence d'enliassement : 2003V1580	Date de l'acte : 22/01/2003
	Nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR & DE PRETEUR DE DENIERS Rédacteur : NOT JANER / ROQUEBRUNE SUR ARGENS Domicile élu : ROQUEBRUNE SUR ARGENS en l'étude	

Disposition n° 1 de la formalité 2003V1580 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR	

AVOVENTES

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410		31

Montant Principal : 45.735,00 EUR Accessoires : 13.720,50 EUR Taux d'intérêt : 4,30 %
Date extrême d'exigibilité : 10/02/2016 Date extrême d'effet : 10/02/2018

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 06/03/2003 Référence d'enliassement : 2003P3297	Date de l'acte : 22/01/2003
	Nature de l'acte : VENTE Rédacteur : NOT JANER / ROQUEBRUNE SUR ARGENS	

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1959 AU 28/12/2008

Disposition n° 1 de la formalité 2003P3297 :

AVOVENTES

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410		31

Prix / évaluation : 45.735,00 EUR

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 06/03/2003	Référence d'enlassement : 2003P3327	Date de l'acte : 21/01/2003
	Nature de l'acte : ATTESTATION APRES DECES		
	Rédacteur : NOT JANER / ROQUEBRUNE SUR ARGENS		

Disposition n° 2 de la formalité 2003P3327 :

Disposant, Donateur	Date de naissance ou N° d'identité

AVOVENTES

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1959 AU 28/12/2008

Disposition n° 2 de la formalité 2003P3327 :

AVOVENTES

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		FREJUS	BH 244		1
		ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410		31

Prix / évaluation : 65.029,33 EUR

Complément : l'inscription de l'immeuble sis à Fréjus cadastré BH 244 lot 1 a été omise sur la fiche personnelle de AVOVENTES lors de la publication de l'attestation le 26/06/1996 Vol 96P n° 5791.
Droits transmis : - la pleine propriété de BD 410 lot 31 sur ROQUEBRUNE/ARGENS
- 3/16èmes en nue-propriété de BH 244 lot 1 à FREJUS.
Les consorts AVOVENTES héritiers pour 1/2 chacun,Intervention d AVOVENTES pour renoncer à la donation entre époux que lui avait consentie son ex- époux AVOVENTES décujus.

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 10/05/2006	Référence d'enliassement : 2006P10465	Date de l'acte : 12/07/2006
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : SCP JANER/BRINES / ROQUEBRUNE SUR ARGENS		

51

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1959 AU 28/12/2008

Disposition n° 1 de la formalité 2006P10465 : VENTE

AVOVENTES

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
3	TP	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410		31

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

Prix / évaluation : 93.000,00 EUR

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 10/08/2006	Référence d'enliassement : 2006V4946	Date de l'acte : 12/07/2006
	Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS ET DE VENDEUR		
	Rédacteur : SCP JANER/BRINES / ROQUEBRUNE SUR ARGENS		
	Domicile élu : ROQUEBRUNE SUR ARGENS EN L'ETUDE		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1959 AU 28/12/2008

Disposition n° 1 de la formalité 2006V4946 : PRIVILEGE DE VENDEUR ET DE PRETEUR DE DENIERS

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR	

AVOVENTES

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410		31

Montant Principal : 17.302,11 EUR Accessoires : 5.190,63 EUR Taux d'intérêt : 0,00 %
Date extrême d'exigibilité : 05/07/2028 Date extrême d'effet : 05/07/2029

N° d'ordre : 6 — Date de dépôt : 10/08/2006 — Référence d'enliassement : 2006V4947 — Date de l'acte : 12/07/2006

Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS ET DE VENDEUR
Rédacteur : SCP JANER/BRINES / ROQUEBRUNE SUR ARGENS
Domicile élu : ROQUEBRUNE SUR ARGENS EN L'ETUDE

Disposition n° 1 de la formalité 2006V4947 : PRIVILEGE DE VENDEUR ET DE PRETEUR DE DENIERS

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR	

AVOVENTES

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1959 AU 28/12/2008

Disposition n° 1 de la formalité 2006V4947 : PRIVILEGE DE VENDEUR ET DE PRETEUR DE DENIERS

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410		31

Montant Principal : 75.697,89 EUR Accessoires : 22.709,37 EUR Taux d'intérêt : 4,30 %
Date extrême d'exigibilité : 05/09/2032 Date extrême d'effet : 05/09/2032

Fin du document informatisé Fidji

54

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSERVATION DES HYPOTHEQUES
DRAGUIGNAN 1ER BUREAU
QUARTIER DES COLLETTES
83008 DRAGUIGNAN
Téléphone : 0494604911
Télécopie : 0494688858
Mél. : ch.draguignan.1eb@dgfip.finances.gouv.fr

Maître GHRISTUGUENOT CFTG
15 RUE JEAN AICARD
83700 ST RAPHAEL

Vous trouverez dans la présente transmission :

> Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités.

> La réponse à votre demande de renseignements.

MINISTERE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA FONCTION PUBLIQUE

55

Date : 09/01/2009

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 2009H163

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1959 au 07/01/2009

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
107	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	BD 410			(A)
				31	(A)

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

95

RECTO fiche 8304PC1I0140602017R0S84993.TIF

COMMUNE : ROQUEBRUNE — SECTION : BO N° du PLAN : 410 — Bd de la Liberté et Place de l'Eglise

I — DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Une maison d'habitation située de Bâtiment : 1 R.d.ch et deux étages

III — FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉCRIT CI-CONTRE

A — RESTRICTIONS, SERVITUDES ACTIVES

B — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Dates, numéros et nature des formalités

Observations

II — LOTISSEMENT

1 Numéro	2 Bâtiment	3 Escalier	4 Étage	5 Numéro de la porte ou du local	6 Affectation	7 Renseignements complémentaires
1		RDC	01	Cave	Supprimé	remplacé par lot 20
2		RDC	RC	Maison	"	"
3		RDC	1C	Maison	"	" par lot 34
4		RDC	2C	Maison	Supprimé	remplacé par lot 32
5		RDC	3C	Maison	"	" par lot 35
6		RDC	3C	Maison	Supprimé	remplacé par lot 37
7		RDC	2C	Maison	"	" par lot 36
8		RDC	RC	Maison	"	" par lot 38
9		SS	RdC	Cave	Supprimé	remplacé par lot 39
10		RDC	1C	Maison	"	" par lot 31
11		RDC	RC	Maison	"	" par lot 33
12		RDC	1C	Maison	"	" par lot 32
13		RDC	1C	Maison	"	" par lot 29
14		RDC	1C	Cave	Supprimé	remplacé par lot 25
15		RDC	1C	Cave	Supprimé	remplacé par lot 24
16		RDC	2C	Maison	Supprimé	remplacé par lot 38
17		RDC	2C	Maison	Supprimé	remplacé par lot 33
18		RDC	2C	Maison	Supprimé	remplacé par lot 34
19		RDC	3C	Maison	Supprimé	remplacé par lot 36
20		RDC	SS	Cave	Supprimé	
21		RDC	SS	Cave	Supprimé	
22		SS	RC	Maison	Supprimé	

AVOVENTES

57

Patrick CECCONI
Huissier de Justice
6, Avenue Carnot
83300 DRAGUIGNAN
☎ 04 94 68 22 45
C.C.P. Marseille N° 809 380 A

SECOND ORIGINAL

Aff. : CAISSE D'EPARGNE

AVOVENTES

ASSIGNATION A COMPARAITRE

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

L'AN DEUX MILLE NEUF
ET LE Dix huit Juin à 13h 10

A LA REQUETE DE :

- **LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR**
Société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 126.291.900 Euros, régie par les articles L 512-85 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège social est à NICE (06200) – 455, promenade des Anglais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro D 384 402 871, prise en la personne de son représentant légal, le Président du Directoire, domicilié audit siège

Ayant pour Avocat constitué Maître Jean-Bernard GHRISTI, membre de la SCP GHRISTI - GUENOT (SCP C.F.T.G.), Société d'Avocats inscrite au Barreau de DRAGUIGNAN, 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT-RAPHAEL, au cabinet duquel il est fait élection de domicile.

Patrick CECCONI, Huissier de Justice à la résidence de DRAGUIGNAN
6, Avenue Carnot, y demeurant et domicilié, soussigné,

DONNE ASSIGNATION A :

AVOVENTES

a Mme

Où étant et parlant à : sa personne ainsi déclare

D'AVOIR A COMPARAITRE LE :

VENDREDI ONZE SEPTEMBRE DEUX MILLE NEUF
à HUIT HEURES TRENTE
(11/09/2009 à 8 h 30)

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

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

De prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN sis dite ville, Cité Judiciaire – Rue Pierre Clément, où il sera déposé cinq jours ouvrables au plus tard après la délivrance de la présente assignation ou au Cabinet de l'Avocat du créancier poursuivant, la SCP GHRISTI-GUENOT (SCP CFTG) – 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT RAPHAEL.

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenue de comparaître personnellement à cette audience ou de vous y faire représenter dans les conditions ci-après indiquées conformément aux dispositions prévues par l'article 39 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par le Décret n° 2009-160 du 12 février 2009.

En vertu des dispositions précitées, je vous indique que :

- L'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

- **Si vous n'êtes pas présente** ou représentée par un Avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée sur les seules indications fournies par le créancier.

- **La mise à prix** telle que fixée dans le cahier des conditions de la vente s'élève à la somme de DIX MILLE EUROS (10.000 euros) ; vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.

- **Vous pouvez demander** au Juge de l'Exécution à être autorisée à vendre le bien à l'amiable si vous justifiez qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.

- **A peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au Greffe du Juge de l'Exécution Immobilier, par conclusions d'Avocat au plus tard lors de l'audience.**

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

- **RAPPEL** des dispositions de l'article 50 du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006 :

  « La demande du débiteur tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de sa situation de surendettement est formée dans les conditions prévues par l'article R 331-14 du Code de la Consommation.
  La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'Avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation. »

- **Vous pouvez bénéficier** (personne physique seulement) pour la procédure de saisie, si vous en faites préalablement la demande, de l'aide juridictionnelle si vous remplissez les conditions de ressources prévues par la Loi 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le Décret 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite Loi.

PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER

Conformément à l'article 38 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, créancier poursuivant, est bien fondée à faire délivrer la présente assignation aux fins de comparution de la défenderesse devant le Juge de l'Exécution Immobilier à l'audience d'orientation.

Conformément à l'article 49 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 :

« A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.
Lorsqu'il autorise la vente amiable, le Juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

* * *

LA CREANCE :

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR est créancière de [redacted] en vertu d'un acte de vente, contenant deux prêts, reçu le 12 juillet 2006, par la SCP JANER-BRINES, Notaires associés à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var), pour un montant de 20.063,30 euros au titre du prêt 0 % différé total n° 0886600 et pour un montant de 80.253,20 euros au titre du prêt Habitat Primo n° 0886601, soit un montant total de 100.316,50 euros, et aux conditions indiquées audit acte contenant également affectation hypothécaire.

Sa créance s'élève :

- au titre du prêt 0,00 % différé total n° 0886600 :
  au 3 décembre 2008, à la somme de 20.076,81 euros sous réserve des intérêts de retard au taux contractuel postérieurs à cette date,

- au titre du prêt Habitat Primo n° 0886601 :
  au 14 novembre 2008, à la somme de 84.984,64 euros, sous réserve des intérêts de retard au taux contractuel de 4,3 % l'an postérieurs à cette date.

soit au total, au titre des deux prêts, la somme de 105.061,45 euros.

« Le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires » (article 51 du Décret).

* * *

LA SAISIE :

Il a été délivré à AVOVENTES un commandement de payer valant saisie suivant exploit de Maître Patrick CECCONI, Huissier de Justice à DRAGUIGNAN (Var), le 17 avril 2009, régulièrement publié au 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 28 avril 2009, volume 2009 S numéro 26

Portant sur l'immeuble suivant :

Dans un ensemble immobilier sis à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Var) – 1, place de l'Eglise, édifié sur un terrain cadastré Section BD numéro 410, lieudit « 1, place de l'Eglise », pour une contenance de 2 ares 67 centiares :

- le lot numéro TRENTE ET UN (31) :
  Un appartement au 2ème étage de l'immeuble portant le numéro 4 au plan de masse, comprenant : une chambre, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec w.c.
  Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

  (Etat descriptif de division reçu par Maître GIRAUD, Notaire aux ARCS, le 10 novembre 1966, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 4 janvier 1967, volume 2143 numéro 19 ; d'un modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, les 17 décembre 1976 et 14 janvier 1977, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN les 5 octobre 1977

et 16 mars 1978, volume 2578 numéros 12 et 13 ; d'un rectificatif reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, le 1er février 1978, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 16 mars 1978, volume 2784 numéro 7 ; d'un rectificatif reçu par Maître Guy MIRAMON, Notaire à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, le 23 novembre 1981, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 1er décembre 1981, volume 5061 numéro 2 ; d'un modificatif reçu par Maître PLUMIER, Notaire à AGAY, le 31 mars 1983, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 25 mai 1983, volume 6002 numéro 16)

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

* * *

I– ORIENTATION DE LA SAISIE :

1° / Les conditions de la vente amiable :

« Lorsqu'il autorise la vente amiable, le Juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur » (article 49).

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

Elle devra encore justifier de ses diligences pour libérer les lieux dans le délai de quatre mois prévu à l'article 54 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

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

« Le Juge de l'Exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente. Le Juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant. Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois. A cette audience, le Juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois » (article 54).

2° / <u>Les conditions de la vente forcée</u> :

Dans l'éventualité où, conformément à l'article 49 du Décret susvisé, la vente forcée serait ordonnée, le poursuivant est fondé, conformément à l'article 59, à solliciter la désignation d'un Huissier de Justice à l'effet d'assurer la visite des biens, afin de permettre aux éventuels acquéreurs d'être parfaitement informés quant à la nature et à la consistance des biens et droits immobiliers saisis.

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

A cette fin, et conformément aux dispositions de l'article 26 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, il y a également lieu de valider les différents diagnostics immobiliers qui ont pu être établis sur les biens saisis.

Pour le cas où ces rapports seraient utiles ou nécessaires à la vente et n'auraient pas été établis au moment de l'établissement du procès-verbal de description des lieux prévu aux articles 35 et suivants du Décret sus visé, ou s'il était nécessaire de les réactualiser, ledit Huissier pourra se faire assister, lors de la visite, d'un professionnel agréé chargé d'établir les différents diagnostics immobiliers prévus par les réglementations en vigueur et notamment :

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

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

PAR CES MOTIFS

Vu les pièces énumérées au bordereau annexé aux présentes ;
Vu les articles 38 et suivants du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006, modifiés par le Décret n° 2009-160 du 12 février 2009 ;

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

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

Déterminer, conformément à l'article 49 dudit Décret, les modalités de poursuite de la procédure.

Statuer ce que de droit en cas de contestation.

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

S'assurer qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles de la débitrice.

Fixer le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.

Taxer les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.

Dire que le Notaire en charge de la vente amiable devra consigner le prix à la CAISSE DES ADJUDICATIONS, entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre désigné en qualité de séquestre.

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

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

Refuser toute prorogation à défaut de diligences.

Dans l'hypothèse où la vente forcée serait ordonnée :

En fixer la date conformément à l'article 59 du Décret.

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

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

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

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

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

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

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

Ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente qui comprendront notamment le coût de la visite et des divers diagnostics immobiliers et de leur réactualisation, dont distraction au profit de la SCP GHRISTI-GUENOT (SCP C.F.T.G.), Avocats sur ses offres et affirmations de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

Bordereau des pièces visées :

1. Copie exécutoire d'un acte de vente contenant deux prêts reçu le 12 juillet 2006 par la SCP JANER-BRINES, Notaires associés à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var)
2. Bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et subrogation dans le privilège de vendeur publié le 10 août 2006, volume 2006 V numéro 4946
3. Bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et subrogation dans le privilège de vendeur publié le 10 août 2006, volume 2006 V numéro 4947
4. Commandement de payer valant saisie du 17 avril 2009 publié le 28 avril 2009, volume 2009 S numéro 26



Patrick CECCONI
Huissier de Justice
6, Avenue CARNOT
83300 DRAGUIGNAN
Tél. 04.94.68.22.45
Fax. 04.94.47.05.93
CCP MARSEILLE 809380A

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION

(PERSONNE PHYSIQUE PRESENTE)

ACTE : ASSIGNATION A COMPAR du 18/06/09

AFFAIRE : CAISSE D'EPARGNE & PREVOY

Je Patrick CECCONI, Huissier de Justice à la résidence de DRAGUIGNAN (83300), 6 Avenue CARNOT, soussigné,

Certifie avoir signifié à :

Cet acte a été remis par Clerc assermenté, dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites le :

Références à rappeler :
Dossier : 129001978
Acte : 1624394

DIX HUIT JUIN DEUX MILLE NEUF
Au domicile du destinataire, J'ai rencontré ce dernier à qui j'ai remis copie de l'acte.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification
Me CECCONI

Coût du présent acte
En Euros

Articles 6 & 7 Droits fixes	37.40
Article 18 frais Déplacement	6.37
Appel de cause	2.20
Montant H.T.	45.97
Montant T.V.A (taux 19.60 %)	9.01
Article 20 Débours Taxe	9.15
Montant T.T.C	64.13 Euros

(Soit 420.67 Francs)

PATRICK CECCONI Huissier de Justice

Patrick CECCONI
Huissier de Justice
6, Avenue Carnot
83300 DRAGUIGNAN
☎ 04 94 68 22 45
C.C.P. Marseille N° 809 380 A
AE : CAISSE D'EPARGNE

AVOVENTES

SECOND ORIGINAL

DENONCIATION A CREANCIER INSCRIT
ET ASSIGNATION A COMPARAITRE

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

L'AN DEUX MILLE NEUF
ET LE dix huit juin

A LA REQUETE DE :

- LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR
Société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 126.291.900 Euros, régie par les articles L 512-85 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège social est à NICE (06200) – 455, promenade des Anglais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro D 384 402 871, prise en la personne de son représentant légal, le Président du Directoire, domicilié audit siège

Ayant pour Avocat constitué Maître Jean-Bernard GHRISTI, membre de la SCP GHRISTI - GUENOT (SCP C.F.T.G.), Société d'Avocats inscrite au Barreau de DRAGUIGNAN, 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT-RAPHAEL, au cabinet duquel il est fait élection de domicile.

J'AI

Patrick CECCONI, Huissier de Justice à la résidence de DRAGUIGNAN, 6, Avenue Carnot, y demeurant et domicilié, soussigné,

A :

- La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR

Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, au capital de 126.291.900 euros, dont le siège social est à NICE (06200) – 455, promenade des Anglais, inscrite au R.C.S. de NICE sous le numéro D 384 402 871

créancier inscrit, au domicile élu par elle :

- dans l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée au 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 24 février 2009, volume 2009 V numéro 947, en vertu de la grosse d'une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 6 février 2009

au Cabinet de la SCP GHRISTI-GUENOT (SCP CFTG), Avocats, 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT RAPHAEL

Où étant et parlant

Secrétaire saisi déclaré - le 18 juin 2009 à 15h

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

Du commandement payer valant saisie, délivré à :

a signé

le 17 avril 2009, par Maître Patrick CECCONI, Huissier de Justice à DRAGUIGNAN (Var), portant sur les biens immobiliers suivants :

Dans un ensemble immobilier sis à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Var) – 1, place de l'Eglise, édifié sur un terrain cadastré Section BD numéro 410, lieudit « 1, place de l'Eglise », pour une contenance de 2 ares 67 centiares :

- le lot numéro TRENTE ET UN (31) :
  Un appartement au 2ème étage de l'immeuble portant le numéro 4 au plan de masse, comprenant : une chambre, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec w.c.
  Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

  (Etat descriptif de division reçu par Maître GIRAUD, Notaire aux ARCS, le 10 novembre 1966, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 4 janvier 1967, volume 2143 numéro 19 ; d'un modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, les 17 décembre 1976 et 14 janvier 1977, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN les 5 octobre 1977 et 16 mars 1978, volume 2578 numéros 12 et 13 ; d'un rectificatif reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, le 1er février 1978, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 16 mars 1978, volume 2784 numéro 7 ; d'un rectificatif reçu par Maître Guy MIRAMON, Notaire à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, le 23 novembre 1981, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 1er décembre 1981, volume 5061 numéro 2 ; d'un modificatif reçu par Maître PLUMIER, Notaire à AGAY, le 31 mars 1983, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 25 mai 1983, volume 6002 numéro 16)

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

ET DONNE ASSIGNATION D'AVOIR A COMPARAITRE LE :

VENDREDI ONZE SEPTEMBRE DEUX MILLE NEUF
à HUIT HEURES TRENTE
(Vendredi 11/09/2009 à 8 h 30)

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

18/06/2009 21:15 04-94-47-85-93 MTRE CEOCCINI P.02/02

12

TRES IMPORTANT :

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

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

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

De prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN sis dite ville, Cité Judiciaire – Rue Pierre Clément, où il est déposé cinq jours ouvrables au plus tard après la délivrance de l'assignation aux débiteurs à l'audience d'orientation ou au Cabinet de l'Avocat du créancier poursuivant, la SCP GHRISTI-GUENOT (SCP CFTG) – 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT RAPHAEL.

Lui indiquant que la mise a prix a été fixée, dans le cahier des conditions de vente, à la somme de DIX MILLE EUROS (10.000 euros).

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

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

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

Lui rappelant également que l'article 46 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 dispose :

> *« Le délai dans lequel le créancier inscrit à qui a été dénoncé le commandement de payer valant saisie doit déclarer sa créance est de deux mois à compter de la dénonciation.*
>
> *Toutefois, le créancier qui justifie que sa défaillance n'est pas de son fait peut demander à être autorisé à déclarer sa créance postérieurement au délai imparti.*
>
> *Le Juge statue par ordonnance sur requête qui doit être déposée, à peine d'irrecevabilité, quinze jours au plus tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable. »*

Lui rappelant également que l'article 7 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par le Décret n° 2009-160 du 12 février 2009 dispose :

> *« A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au Greffe de conclusions signées d'un Avocat.*
> *La communication des conclusions et des pièces entre avocats est faite dans les conditions prévues par l'article 815 du Code de Procédure Civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué Avocat.*
> *Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le Greffe convoque les parties à une audience par lettre*

recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.
L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure. »

PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER

1° / Agissant en vertu d'un acte de vente contenant deux prêts reçu le 12 juillet 1966, par la SCP JANER-BRINES, Notaires associés à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var),

la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR a délivré à un commandement de payer valant saisie, portant sur les biens immobiliers suivants :

Dans un ensemble immobilier sis à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Var) – 1, place de l'Eglise, édifié sur un terrain cadastré Section BD numéro 410, lieudit « 1, place de l'Eglise », pour une contenance de 2 ares 67 centiares :

- le lot numéro TRENTE ET UN (31) :
Un appartement au 2ème étage de l'immeuble portant le numéro 4 au plan de masse, comprenant : une chambre, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec w.c.
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

(Etat descriptif de division reçu par Maître GIRAUD, Notaire aux ARCS, le 10 novembre 1966, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 4 janvier 1967, volume 2143 numéro 19 ; d'un modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, les 17 décembre 1976 et 14 janvier 1977, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN les 5 octobre 1977 et 16 mars 1978, volume 2578 numéros 12 et 13 ; d'un rectificatif reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, le 1er février 1978, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 16 mars 1978, volume 2784 numéro 7 ; d'un rectificatif reçu par Maître Guy MIRAMON, Notaire à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, le

23 novembre 1981, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 1er décembre 1981, volume 5061 numéro 2 ; d'un modificatif reçu par Maître PLUMIER, Notaire à AGAY, le 31 mars 1983, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 25 mai 1983, volume 6002 numéro 16)

suivant acte délivré le 17 avril 2009 par Maître Patrick CECCONI, Huissier de Justice à DRAGUIGNAN(Var).

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

- au titre du prêt 0,00 % différé total n° 0886600 :	
(arrêtées en intérêts au 3 décembre 2008)	
- Capital restant dû 5/11/2008	20 063,30 €
- Echéance impayée (assurances) du 5/11/2008	7,02 €
- Partie échéance courue et non échue	6,46 €
- Intérêts de retard sur échéances au taux contractuel l'an au 3/12/2008	0,03 €
- Intérêts de retard au taux contractuel l'an du 4/12/2008 jusqu'à la date du règlement effectif	Mémoire
Total sauf mémoire au 3 décembre 2008	**20 076,81 €**
- au titre du prêt Habitat Primo n° 0886601 :	
(arrêtées en intérêts au 13 novembre 2008)	
- Capital restant dû 5/10/2008	76 838,93 €
- 5 échéances impayées (du 5/6/2008 au 5/10/2008) soit 5 x 465,10 %	2 325,50 €
- Partie échéance courue et non échue	161,19 €
- Intérêts de retard sur échéances à 7,3 % l'an au 21/10/2008	2,36 €
- Intérêts de retard à 4,3 % l'an au 13/11/2008	214,94 €
- Intérêts de retard à 4,3 % l'an du 14/11/2008 jusqu'à la date du règlement effectif	Mémoire
- Indemnité contractuelle	5 552,79 €
- Tarification contentieux	45,72 €
- A déduire versements	- 156,79 €
Total sauf mémoire au 14 novembre 2008	**84 984,64 €**
SOIT AU TOTAL POUR LES DEUX PRETS	**105 061,45 €**

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

Le commandement de payer valant saisie a été publié le 28 avril 2009 auprès du 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN, volume 2009 S numéro 26.

3° / Le créancier poursuivant a assigné la débitrice en vue de l'audience d'orientation, prescrite par les articles 49 à 52 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par le Décret n° 2009-160 du 12 février 2009, au cours de laquelle le Juge doit, après avoir entendu les parties présentes ou représentées :

- *vérifier que les conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont remplies ;*
- statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
- déterminer les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande des débiteurs *(si le Juge estime qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur)* ou en ordonnant la vente forcée.

4° / Le commandement de payer valant saisie, délivré à la débitrice, est dénoncé au créancier inscrit dans le délai imparti, comme il est dit à l'article 40 du Décret précité.

Les dépens devront être passés en frais privilégiés de vente.

PAR CES MOTIFS

En conséquence, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR demande au Juge de l'Exécution de :

Vu, notamment, les dispositions des articles 40 à 42 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par le Décret n° 2009-160 du 12 février 2009 :

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

AVOVENTES

Constater que le créancier poursuivant a régulièrement dénoncé le commandement de payer valant saisie précédemment délivré à la débitrice.

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

SOUS TOUTES RESERVES

Bordereau des pièces visées :

1. Copie exécutoire d'un acte de vente contenant deux prêts reçu le 12 juillet 2006 par la SCP JANER-BRINES, Notaires associés à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var)
2. Bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et subrogation dans le privilège de vendeur publié le 10 août 2006, volume 2006 V numéro 4946
3. Bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et subrogation dans le privilège de vendeur publié le 10 août 2006, volume 2006 V numéro 4947
4. Commandement de payer valant saisie du 17 avril 2009 publié le 28 avril 2009, volume 2009 S numéro 26

9

48

Patrick CECCONI
Huissier de Justice
6, Avenue CARNOT
83300 DRAGUIGNAN
Tél. 04.94.68.22.45
Fax. 04.94.47.05.93
CCP MARSEILLE 809380A

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION

(DOMICILE ELU)

ACTE : DENONCE A CREANCIERS du 18/06/09

AFFAIRE : CAISSE D'EPARGNE & PREVOY

Je Patrick CECCONI, Huissier de Justice à la résidence de DRAGUIGNAN (83300), 6 Avenue CARNOT, soussigné,

Certifie avoir signifié à :

CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR BANQUE COOPERATIVE

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites le :

Références à rappeler :
Dossier : 129001978
Acte : 1624410

DIX HUIT JUIN DEUX MILLE NEUF

Au domicile élu par le destinataire en l'Etude de :

Maître ICP CHRISTI GUENOT

Où l'ai rencontré :

qui a déclaré être habilité à recevoir la copie de l'acte et qui l'a acceptée.

J'ai laissé copie de l'acte sous enveloppe fermée, ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte, et de l'autre côté le sceau de mon Etude apposé sur la fermeture du pli.

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

La lettre prévue par l'article 658 du Nouveau Code de Procédure Civile contenant la copie de l'acte de signification a été adressée le 18 JUIN 2009.

La lettre prévue par l'article 658 alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure Civile a été adressée au domicile élu.

Coût du présent acte
En Euros

Articles 6 & 7 Droits fixes	55.00
Article 18 frais Déplacement	6.37
Montant H.T.	61.37
Montant T.V.A (taux 19.60 %)	12.03
Article 20 Frais Affranchissement	1.35
Article 20 Débours Taxe	9.15
Montant T.T.C	83.90 Euros

(Soit 550.35 Francs)

Visa de l'Huissier de Justice des copies à la signification
Me CECCONI

PATRICK CECCONI Huissier de Justice

ZSIGDE 1420891
18/06/09 129001978

Feuillet 1 -

18/06/2009 21:15 04-94-47-05-93 MME CECCONI PAGE 12/28

Patrick CECCONI
Huissier de Justice
6, Avenue CARNOT
83300 DRAGUIGNAN
Tél. 04.94.68.22.45
Fax. 04.94.47.05.93
CCP MARSEILLE 809380A

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION

(PERSONNE PHYSIQUE PRESENTE)

ACTE : DENONCE A CREANCIERS du 18/06/09

AFFAIRE : CAISSE D'EPARGNE & PREVOY

Je Patrick CECCONI, Huissier de Justice à la résidence de DRAGUIGNAN (83300), 6 Avenue CARNOT, soussigné,

Certifie avoir signifié à :

Cet acte a été remis par Clerc assermenté, dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites le :

DIX HUIT JUIN DEUX MILLE NEUF
Au domicile du destinataire, J'ai rencontré ce dernier à qui j'ai remis copie de l'acte.

Références à rappeler :
Dossier : 129001978
Acte : 1624410

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification
Me CECCONI

Coût du présent acte
En Euros

Articles 6 & 7 Droits fixes	55.00
Article 18 frais Déplacement	6.37
Montant H.T.	61.37
Montant T.V.A (taux 19.60 %)	12.03
Article 20 Frais Affranchissement	1.35
Article 20 Débours Taxe	9.15
Montant T.T.C	83.90 Euros

(Soit 550.35 Francs)

PATRICK CECCONI ★ Huissier de Justice ★

ZSIGPP-1420893
18/06/09 129001978

Feuillet 1 -

18/06/2009 21:15 04-94-47-05-93 MTRE CECCONI PAGE 13/28

80

Patrick CECCONI
Huissier de Justice
6, Avenue Carnot
83300 DRAGUIGNAN
☎ 04 94 68 22 45
C.C.P. Marseille N° 809 380 A

SECOND ORIGINAL

Volume : 2009 S N° 25
2009 D N° 1549
Publié et enregistré le 28/04/2009 à la conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN 1ER BUREAU
Droits : Néant
Salaires : 15,00 EUR.
TOTAL : 15,00 EUR.

COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

L'AN DEUX MILLE NEUF
ET LE DIX SEPT AVRIL

A LA REQUETE DE :

- LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR
Société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 126.291.900 Euros, régie par les articles L 512-85 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège social est à NICE (06200) – 455, promenade des Anglais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro D 384 402 871, prise en la personne de son représentant légal, le Président du Directoire, domicilié audit siège

Ayant pour Avocat constitué Maître Jean-Bernard GHRISTI, membre de la SCP GHRISTI - GUENOT (SCP C.F.T.G), Société d'Avocats inscrite au Barreau de DRAGUIGNAN – 15, rue Jean Alcard 83700 SAINT-RAPHAEL, au cabinet duquel il est fait élection de domicile.

EN VERTU DE :

- la copie exécutoire d'un acte de vente, contenant deux prêts, reçu le 12 juillet 2006, par la SCP JANER-BRINES, Notaires associés à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var)

J'AI :

Patrick CECCONI, Huissier de Justice à la résidence de DRAGUIGNAN
6, Avenue Carnot, y demeurant et domicilié, soussigné,

FAIT COMMANDEMENT A :

AVOVENTES

Où étant et parlant à : sa personne, auxquels déclare

De, dans le délai de **HUIT JOURS**, payer au requérant ou à moi, Huissier de Justice, ayant pouvoir à cet effet, les sommes suivantes, à savoir :

- **au titre du prêt 0,00 % différé total n° 0886600 :**	
(arrêtées en intérêts au 3 décembre 2008)	
- Capital restant dû 5/11/2008	20 063,30 €
- Echéance impayée (assurances) du 5/11/2008	7,02 €
- Partie échéance courue et non échue	6,46 €
- Intérêts de retard sur échéances au taux contractuel l'an au 3/12/2008	0,03 €
- Intérêts de retard au taux contractuel l'an du 4/12/2008 jusqu'à la date du règlement effectif	Mémoire
Total sauf mémoire au 3 décembre 2008	**20 076,81 €**
- **au titre du prêt Habitat Primo n° 0886601 :**	
(arrêtées en intérêts au 13 novembre 2008)	
- Capital restant dû 5/10/2008	76 838,93 €
- 5 échéances impayées (du 5/6/2008 au 5/10/2008) soit 5 x 465,10 %	2 325,50 €
- Partie échéance courue et non échue	161,19 €
- Intérêts de retard sur échéances à 7,3 % l'an au 21/10/2008	2,36 €
- Intérêts de retard à 4,3 % l'an au 13/11/2008	214,94 €
- Intérêts de retard à 4,3 % l'an du 14/11/2008 jusqu'à la date du règlement effectif	Mémoire
- Indemnité contractuelle	5 552,79 €
- Tarification contentieux	45,72 €
- A déduire versements	- 156,79 €
Total sauf mémoire au 14 novembre 2008	**84 984,64 €**
SOIT AU TOTAL POUR LES DEUX PRETS	**105 061,45 €**

Sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

L'avertissant que, faute pour elle de satisfaire au présent commandement dans le délai imparti ci-dessus, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, elle sera assignée à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

L'informant que la saisie porte sur les biens désignés ci-après.

DESIGNATION DES BIENS :

Dans un ensemble immobilier sis à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Var) – 1, place de l'Eglise, édifié sur un terrain cadastré Section BD numéro 410, lieudit « 1, place de l'Eglise », pour une contenance de 2 ares 67 centiares :

- le lot numéro TRENTE ET UN (31) :
  Un appartement au 2ème étage de l'immeuble portant le numéro 4 au plan de masse, comprenant : une chambre, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec w.c.
  Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée .

Tel que ce lot :

- dépend d'un état descriptif de division reçu par Maître GIRAUD, Notaire aux ARCS, le 10 novembre 1966, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 4 janvier 1967, volume 2143 numéro 19 ; d'un modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, les 17 décembre 1976 et 14 janvier 1977, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN les 5 octobre 1977 et 16 mars 1978, volume 2578 numéros 12 et 13 ; d'un rectificatif reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, le 1er février 1978, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 16 mars 1978, volume 2784 numéro 7 ; d'un rectificatif reçu par Maître Guy MIRAMON, Notaire à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, le 23 novembre 1981, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 1er décembre 1981, volume 5061 numéro 2 ; d'un modificatif reçu par Maître PLUMIER, Notaire à AGAY, le 31 mars 1983, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 25 mai 1983, volume 6002 numéro 16

- résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré le 22 décembre 2008 par le Centre des Impôts Fonciers de DRAGUIGNAN ci-joint aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Etant également précisé que la partie saisie est devenue propriétaire dudit bien suite à l'acquisition qu'elle en a faite de

suivant acte reçu par la SCP JANER-BRINES, Notaires à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var), en date du 12 juillet 2006, publié au 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 10 août 2006, volume 2006 P numéro 10465.

TRES IMPORTANT

Lui indiquant que le présent commandement de payer vaut saisie de l'immeuble désigné ci-dessus et que le bien est indisponible à son égard à compter de la signification de l'acte et, à l'égard des tiers, à compter de la publication dudit commandement au bureau des hypothèques.

Lui indiquant que le commandement vaut saisie des fruits et qu'elle en est séquestre.

Lui indiquant qu'elle garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet, étant précisé qu'une vente amiable ne pourra être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution.

La sommant, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'Huissier de Justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

Lui indiquant qu'un Huissier de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

Lui indiquant que le Juge de l'Exécution, territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes afférentes à la procédure, est le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83300) – Rue Pierre Clément.

Lui indiquant que si elle en fait préalablement la demande, elle peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle si elle remplit les conditions de ressources prévues par la Loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite Loi.

Lui indiquant, enfin, que si elle s'estime être en situation de surendettement, elle a la faculté de saisir la Commission de Surendettement des Particuliers instituée par l'article L. 331-1 du Code de la Consommation.

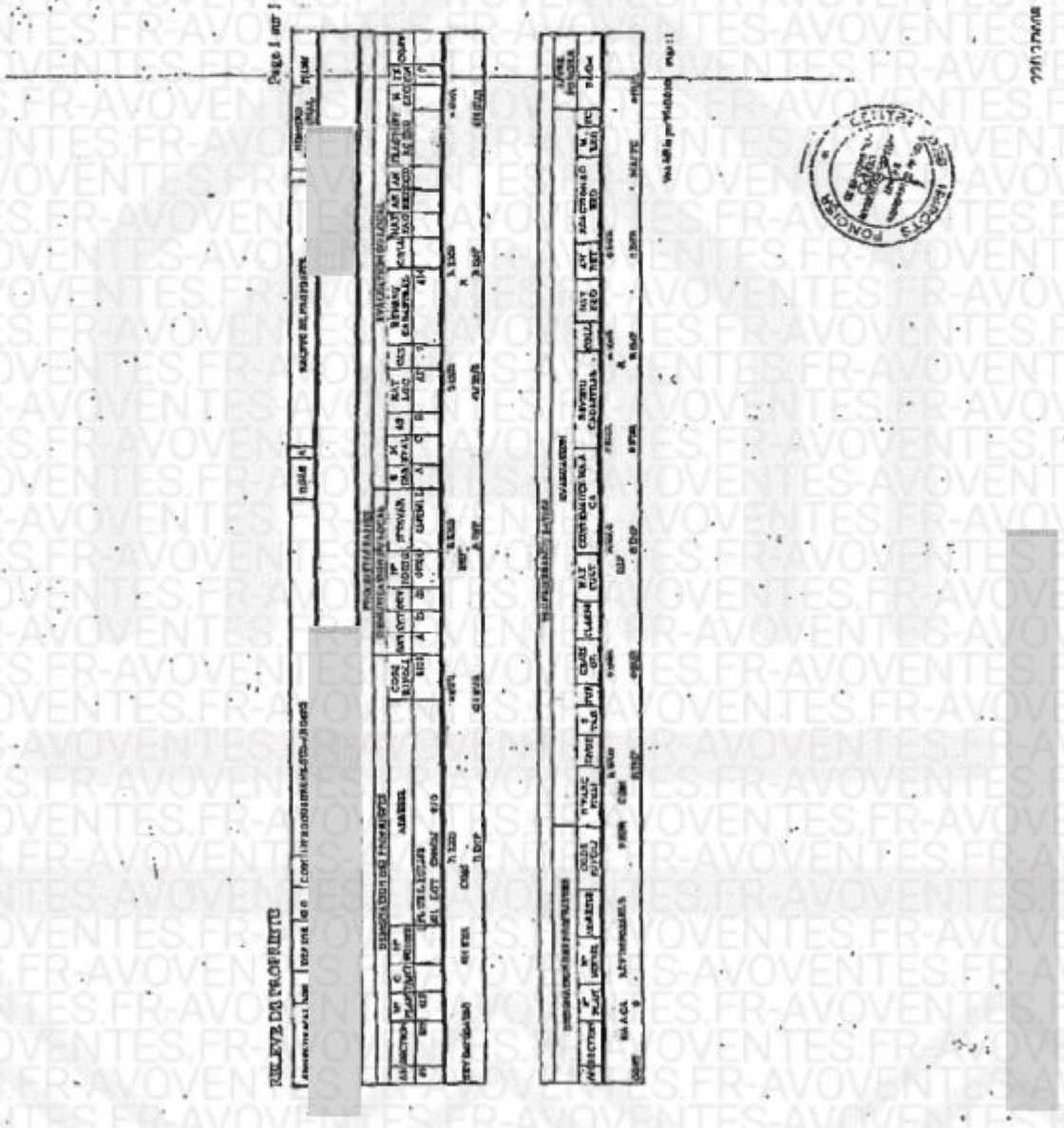
SOMMATION :

Et, à la même requête du créancier poursuivant, je vous fais SOMMATION d'avoir à m'indiquer, si le bien saisi fait l'objet d'un bail, les renseignements suivants concernant le preneur, savoir :
- si le preneur est une personne physique : ses nom, prénom et adresse,
- si le preneur est une personne morale : sa dénomination et son siège social.
Ce à quoi, il m'a aussitôt été déclaré :

SOUS TOUTES RESERVES

PATRICK CECCONI
Huissier de Justice

5



Patrick CECCONI
Huissier de Justice
6, Avenue CARNOT
83300 DRAGUIGNAN
Tél. 04.94.68.22.45
Fax. 04.94.47.05.93
CCP MARSEILLE 809380A

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION

(PERSONNE PHYSIQUE PRESENTE)

ACTE : COMMANDEMENT DE PAYER du 17/04/09

AFFAIRE : CAISSE D'EPARGNE & PREVO[illegible]

Je Patrick CECCONI, Huissier de Justice à la résidence de DRAGUIGNAN (83300), 6 Avenue CARNOT, soussigné,

Certifie avoir signifié à :

Cet acte a été remis par Huissier de Justice, dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites le :

Références à rappeler :
Dossier : 129001978
Acte : 1590156

DIX SEPT AVRIL DEUX MILLE NEUF
Au domicile du destinataire, J'ai rencontré ce dernier à qui j'ai remis copie de l'acte.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification
Me CECCONI

Coût du présent acte
En Euros

Articles 6 & 7 Droits fixes	132.00
Article 13 Droit d'engagement des poursuites	275.00
Article 18 frais Déplacement	6.37
Montant H.T.	413.37
Montant T.V.A (taux 19.60 %)	81.02
Article 20 Débours Taxe	9.15
Montant T.T.C	503.54 Euros

(Soit 3303.01 Francs)

PATRICK CECCONI ★ Huissier de Justice ★

Feuillet 1

ZSIGFP-1388211
17/04/09 129001978

RELEVE DE PROPRIETE

ANNEE DE MAJ	2008	DEP DIR	83 0	COM	107 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	ROLE	A	RELEVE DE PROPRIETE	NUMERO	SIRSIN

AVOVENTES

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL							EVALUATION DU LOCAL										
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AP	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DED	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
07	BD	438		1	PL DE L EGLISE	0930	A	02	02	01002	0163561 L	A	C	11	AP	7	614								
					001 LOT 0000001 0/0																				
					R EXO	0 EUR					R EXO				0 EUR		R EXO						0 EUR		
REV IMPOSABLE		614 EUR		COM						DEP							R								
					R IMP	614 EUR					R IMP				614 EUR		R IMP						614 EUR		

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION														LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUP	GRSS CR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
						R EXO			0 EUR			DEP	R EXO	0 EUR	R EXO		0 EUR				
	HA A CA	REV IMPOSABLE			0 EUR	COM									R				MAJ TC		0 EUR
CONT	0					R IMP			0 EUR				R IMP	0 EUR	R IMP		0 EUR				

Vue édité par VisDOMO page : 1



22/12/2008

87

Patrick CECCONI
Huissier de Justice
6 avenue Carnot
83300 DRAGUIGNAN
Tel : 94.68.22.45
Fax : 94.47.05.93
CCP MARSEILLE 809380 A

SECOND ORIGINAL

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE NEUF
Et le cinq mai
A dix sept heures trente

A LA REQUETE DE :

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR Société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 126.291.900 Euros, régie par les articles L 512-85 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège social est à **NICE** (06200) 455 Promenade des Anglais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro D 384 402 871, prise en la personne de son représentant légal, le Président du Directoire, domicilié audit siège

AGISSSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte de vente, contenant deux prêts, reçu le 12 juillet 2006 par la *SCP JANER-BRINES*, Notaires associés à **ROQUEBRUNE SUR ARGENS** (Var)

Je, Patrick CECCONI, Huissier de Justice à la résidence d DRAGUIGNAN, 6, avenue Carnot, y demeurant et domicilié, soussigné

Certifie m'être transporté ces jour et heure à 83520 **ROQUEBRUNE SUR ARGENS,** Place de l'Eglise, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens immobilie appartenant à [illegible] ainsi qu'il suit :

Je suis en présence de [illegible] locataire et de [illegible] expert à l'enseigne *EXPERT'IMMO*, 1159 Traverse Léo Lagrange à 833 **DRAGUIGNAN.**

Désignation des biens :

Dans un ensemble immobilier sis à **ROQUEBRUNE SUR ARGENS** (Var) 1 Place de l'Eglise, édifié sur un terrain cadastré section BD numéro 410, lieudit « 1, place de l'Eglise », pour une contenance de 2 ares 67 centiares :

- le lot numéro TRENTE ET UN (31) :

Un appartement au 2ème étage de l'immeuble portant le numéro 4 au plan de masse, comprenant : deux chambres, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec W-C.

Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

L'appartement dont s'agit se situe au centre ancien de la Commune de **ROQUEBRUNE SUR ARGENS**, face à l'Eglise.

Cet appartement se compose ainsi qu'il suit :

Coin cuisine et salle à manger (groupés) :

Le coin cuisine est dépourvu de tout équipement, à l'exception d'une tuyauterie en PVC d'évacuation des eaux usées.

Le carrelage au sol présente un bon état.

La peinture des murs et du plafond est défraîchie.

Il existe un convecteur électrique dont je n'ai pu vérifier le fonctionnement en l'absence de desserte électrique.

Première chambre à gauche :

Le carrelage au sol présente un bon état.

La peinture des murs et du plafond est défraîchie.

Il existe un convecteur électrique dont je n'ai pu vérifier le fonctionnement en l'absence de desserte électrique.

Chambre au fond du couloir :

Le sol présente un parquet flottant en stratifié, en bon état.

La peinture des murs et du plafond est propre.

Il existe un convecteur électrique dont je n'ai pu vérifier le fonctionnement.

Salle de bains et W-C groupés :

Je constate la présence d'une baignoire, d'une cuvette W-C dépourvue d'abattant, d'un cumulus et d'un convecteur soufflant.

Le carrelage au sol et la faïence murale présentent une vétusté d'usage.

Je constate que le plafond présente un important affaissement suite à une infiltration d'eau pluviale. La retombée murale, en aplomb de la baignoire, présente des traces de moisissures avec pigmentation noirâtre.

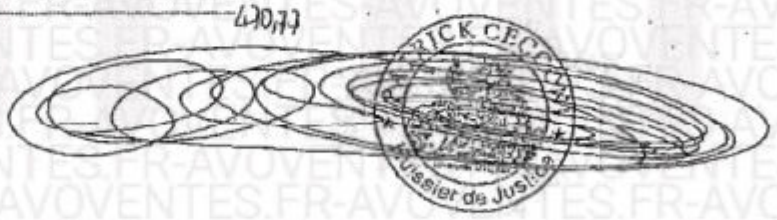
me déclare : « J'ai quitté les lieux le 1er février 2009 à cause de l'affaissement du plafond de la salle de bains.»

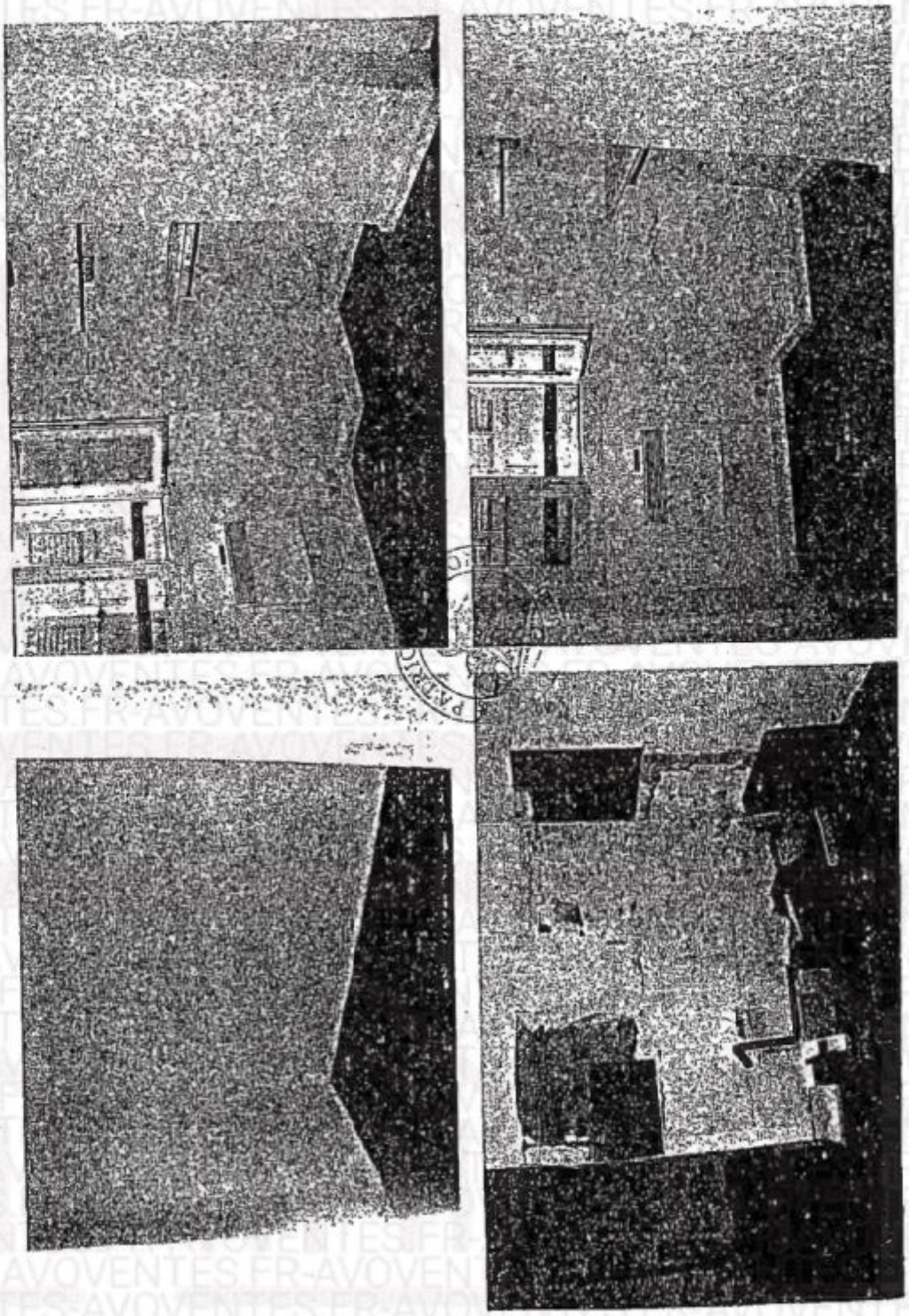
Cet appartement est raccordé au réseau d'eau, d'électricité ainsi qu'au réseau sanitaire.

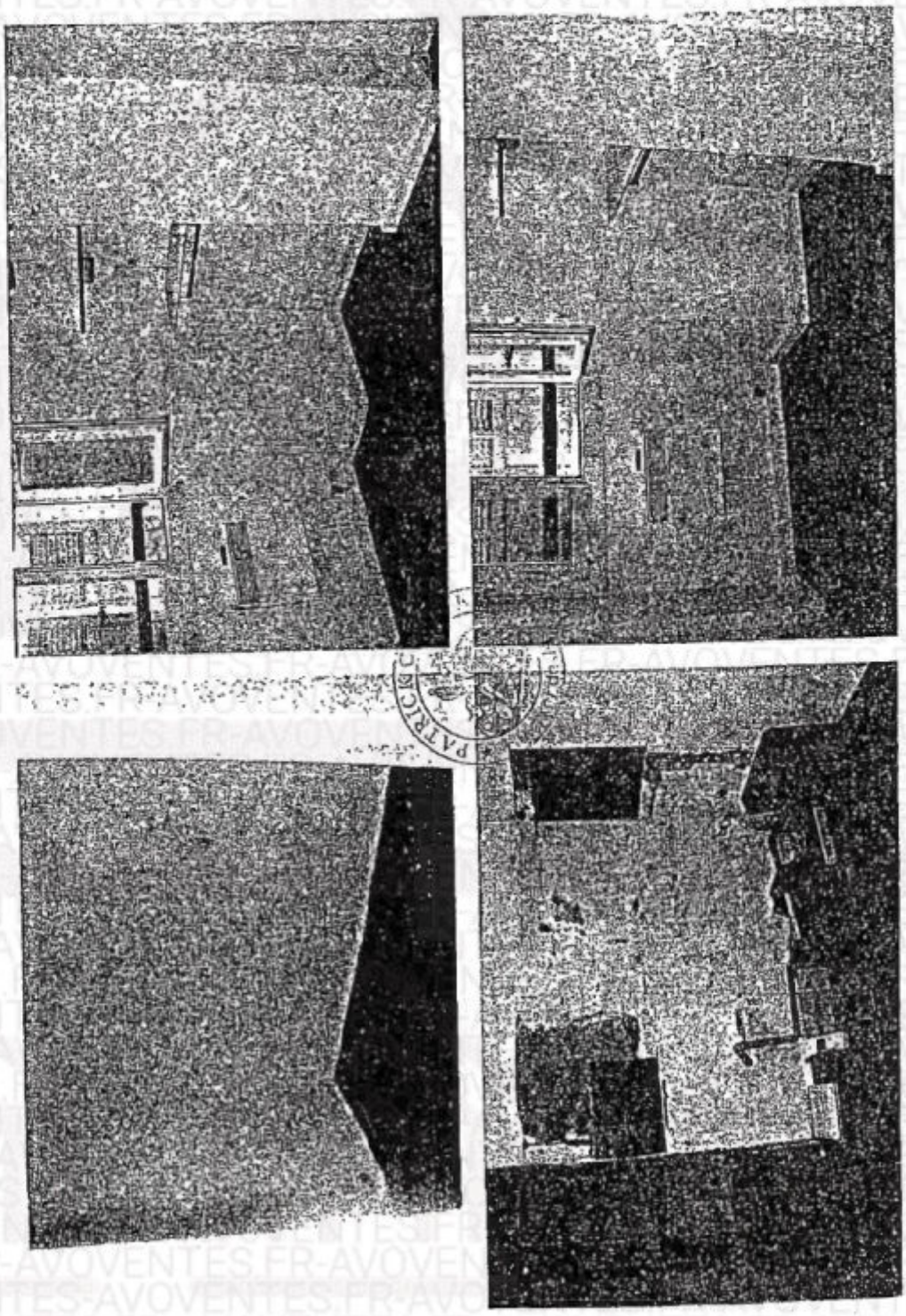
Cet appartement est vide de tout mobilier et est actuellement inoccupé.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit à ma requérante.

COUT	
ART 6 Droits Fixes	226,60
ART 18 Frais déplacement	6,37
Appel de cause	153,00
ART 16 Rémunérations libres	
ART 13 Droit Engag. Poursuites	385,97
TOTAL HT	75,65
TVA	9,15
ENREGISTREMENT	
ART 20 Frais Affranchissement	470,77
TTC	







93

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier: 008 05 09

Draguignan le mardi 5 mai 20-0

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

Propriétaire du bien : AVOVENTES

Adresse du bien : 1, place de l'Eglise - 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Caractéristiques du bien : Un appartement de type trois pièces (lot n°31) donnant sur la place et situé au deuxième étage de l'immeuble.

☒ **SURFACE EN LOI CARREZ** — 37.47 M²

☒ **ETAT TERMITE**

L'immeuble visité ne comporte pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites et ce pour les locaux rendus disponibles ce jour

☒ **CONSTAT AMIANTE**

Il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

☒ **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)**

Situation énergivore du logement *(classement de A à G)* : F

☒ **CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB**

☐ NEGATIF
☐ POSITIF
☒ POSITIF avec au moins un facteur de dégradation du bâti.

Présence d'enfant(s) mineur(s) (- de 6 ans) [1] OUI ☐ NON ☒

Communication du présent constat à la Préfecture [2] OUI ☐ NON ☒

☐ **DIAGNOSTIC DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ**

Document non requis. Le logement n'est pas équipé d'une installation intérieure de gaz.

☒ **DIAGNOSTIC DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

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

☐ **Etat des risques naturels et technologiques.**

Document non requis dans le cadre d'une vente judiciaire (Directive de la DGUHC du 27 mai 2005, chapitre 2, paragraphe 2°, 1, section F, alinéa 4.)

NB : Ces documents ne peuvent être cités ni reproduits en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les études qu'il établit bénéficient des droits d'auteur reconnus par la loi du 11 mars 1957. Le Client ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite, utiliser dans une autre affaire les études, notes ou calculs remis par l'Expert. Il est seul tenu vis à vis de ce dernier de toutes les conséquences de l'utilisation qu'il en fait. Il s'engage à garantir l'Expert contre toute réclamation de tiers qui invoqueraient un préjudice du fait de l'utilisation des documents remis par l'Expert. Il s'engage à ne pas les communiquer à des tiers sans mentionner les noms, titre et adresse de l'Expert.

[1] Présence constatée le jour de la visite ou suivant les indications du propriétaire.
[2] Art. 6 de l'arrêté préfectoral du 25 avril 2006 : si le constat identifie au moins un facteur de dégradation du bâti, tel que défini en annexe 4 du présent arrêté, le propriétaire transmet immédiatement une copie du rapport à la préfecture du département d'implantation du bien exprimé.

Cabinet d'expertise AVOVENTES 65B, traverse Léo Lagrange - 83300 DRAGUIGNAN
Tel : 04 94 67 12 77 – Fax : 09 72 67 04 35 – Port : 06 63 05 36 28 - E.mail : fx7@free.fr
Siret : 435 98 089 00021 - Code APE 7120B - Assurance professionnelle « MMA n° 3 579 335 » - Autorisation CIREA n° 1830257 S2

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier: 008 05 09

AVOVENTES

Propriétaire du bien :

Adresse du bien : 1, place de l'Eglise - 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Caractéristiques du bien : Un appartement de type trois pièces (lot n°31) donnant sur la place et situé au deuxième étage de l'immeuble.

BD 410 - N° Lot : 31

CERTIFICAT DE SUPERFICIE – LOT EN COPROPRIETE

Applicable dans le cadre de la loi « CARREZ » n° 96.1107 du 18 décembre 1996

Zone ou localisation	*Surfaces privatives (loi Carrez)*
(2ème Etage) Couloir	2.80 m²
(2ème Etage) Salle d'eau	4.07 m²
(2ème Etage) Coin cuisine/sam	13.80 m²
(2ème Etage) Chambre n°1	7.50 m²
(2ème Etage) Chambre n°2	9.30 m²

TOTAL SURFACE PRIVATIVE *(loi « Carrez »)* **37.47 m2**

Nous certifions, après avoir mesuré et calculé, conformément à la loi n° 96.1107 du 18 décembre 1996 et à son décret d'application n° 97.532 du 23 mai 1997, la superficie privative du lot référencé.

Fait à Draguignan le mardi 5 mai 2009

AVOVENTES

Cabinet d'expertises [illegible] 138, traverse Léo Lagrange - 83300 DRAGUIGNAN
Tél : 04 94 67 12 77 - Fax : 04 94 [illegible] 25 - Port : 06 63 05 35 70 - E.mail : [illegible]
Siret : 425 68 689 00028 - Code APE 7112B - Assurance professionnelle « MMA n° 3 579 335 » - Autorisation CIREA n° 1B30257 32

95

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier: 008 05 09

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

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

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

CADRE A

Propriétaire du bien :

Adresse du bien : 1, place de l'Eglise - 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

CADRE B

Date de l'état parasitaire : Visite effectuée le mardi 5 mai 2009

Heure d'arrivée : 14:00 *Heure de départ :* 15.00

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au 05/11/2009.

CADRE C

Description du bien : Un appartement de type trois pièces donnant sur la place et situé au deuxième étage de l'immeuble.

Nature du bien :

Bâti : ☒ *Surface approchée : (m²)* 37.47

Non bâti : ☐ *Surface approchée : (m²)*

Usage de l'immeuble bâti ou non : Logement

Ref. Cadastrales du bien :

Section : BD *N° de(s) lot(s) :* 31

N° : 410

Plan de masse fourni : *OUI* ☐ *NON* ☒

Copropriété : *OUI* ☒ *NON* ☐

Syndic : *OUI* ☐ *NON* ☐ Non renseigné

CADRE D

Désignation de l'expert : Cabinet EXPERT'IMO – Expertises immobilières
1159, traverse Léo Lagrange – 83300 DRAGUIGNAN

n° d'identification : *n°siret : 435 118 609 00021* *Code APE : 7112B*

Désignation de la compagnie d'assurance : *LES MUTUELLES DU MANS*

n° de police en cours de validité : *3 529 335*

Certificat de compétence : *N°1727391*

Organisme certificateur : *BUREAU VERITAS Certification*

Date validité du certificat : *9 juillet 2012*

La validité du certificat peut être vérifiée en se connectant sur le site : www.certification.bureauveritas.fr

EXPERT'IMO

CADRE E

Désignation du demandeur mandaté : (si différent du propriétaire)	Notaire ☐ Agence immo. ☐ Autre ☐
Accompagnement lors de la visite :	*NON* ☐ *OUI* ☒ Me CECCONI

CADRE F

Parties d'immeubles bâties et non bâties visitées	*Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments à examiner*	*Résultat du diagnostic d'infestation* [1]
(2ème Etage) Couloir	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture Plafond : Plâtre et peinture Porte d'accès au lieu.	Pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites au jour de la visite.
(2ème Etage) Salle d'eau	Sol : Carrelage Mur : Faïences Plafond : Plâtre et peinture Plafond ruiné	Pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites au jour de la visite.
(2ème Etage) Coin cuisine/sam	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture Plafond : Plâtre et peinture 3 poutres sous plafond.	Pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites au jour de la visite.
(2ème Etage) Chambre n°1	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture Plafond : Plâtre et peinture Porte d'accès au lieu.	Pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites au jour de la visite.
(2ème Etage) Chambre n°2	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture Plafond : Plâtre et peinture Porte d'accès au lieu.	Pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites au jour de la visite.

CADRE G

CONSTATATIONS DIVERSES	
PIECE	*DESIGNATION (Repérage non exhaustif)*
Sans	

CADRE H

IDENTIFICATION DES PARTIES PRIVATIVES N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION
Sans

CADRE I

RECAPITULATION DES PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATIONS
Sans

[1] Infestation termites ou indication non exhaustive d'autres dégradations des bois (autres xylophages, pourritures, champignons ...).

EXPERT'IMO

CADRE J

MOYENS D'INVESTIGATIONS UTILISES
Recherche visuelle, un poinçon, une lampe portative, une loupe, une échelle, un marteau à sonder à l'exclusion de tout autre moyen ou méthodes

CADRE K

CONCLUSIONS [2]
L'immeuble visité ne comporte pas de manifestations actives ou de dégâts apparents de termites et ce pour les locaux rendus disponibles ce jour.

Dressé à Draguignan le mardi 5 mai 2009



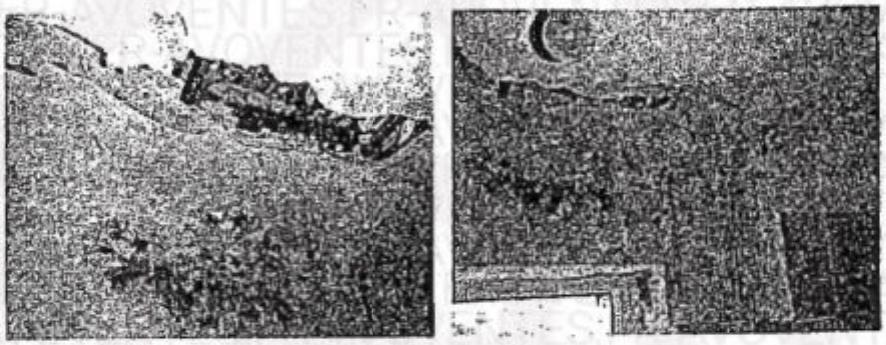
[1] *Conformément à l'article L.271-4 du CCH, l'opérateur ayant réalisé ces états relatifs à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui l'ont appelé à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.*

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

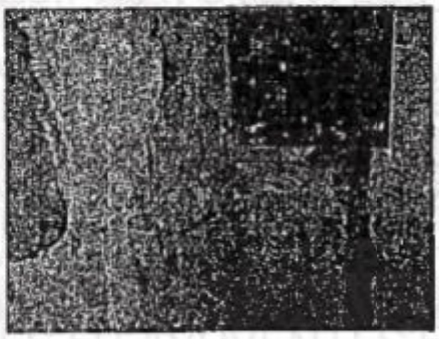
EXPERT'IMO

ANNEXE 1

REPORTAGE PHOTOS



Salle de bain : plafond ruiné.



Cuisne.

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier: 008 05 09

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

(A joindre à toute promesse de vente ou d'achat)

AVOVENTES

Propriétaire du bien :

Adresse du bien : 1, place de l'Eglise - 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

1- CADRE REGLEMENTAIRE ET NORMATIF

La loi L. 1334-13 du Code de la Santé Publique. Les articles R 1334-14 à 29 ; R 1336-2 à 5 du Code de la Santé Publique. L'Arrêté du 22 août 2002. La norme NFX 46-020.

2- DEFINITION ET LIMITE DE MISSION

En complément de nos conditions générales d'intervention jointes en annexe, notre mission consiste en une recherche systématique visuelle et non destructive de flocages, calorifugeages et faux-plafonds susceptibles de contenir de l'amiante. La recherche est étendue aux matériaux susceptibles de contenir des fibres d'amiante répertoriés dans l'annexe du 13 septembre 2001. Ce qui n'était pas visible le jour de la visite n'entre donc pas dans le cadre du présent repérage.

Ce rapport de repérage ne peut en aucun cas se substituer au repérage amiante obligatoire avant travaux ou démolition. (annexe 1 de l'arrêté du 2 janvier 2002 « *repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition)*

Le présent rapport se limite aux parties privatives décrites ci-après.

3- DESCRIPTION DES LIEUX

Un appartement de type trois pièces donnant sur la place et situé au deuxième étage de l'immeuble.

Couloir (2ème Etage) ; Salle d'eau (2ème Etage) ; Coin cuisine/sam (2ème Etage) ; Chambre n°1 (2ème Etage) ; Chambre n°2 (2ème Etage)

Cabinet d'expertises - 1058, traverse Les Lagranges - 83300 DRAGUIGNAN
Tél : 04 94 67 12 77 - ... 20 35 - Port : 06 63 05 36 20 - E.mail : ...@free.fr
Siret : 435 08 6105 00021 - Code APE 7120 - Assurance professionnelle « MMA n° 3 579 335 » - Autorisation CREA n° IB30251 02

100

EXPERT'IMO

Descriptif de l'immeuble concerné et principaux matériaux visibles et accessibles mis en oeuvre

Pièce	Sol	Mur	Plafond
(2ème Etage) Couloir	Carrelage	Plâtre et peinture	Plâtre et peinture
(2ème Etage) Salle d'eau	Carrelage	Faïences	Plâtre et peinture
(2ème Etage) Coin cuisine/sam	Carrelage	Plâtre et peinture	Plâtre et peinture
(2ème Etage) Chambre n°1	Carrelage	Plâtre et peinture	Plâtre et peinture
(2ème Etage) Chambre n°2	Carrelage	Plâtre et peinture	Plâtre et peinture

4- DEROULEMENT DE LA VISITE

- Date : ..... mardi 5 mai 2009
- Opérateur de repérage : ..... AVOVENTES
- Certificat de compétence : ..... N° 6851/2007
- Organisme certificateur :..... FCBA – n° cofrac : 4-0029
- Date de validité du certificat :..... 4 septembre 2012
- Accompagnateur : ..... Me CECCONI

La validité du certificat peut être vérifiée en se connectant sur le site : www.lescertificateursassocies.fr

5- PARTIES NON VISITEES ET MOTIF.

Sans

6- CONCLUSION

Il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Rapport établi le 02/06/2009.

EXPERT'IMO

LEGENDES ET ABREVIATIONS FIGURANT SUR LES DOCUMENTS ANNEXÈS :

A Mur par lequel le technicien est entré
B Mur à gauche du mur A
C Mur à gauche du mur B
D Mur à gauche du mur C
A Amiante
NA Non amianté
RAS Rien à signaler

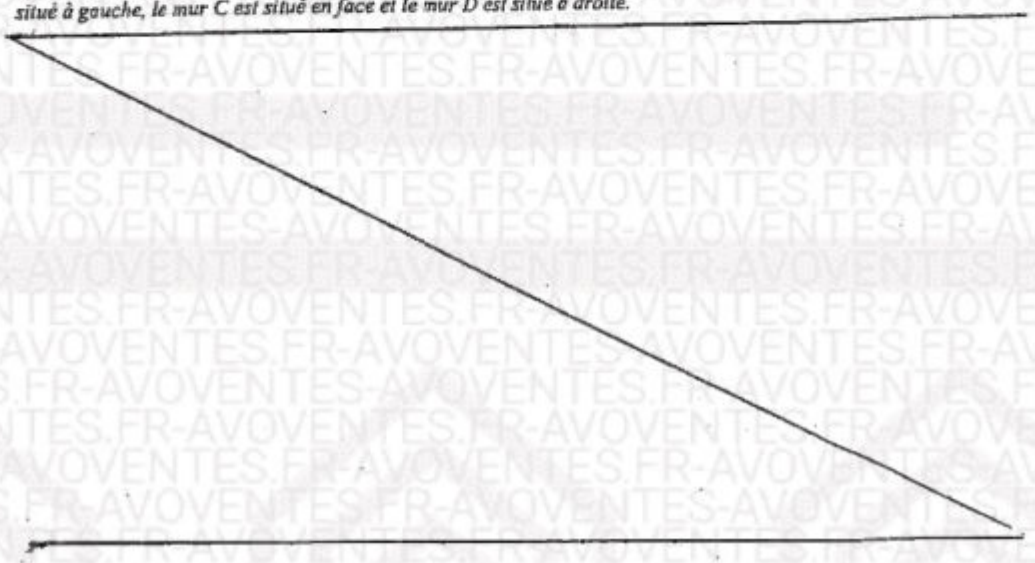
A considérer uniquement pour les calorifugeages, faux plafonds ou flocages contenant des fibres d'amiante :

S Surveillance dans 3 ans - Article 4, alinéa 2 du décret 96-97 modifié (Etat 1)
M Mesure d'empoussièrement (Etat 2)
T Travaux de confinement ou retrait à achever dans un délai de 36 mois (Etat 3)
Article 5, Article 7 du décret 96-97 modifié

Pour tous les matériaux susceptibles de contenir des fibres d'amiante.

P Protection des sollicitations mécaniques - Annexe 1.4 de l'Arrêté du 22/08/02
R Remplacement de l'élément - Annexe 1.4 de l'Arrêté du 22/08/02
IT Impossibilité d'accès technique d'accès au matériau à contrôler sans sondages destructifs
IRPD Impossibilité de réaliser un prélèvement non destructif
AT Analyse si Travaux

Note concernant le repérage des ouvrages : le sens de visite des locaux se fait dans le sens des aiguilles d'une montre à partir de l'entrée principal. Le mur par lequel on pénètre dans le local est repéré mur A. Le mur B est situé à gauche, le mur C est situé en face et le mur D est situé à droite.



Annexes :

- Fiche de renseignements préalables.
- Fiche récapitulative du constat amiante.
- Cartographie.

EXPERT'IMO	PROTECTION DE LA POPULATION CONTRE LES RISQUES SANITAIRES LIES À UNE EXPOSITION À L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS FICHE DE RENSEIGNEMENTS PREALABLES	Dossier n° 008 05 09 Annexe

Nom et adresse du propriétaire de l'immeuble :	[redacted]
Nom et adresse du syndic de copropriété :	Non renseigné
Nom et domiciliation de la SCI :	Sans objet
Adresse de l'immeuble :	1, place de l'Eglise - 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS
Numéro(s) de lot(s) :	31
Superficie totale de l'immeuble :	37.47 m²
Date du permis de construire de l'immeuble :	Antérieur au 1er janvier 1949
Date des derniers gros travaux d'entretiens ou modificatifs :	Non communiqué
Plans remis lors de la visite :	Non
Descriptifs remis lors de la visite :	Non
Documentation technique de matériaux remise lors de la visite :	Non
Observations diverses :	Ancien logement insalubre.

Cabinet d'expertises [redacted] 169, traverse Léo Lagrange - 83300 DRAGUIGNAN
Tel : 04 94 67 12 77 - [redacted] 35 - Port : 06 63 05 36 20 - E-mail : [redacted]
Siret : 435 118 609 00021 - Code APE 7120 - Assurance professionnelle « MMA n° 3 529 335 » - Autorisation DIREA n° TR3025752

EXPERT'IMO

Dossier n° 008 05 09

ANNEXE

FICHE RECAPITULATIVE

Liste des locaux ayant donné lieu au repérage et à l'évaluation de l'état de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds conformément aux articles 2 et 3 du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié.

Zone	Repère	Matériau	Conserv.	Précon.
Sans objet				

Liste des locaux ayant donné lieu au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante figurant en annexe du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié.

Zone	Repère	Matériau	Conserv.	Précon.
Sans objet				

Cabinet d'expertise AVOVENTES 858, traverse Les Lagranges - 83330 BRAUGNAN
Tél : 04 94 67 12 77 - Fax : 04 94 / 67 25 - Port : 06 63 05 26 29 - E.mail : fb28@free.fr
Siret : 435 118 808 00021 - Code APE 7120 - Assurance professionnelle « MMA n° 3 523 335 » - Autorisation DIREA n° 1830757 52

EXPERT'IMO

Dossier n° 008 05 09

ANNEXE

CARTOGRAPHIE

1. Parois verticales intérieures et enduites - 1.1 Murs et poteaux

Zone	Repère	Matériau	Constat	Conserv.	Précon.
Sans objet					

1. Parois verticales intérieures et enduites - 1.2 Cloisons et Gaines et Coffres Verticaux

Zone	Repère	Matériau	Constat	Conserv.	Précon.
Sans objet					

2. Planchers, Plafonds et Faux Plafonds - 2.1 Plafonds, gaines et coffres verticaux, poutres et charpentes

Zone	Repère	Matériau	Constat	Conserv.	Précon.
Sans objet					

2. Planchers, Plafonds et Faux Plafonds - 2.2 Faux Plafonds

Zone	Repère	Matériau	Constat	Conserv.	Précon.
Sans objet					

2. Planchers, Plafonds et Faux Plafonds - 2.3 Planchers

Zone	Repère	Matériau	Constat	Conserv.	Précon.
Sans objet					

3. Conduits, Canalisations et Equipements - 3.1 Conduits de fluides (Air, Eau, Autres fluides)

Zone	Repère	Matériau	Constat	Conserv.	Précon.
Sans objet					

3. Conduits, Canalisations et Equipements - 3.2 Clapets / Volets coupe-feu

Zone	Repère	Matériau	Constat	Conserv.	Précon.
Sans objet					

3. Conduits, Canalisations et Equipements - 3.3 Portes coupe-feu

Zone	Repère	Matériau	Constat	Conserv.	Précon.
Sans objet					

3. Conduits, Canalisations et Equipements - 3.4 Vide-ordures

Zone	Repère	Matériau	Constat	Conserv.	Précon.
Sans objet					

4. Ascenseur, Monte-charge - 4.1 Trémie

Zone	Repère	Matériau	Constat	Conserv.	Précon.
Sans objet					

Cabinet d'expertises 058, traverse Léo Lagrange - 33300 BORDEAUX
Tél : 04 94 67 12 77 - Fax : 09 74 91 02 35 - Port : 06 63 05 35 20 - E.mail : ...@free.fr
Siret : 435 NB 009 00021 - Code APE 7022B - Assurance professionnelle « MMA n° 3 528 335 » - Autorisation CIREA n° 1B 310757 S2

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

N° Dossier : 008 05 09

Articles L. 1334-5 à L. 1334-10 et R. 1334-10 à R. 1334-12 du Code de la Santé Publique, l'Arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb et la Loi 2004-806 du 9 août 2004.

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tout les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.
Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).
Quand le CREP est réalisé en application des articles L. 1334-6 et L. 1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, etc.).
Quand le CREP est réalisé en application de l'article L. 1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans exemple, la partie extérieure de la porte palière, etc.).
La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.
Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage commun, tels que la buanderie.

1. IDENTIFICATION DU BIEN OBJET DE LA MISSION

Nature du bâtiment :	Appartement (lot n°31)	Département :	VAR
Numéro de lot :	31	Adresse :	1, place de l'Eglise 83630 ROQUEBRUNE SUR ARGENS
Référence Cadastrale :	BD 410	Propriété de :	
Descriptif sommaire :	Un appartement de type trois pièces donnant sur la place et situé au deuxième étage de l'immeuble.	Mission effectuée le :	mardi 5 mai 2009
		Accompagnateur :	Me CECCONI
Date d'émission du rapport :	02/06/2009	Date de l'ordre de mission :	mardi 5 mai 2009

Renseignements complémentaires : Constat réalisé à l'occasion de la vente du bien. Le logement insalubre n'est pas occupé.

2. IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

☐ Propriétaire ☐ Notaire ☒ Autre	TGI de Draguignan

3. IDENTIFICATION DE L'ORGANISME CHARGE DE LA MISSION

Coordonnées : EXPERT'IMO – 1159, trav. Léo Lagrange 83300 DRAGUIGNAN Nom du technicien :	ASSURANCE : MMA n°103.529.335 CONTRAT CHAMBRE SYNDICALE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE

4. SOMMAIRE

LE RAPPORT (9 pages)
ANNEXE 1 – NOTICE D'INFORMATION
ANNEXE 2 – TABLEAUX DES MESURES

EXPERT'IMO

5. IDENTIFICATION DES LOCAUX

Définition
Par local, on entend toute pièce (salle de séjour, toilettes, etc.) et par extension : couloir, hall d'entrée, palier, partie de cage d'escalier située entre deux paliers, appentis, placard, etc. Le local est désigné selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Le nom d'usage peut s'avérer insuffisant.
Méthode
L'auteur du constat effectue une visite exhaustive des locaux du bien objet de la mission. Il dresse la liste détaillée des locaux visités. Si des locaux n'ont pas été visités, il en dresse aussi la liste et précise les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été visités.
Il réalise un croquis lisible de l'ensemble des locaux du bien objet de la mission, visités ou non, et reporte sur le croquis le nom de chaque local.

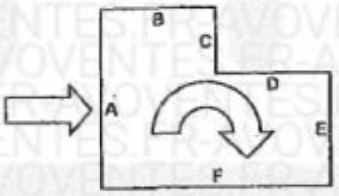
LISTE DES LOCAUX VISITEES :
Couloir (2ème Etage) ; Salle d'eau (2ème Etage) ; Coin cuisine/sam (2ème Etage) ; Chambre n°1 (2ème Etage) ; Chambre n°2 (2ème Etage)

LISTE DES LOCAUX N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :
Sans

6. IDENTIFICATION DES ZONES

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue arbitrairement une lettre (A, B, C...) et reporte ces lettres sur le croquis. Ces zones correspondent généralement aux différentes faces du local.

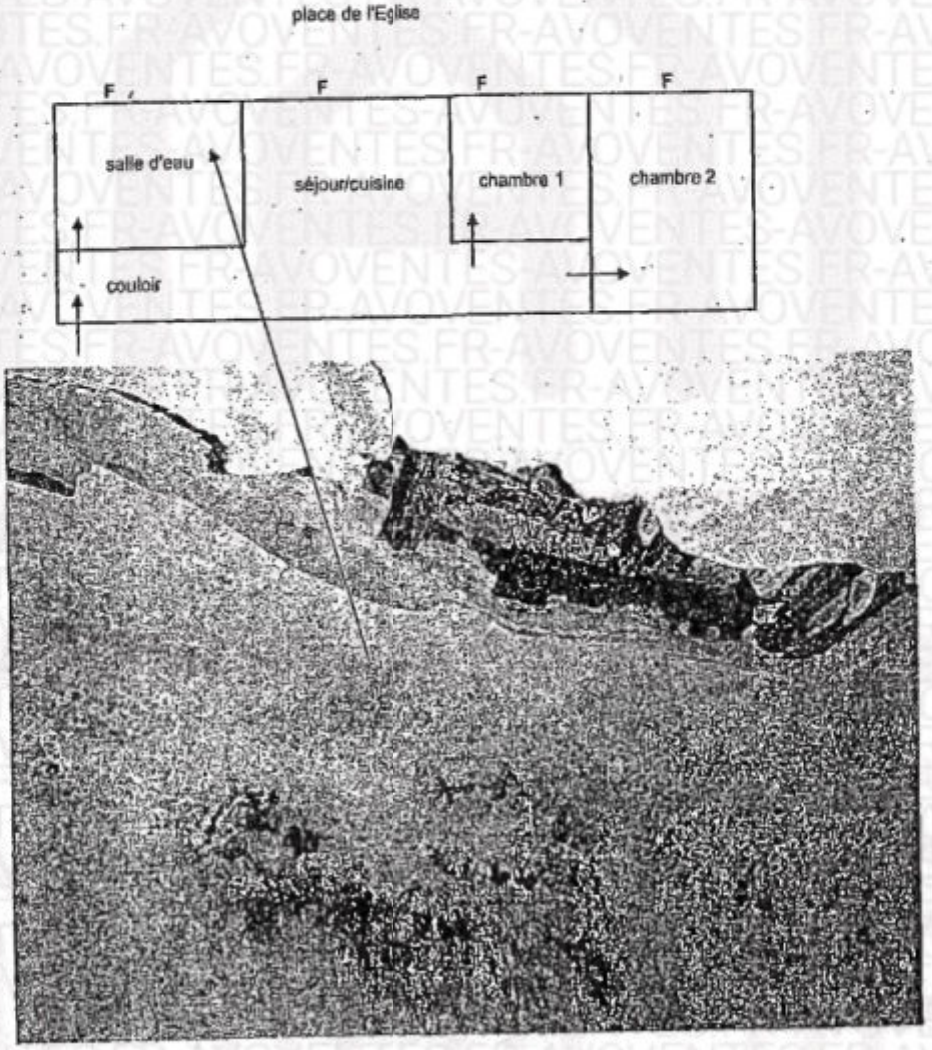
Par convention, on identifiera les murs d'un espace de la façon suivante :
Dans le rapport, le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les autres murs sont codifiés B, C, D, dans le sens des aiguilles d'une montre. Si plusieurs entrées existent, celle retenue est définie précisément.



Les mesures sont toujours effectuées en commençant par l'entrée du logement ou du local. En règle générale, nous évaluons dans le logement en priorité les pièces se trouvant à notre gauche en sortant de la pièce mesurée.

EXPERT'IMO

7. CROQUIS DE REPERAGE DES LOCAUX



EXPERT'IMO

8. METHODE DE MESURE DU PLOMB ET SEUILS REGLEMENTAIRES

ARRETE DU 25 AVRIL 2006 RELATIF AU CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB – ANNEXE 2
METHODE DE MESURE DU PLOMB

Les mesures de plomb dans les revêtements sont effectuées avec un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb. A titre exceptionnel, l'auteur du constat peut recourir à des prélèvements de revêtements qui seront analysés en laboratoire dans les circonstances définies plus loin.

Mesures par fluorescence X

La nécessité d'une connaissance exhaustive de la présence ou de l'absence de plomb dans les revêtements du bien expertisé oblige à réaliser un nombre important d'analyses. Les appareils portables à fluorescence X permettent de les réaliser rapidement. Ils donnent à l'auteur du constat une connaissance immédiate du résultat qui peut lui permettre d'optimiser le nombre de points de mesure. C'est une méthode non destructive, qui évite la dissémination de poussières de plomb éventuellement liée au prélèvement. Par ailleurs, la fluorescence X avec analyse de la raie K permet de déceler un revêtement contenant du plomb présent sous un autre revêtement tel qu'un papier peint ou une moquette murale. Les résultats sont exprimés en milligrammes par centimètre carré (mg/cm2).

La distribution, la détention et l'utilisation des appareils à fluorescence X équipés d'une source radioactive sont soumises aux obligations réglementaires prises en application de l'article L. 1333-4 du code de la santé publique.

Les appareils à fluorescence X sont utilisés selon la méthodologie préconisée par leurs fabricants et dans les limites de leur précision.

L'auteur du constat doit être capable de mesurer la concentration en plomb du revêtement d'une unité de diagnostic située jusqu'à 3 mètres de hauteur. S'il existe des unités de diagnostic situées à une hauteur supérieure à 3 mètres, des dispositions particulières devront être prises entre le commanditaire et le réalisateur du CREP, en conformité avec la réglementation du travail.

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil de 1 mg/cm2 est inférieure à la valeur de la précision de l'appareil, la mesure est classée comme « non concluante ». Elle sera renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée. A défaut, il pourra être pratiqué un prélèvement pour analyse chimique.

La valeur retenue pour une unité de diagnostic donnée sera la valeur mesurée la plus élevée, sous réserve d'écarter les valeurs aberrantes.

Nota. – L'utilisation de tests colorimétriques de terrain n'est pas admise pour la réalisation du CREP. En effet, il s'agit de méthodes qualitatives, ne répondant pas à l'exigence de mesure de la concentration en plomb mentionnée à l'article R. 1334-10 du code de la santé publique. La non-détection de plomb par un test colorimétrique ne garantit pas que la concentration en plomb soit effectivement inférieure aux seuils réglementaires.

ARRETE DU 25 AVRIL 2006 RELATIF AU CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB - ART. 3

Un revêtement contient du plomb si l'une des conditions suivantes est vérifiée pour au moins une des mesures réalisées sur ce revêtement :

– en l'absence d'analyse chimique, la concentration surfacique en plomb total mesurée à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X est supérieure ou égale à 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm2) ;

– quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, la concentration massique en plomb acido-soluble mesurée en laboratoire est supérieure ou égale à 1,5 milligramme par gramme (1,5 mg/g).

NOTRE EXPERTISE EST REALISEE A L'AIDE D'UN APPAREIL PORTABLE A FLUORESCENCE X.

- Les valeurs de mesures suivantes sont exprimées en mg/cm²
- Modèle de l'appareil utilisé : PROTEC LPA-1 à fluorescence X (XRF) n°série 1883
- Date de chargement de la source de l'appareil : 11 janvier 2006. n° de source : 67483
- Nature du radionucléide : Cobalt 57 (Co-57)
- Activité maximale : 444MBq ou 12 mCi
- Norme : ANSI 33232
- Autorisation DGSNR n° T830257 S2 expire le 29 août 2009
- Personne Compétente en Radioprotection – Attestation de validité jusqu'au 05/10/2012
- Suivi dosimétrique : IRSN

AVOVENTES

EXPERT'IMO

9. CONCLUSION DU CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB

Unités de diagnostic de classe 0	Unités de diagnostic de classe 1	Unités de diagnostic de classe 2	Unités de diagnostic de classe 3	Nombre Total d'unités de diagnostic
94% (32)	6% (2)	0% (0)	0% (0)	100% (34)

CLASSEMENT DES UNITES DE DIAGNOSTIC

L'auteur du constat classe de 0 à 3 chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations, conformément au tableau suivant :

CONCENTRATION EN PLOMB	TYPE DE DEGRADATION	CLASSEMENT
< seuils (1)		0
> seuils (1)	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

(1) Cf. paragraphe 8 pour la valeur des seuils réglementaires.

10. FACTEURS DE DEGRADATION DU BATI

ARRETE DU 25 AVRIL 2006 RELATIF AU CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Art. 6. – *Si le constat identifie au moins un facteur de dégradation du bâti, tel que défini en annexe 4 du présent arrêté, son auteur transmet immédiatement une copie du rapport à la préfecture du département d'implantation du bien expertisé.*

ARRETE DU 25 AVRIL 2006 RELATIF AU CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB – ANNEXE 4

Les facteurs de dégradation du bâti à prendre en compte par l'auteur du constat de risque d'exposition au plomb sont les suivants

FACTEURS DE DEGRADATION DU BATI	CONSTAT
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3	NON
L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3	NON
Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	OUI
Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce	NON
Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouverts de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité	OUI

DATE ET SIGNATURE

Fait à Draguignan, le 02/06/2009

SIGNATURE ET CACHET

Cabinet : EXPERT'IMO – 1159, traverse Léo Lagrange
83300 DRAGUIGNAN

Nom du diagnostiqueur

Certificat de compétence : n° 1727391

Organisme certificateur : VERITAS

Date de validité du certificat : 9 juillet 2012

La validité du certificat peut être vérifiée en se connectant sur le site : www.certification.bureauveritas.fr

AVOVENTES

EXPERT'IMO

ANNEXE 1 – NOTICE D'INFORMATION
Cette note fait partie intégrante du rapport auquel elle est jointe

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.
Deux documents vous informent :
– le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : lisez-le attentivement !
– la présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

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

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb
Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.
Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles.
En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :
– s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
– s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
– s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.
Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.
Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :
– surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
– luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
– évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
– veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.
En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :
– si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat de risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
– tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
– si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :
– ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
– éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

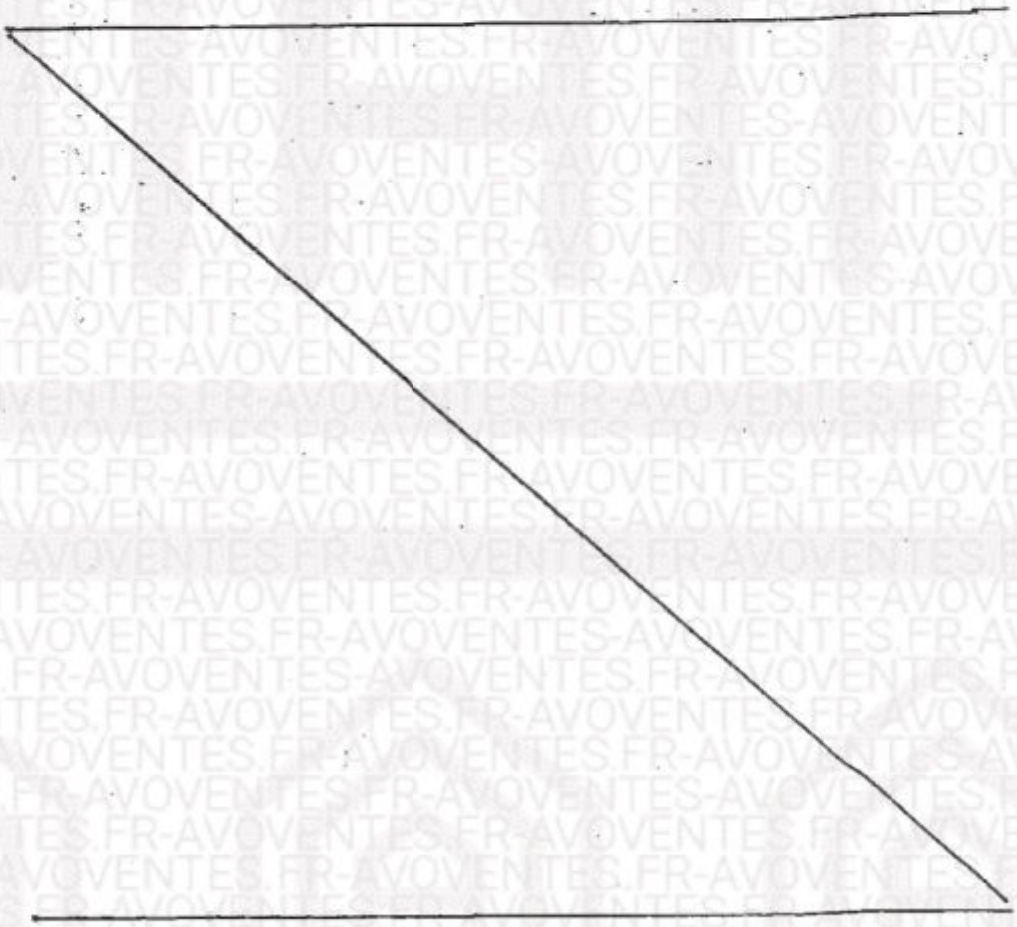
Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la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

EXPERT'IMO

ANNEXE 2 – TABLEAUX DES MESURES

CLASSEMENT DES UNITES DE DIAGNOSTIC
L'auteur du constat classe de 0 à 3 chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations, conformément au tableau paragraphe 9.

ABREVIATIONS		
Nature de la dégradation	NV : non visible EU : état d'usage	ND : non dégradé D : dégradé
Identification des Zones	A, B, C, D, E .... : Identification des zones Cf. paragraphe 6	



EXPERT'IMO

TABLEAUX DES MESURES

N°	Pièce	Nom Pièce	Unité de Diagnostic	Sub. Elément	Zone	Localisation	Fond		Revêtement	Résultat (mg/cm²)	Conclusions	Classement	Observation
1		Mesure d'Etalonnage								1.0			
2		Mesure d'Etalonnage								1.0			
3	1	Cuisine/sam	Mur		B	H Drt	ND	Plâtre	-	0.6	NEG	0	
4	1	Cuisine/sam	Mur		C	B Gau	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
5	1	Cuisine/sam	Mur		C	H Drt	ND	Plâtre	-	0.3	NEG	0	
6	1	Cuisine/sam	Mur		D	B Gau	ND	Plâtre	-	0.1	NEG	0	
7	1	Cuisine/sam	Mur		D	H Drt	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
8	1	Cuisine/sam	Mur		A	B Gau	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
9	1	Cuisine/sam	Mur		A	H Drt	ND	Plâtre	-	0.3	NEG	0	
10	1	Cuisine/sam	Plafond		A		ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
11	1	Cuisine/sam	Plafond		C		ND	Plâtre	-	0.2	NEG	0	
12	1	Cuisine/sam	Porte	B Ctr	D	Drt	ND	Bois	-	0.0	NEG	0	
13	1	Cuisine/sam	Porte	H Ctr	D	Drt	ND	Bois	-	0.0	NEG	0	
14	1	Cuisine/sam	Fenêtre	Ouvrant	B	Ctr	ND	Pvc	Absence de peinture				
15	1	Cuisine/sam	embrasure		B	Ctr	ND	Plâtre	-	0.3	NEG	0	
16	1	Cuisine/sam	embrasure		B	Ctr	ND	Plâtre	-	1.6	POS	1	
17	1	Cuisine/sam	allège		B	Ctr	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
18	1	Cuisine/sam	allège		B	Ctr	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
19	2	Chambre 1	Mur		B	B Gau	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
20	2	Chambre 1	Mur		B	H Drt	ND	Plâtre	-	0.9	NEG	0	
21	2	Chambre 1	Mur		C	H Ctr	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
22	2	Chambre 1	Mur		C	B Drt	ND	Plâtre	-	0.3	NEG	0	
23	2	Chambre 1	Mur		D	B Gau	ND	Plâtre	-	0.9	NEG	0	
24	2	Chambre 1	Mur		D	H Drt	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
25	2	Chambre 1	Mur		A	B Gau	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
26	2	Chambre 1	Mur		A	H Ctr	ND	Plâtre	-	0.1	NEG	0	
27	2	Chambre 1	Plafond		A		ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
28	2	Chambre 1	Plafond		C		ND	Plâtre	-	0.2	NEG	0	
29	2	Chambre 1	Porte	B Ctr	A	Drt	ND	Bois	Elément rénové				
30	2	Chambre 1	Fenêtre	Ouvrant	C	Gau	ND	Pvc	Absence de peinture				
31	2	Chambre 1	embrasure		C	Gau	ND	Plâtre	-	0.7	NEG	0	
32	2	Chambre 1	embrasure		C	Gau	ND	Plâtre	-	2.3	POS	1	
33	2	Chambre 1	allège		C	Gau	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
34	2	Chambre 1	volet ext.		C	Gau	ND	Bois	-	0.0	NEG	0	
35	2	Chambre 1	volet ext.		C	Gau	ND	Bois	-	0.5	NEG	0	

EXPERT'IMO

36	3	Chambre 2	Mur		A	B Ctr	ND	Plâtre	-	0.6	NEG	0	
37	3	Chambre 2	Mur		A	H Drt	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
38	3	Chambre 2	Mur		B	B Gau	ND	Plâtre	-	0.7	NEG	0	
39	3	Chambre 2	Mur		B	H Drt	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
40	3	Chambre 2	Mur		C	B Gau	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
41	3	Chambre 2	Mur		C	H Drt	ND	Plâtre	-	0.1	NEG	0	
42	3	Chambre 2	Mur		D	B Gau	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
43	3	Chambre 2	Mur		D	H Drt	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
44	3	Chambre 2	Plafond		A		ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
45	3	Chambre 2	Plafond		C		ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
46	3	Chambre 2	Porte	B Gau	A	Gau	ND	Bois	Elément rénové				
47	3	Chambre 2	Fenêtre	Ouvrant	B	Ctr	ND	Pvc	Elément rénové				
48	3	Chambre 2	embrasure		B	Ctr	ND	Plâtre	-	0.5	NEG	0	
49	3	Chambre 2	embrasure		B	Ctr	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
50	3	Chambre 2	allège		B	Ctr	ND	Plâtre	-	0.7	NEG	0	
51	3	Chambre 2	allège		B	Ctr	ND	Plâtre	-	0.0	NEG	0	
52	3	Chambre 2	volet ext.		B	Ctr	ND	Bois	-	0.5	NEG	0	
53	3	Chambre 2	volet ext.		B	Ctr	ND	Bois	-	0.0	NEG	0	
54	4	Salle D Eau	Mur		B	B Gau	ND	Faïences	Absence de peinture				
55	4	Salle D Eau	Mur		D	H Gau	D	Plâtre	Ecaillé	0.0	NEG	0	
56	4	Salle D Eau	Plafond		A		D	Plâtre	Ecaillé	0.6	NEG	0	
57	4	Salle D Eau	Porte	B Ctr	A	Drt	ND	Bois	Elément rénové				
58	4	Salle D Eau	Fenêtre	Ouvrant	C	Ctr	ND	Pvc	Absence de peinture				

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier: 008 05 09

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – logement (6.1)

Directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil en date du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments.
Directive 98/34/CE du Parlement européen et du Conseil en date du 22 juin 1998 prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques, modifiée par la directive 98/48/CE du 20 juillet 1998.
Le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 134-1 à R. 134-5, le code de l'urbanisme, notamment son article R.112-2.
Le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 134-1 à R. 134-5, le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique. Le décret 1114 du 5 septembre relatif aux diagnostics immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique. Le décret 1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz pour certains bâtiments. Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine. Arrêté du 15 septembre 2006 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine. En application de la loi de simplification du droit 2004-1343 du 9/12/2004, ce diagnostic a été élaboré par un expert indépendant et assuré pour cette mission.
Les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre et les coûts indiqués ci-dessous sont obtenus à partir d'un calcul conventionnel méthode 3CL-DPE version 15c, prix moyens indexés au 15 août 2006. (annexe 6.1)

NB : Ces documents ne peuvent être cédés ni recopiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les études qu'il établit bénéficient de la protection édictée par la loi du 11 mars 1957. Le Client ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite, utiliser dans une autre affaire les minutes, copies ou calques qui lui sont remis sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants. Les reproductions complètes ou en partie, dûment autorisées par écrit, devront toujours mentionner les noms, titre et adresse de l'Expert.

Ce logement a été construit avant 1949 : le diagnostic est réalisé avec la méthode conventionnelle (annexe 6.1). Le relevé de comptage d'énergie n'était pas disponible le jour de la visite. Des différences importantes peuvent apparaître entre les consommations réelles et la méthode de calcul.

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

Cabinet d'expertise 1159, traverse Léo Lagrange - 13300 SALON-DE-PROVENCE
tél : 04 90 57 12 77 - fax : 04 90 57 02 35 - Port : 06 63 05 36 20 - E-mail : ik2@free.fr
Siret : 435 188 609 00021 - Code APE 7120B - Assurance professionnelle « MMA n° 2 529 335 » - Autorisation CIREA n° 1830257 S2

EXPERT'IMO

1. IDENTIFICATION DU BIEN ET DE L'ORGANISME CHARGE DE LA MISSION

N° :	008 05 09	Adresse :	1, place de l'Église 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS
Valable jusqu'au :	02/06/2019	Cadastrale :	BD 410 Lot : 31
Type de bâtiment :	Immeuble collectif	Date visite :	05/05/2009
Année de construction :	<= 1974	Accompagnateur :	Me CECONNI - Huissier
Surface habitable chauffée :	37,47 m²		
Organisme chargé de la mission: EXPERT'IMO 1159, traverse Léo Lagrange – 83300 DRAGUIGNAN		Attestation d'assurance, RC professionnelle : MMA n° 3 529 335 - CSEIF Nom du technicien :	

Nom du technicien :	
Certificat de compétence :	n° 1727-331
Organisme certificateur :	BUREAU VERITAS Certification
Date de validité du certificat :	9 juillet 2012
La validité du certificat peut être vérifiée en se connectant sur le site : www.certification.bureauveritas.fr	

	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) : Néant

** NB : La surface totalisée constitue une base à l'élaboration des calculs de déperditions thermiques pour les seuls besoins du diagnostic. Cette surface habitable ne tient pas compte d'éventuelles illégalités attachées à l'immeuble au regard des autorisations administratives, des permis de construire ou du droit des tiers et ne saurait servir de base contractuelle.*

2. CONSOMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE - PRIX DES ENERGIES INDEXES AU 15 AOUT 2006

	Consommations en énergie finales (kWh PCI)	Energie	Consommations en énergie primaire (kWh)	Frais annuels d'énergie
Chauffage	3 840.13 kWh	électrique	9 907.53 kWh	347.92 €
ECS	1 240.20 kWh	électrique	3 199.73 kWh	112.36 €
Refroidissement	0.00 kWh	pas de système	0.00 kWh	0.00 €
Total	5 080.33 kWh	-	13 107.26 kWh	460.28 €
Abo. électrique	105.87 €	Abo. gaz naturel	0.00 €	566.15 €

CONSOMMATIONS ENERGETIQUES (EN ENERGIE PRIMAIRE) POUR LE CHAUFFAGE, LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE ET LE REFROIDISSEMENT		ÉMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE (GES) POUR LE CHAUFFAGE, LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE ET LE REFROIDISSEMENT	
Estimation du montant annuel des frais inhérents à la consommation : 566.15 €			
Consommation conventionnelle : 350 kWhep/m².an		Estimation des émissions : 20 kg eqco2/m².an	
Logement économe	*Logement*	*Faible émission de GES*	*Logement*
A ≤ 50 kWh		A ≤ 5 kg	
B 51-90 kWh		B 6-10 kg	
C 91-150 kWh		C 11-20 kg	
D 151-230 kWh		D 21-35 kg	
E 231-330 kWh		E 36-55 kg	
F 331-450 kWh		F 56-80 kg	
G > 450 kWh		G > 80 kg	
Logement énergivore		*Forte émission de GES*	

EXPERT'IMO

3. DESCRIPTIF DU LOGEMENT ET DE SES EQUIPEMENTS	
Constituant	Description
Mur 1	Mur en pierre de taille et moellons sur extérieur de 50 cm d'épaisseur
Mur 2	Mur sur circulation centrale sans SAS et parois non isolées
Plancher haut 1	Combles aménagés sous rampants (tuiles) (combles)
Plancher haut 2	Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage
Porte	Porte simple en bois sur circulation centrale sans SAS et parois non isolées opaque pleine
Fenêtres 1	Fenêtres PVC avec du double vitrage avec lame d'air 4/15 et +/4 avec volet
Fenêtres 2	Fenêtres PVC avec du double vitrage avec lame d'air 4/15 et +/4 sans volet
Plancher bas	Plancher : pas de surface déperditive
Chauffage	1 seul système chauffage sans système solaire : Convecteurs électriques NFC
Eau chaude sanitaire	1 seul système d'ECS sans système solaire : Chauffe-eau électrique installée moins de 5 ans
Refroidissement	Pas de système de refroidissement
Ventilation	Naturelle par défauts d'étanchéité (menuiseries,...)
Energies renouvelables	0.00 kWhEP/m².an
Equipements utilisant énergie renouvelable	Sans objet

POURQUOI UN DIAGNOSTIC

. Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
. Pour comparer différents logements entre eux ;
. Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

CONSOMMATION CONVENTIONNELLE

Il peut y avoir des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons.
Cette dernière est calculée pour des conditions climatiques moyennes du lieu, dans des conditions standard

CONDITIONS STANDARD

La consommation conventionnelle est calculée en fixant des conditions qui peuvent différer de l'utilisation du logement par ses occupants habituels. Ces conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

ENERGIE FINALE ET ENERGIE PRIMAIRE

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez pour votre consommation finale (fioul, gaz ou électricité de chauffage, etc.). L'énergie primaire est la quantité totale d'énergie qu'il faut mobiliser : il se trouve que pour fournir une quantité d'énergie à un logement, il faut en mobiliser une quantité supérieure en amont, car il y a des pertes en amont du logement. Ces pertes surviennent lors de la production, du transport, du stockage ou de la distribution de l'énergie.

USAGES RECENSES

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement des espaces du logement. Ce sont les usages recensés, qui ne mentionnent pas les consommations d'éclairage ou d'électroménager.

EXPERT'IMO

4. CONSEILS POUR UN BON USAGE

Outre les mesures spécifiques figurant dans le tableau de la page suivante, il existe une multitude d'autres mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent non seulement le chauffage, mais aussi l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

CHAUFFAGE

- Régulez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors-gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmateur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez 7% d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

EAU CHAUDE SANITAIRE

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les robinets thermostatiques ou les mitigeurs aux mélangeurs.

AERATION

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Aérez quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée (environ 15 minutes) et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air s'il y a lieu.

CONFORT D'ETE

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

AUTRES USAGES

ECLAIRAGE :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes halogènes et les spots, qui consomment beaucoup plus qu'une ampoule standard.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

BUREAUTIQUE / AUDIOVISUEL :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

ÉLECTROMENAGER (CUISSON, REFRIGERATION,...) :

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

EXPERT'IMO

5. RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie.
Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres.
Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte.
Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises.
Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux réduit de 5,5%.
Il est rappeler que l'Arrêté RT Existant du 3 mai 2007, applicable à partir du 1er novembre 2007, impose notamment des performances thermiques minimales lors de remplacements de composants de l'enveloppe du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Nouvelle consommation conventionnelle kWhEP/m².an	Effort d'investissement	Economies	Rapidité du retour sur investissement	Crédit d'impôt
Envisagez l'installation d'un dispositif permettant la ventilation générale et permanente du logement en prenant soin de réaliser des entrées d'air dans les pièces à vivre et l'extraction par les pièces de service. (VMR par exemple consistant en une extraction mécanique dans la salle d'eau et cuisine)	322.23 kWh/m².an	€	☆	○○○	
Envisagez l'installation d'une pompe à chaleur de type multisplit en remplacement du système de chauffage électrique existant.	190.27 kWh/m².an	€€€	☆☆☆	○○	
Isolation des combles et plafond sous toiture rampante, en veillant à ce que l'isolation soit continue sur toute la surface du plancher.	274.05 kWh/m².an	€€€	☆	○○	

ECONOMIES

☆ : moins de 100 € TTC / An
☆☆ : de 100 à 200 € TTC / An
☆☆☆ : de 200 à 300 € TTC / An
☆☆☆☆ : plus de 300 € TTC / An

EFFORT D'INVESTISSEMENT

€ : moins de 200 € TTC
€€ : de 200 € à 1000 € TTC
€€€ : de 1000 € à 5000 € TTC
€€€€ : plus de 5000 € TTC

ÉCONOMIES RAPIDITE DU RETOUR SUR INVESTISSEMENT

○○○○ : moins de 5ans
○○○ : de 5 à 10ans
○○ : de 10 à 15ans
○ : plus de 15ans

EXPERT'IMO

Commentaires :
Dans le cas de bâtiment ancien, les parois anciennes possèdent un équilibre hygrothermique qui doit être préservé. Il ne faut pas mettre en place de produit étanche (enduit, revêtement, isolant). Toujours choisir des matériaux perméables à la vapeur d'eau (Z<4, Mu=1).

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.
Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr.particuliers/PtE/liste-eie.asp
Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !
www.impots.gouv.fr
Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.equipement.gouv.fr

DATE ET SIGNATURE

Fait à Draguignan, le 05/05/2009

Cabinet : EXPERT'IMO

Nom du diagnostiqueur : AVOVENTES

SIGNATURE ET CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

120

EXPERT'IMO

Les expertises techniques de la transaction immobilière

N° de dossier : 008 05 09

DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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

A DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTI(S)

• Localisation du ou des immeubles bâti(s)

Département : VAR
Commune : ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520)
Adresse : 1, Place de l'Église

Réf. Cadastrale : Section BD n° 410

• Désignation et situation du lot de la copropriété :

Étage : 2ème étage
Porte : En face sur le palier
N° de Lot : 31

Type d'immeuble : ☑ Appartement ☐ Maison individuelle

Propriété de : AVOVENTES
1, Place de l'Eglise
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Année de construction : NC
Année de l'installation : NC
Distributeur d'électricité : EDF

Rapport n° : 008 05 09 ELEC

B IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

• Identité du donneur d'ordre

Nom / Prénom : Maître GHRISTI
Adresse : 15, rue Jean Aicard
83700 SAINT RAPHAËL

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

Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle : ☐

Autre le cas échéant (préciser) ☑ Avocat

C IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR

• Identité de l'opérateur :

Nom : AVOVENTES
Prénom :
Nom et raison sociale de l'entreprise : EXPERT'IMO
Adresse : 1159, traverse Léo Lagrange
83300 DRAGUIGNAN
N° Siret : 435 118 609 00021
Désignation de la compagnie d'assurance : MMA
N° de police : 103.529.335 date de validité : 31/12/2009
Certification de compétence délivrée par : Les Certificateurs Associés le 31/10/2008
N° de certification : ODI 458/007

EXPERT'IMO

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

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

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

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

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

Les anomalies constatées concernent :

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

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

☑ Constatations diverses :

En immeuble collectif d'habitation, la présence d'une prise de terre, d'un conducteur de terre, de la borne ou barrette principale de terre et du conducteur principal de protection n'est pas vérifié puisque situé dans les parties communes.

EXPERT'IMO

E1 ANOMALIES IDENTIFIÉES

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation	Observation(s)
B1.3 g	Le dispositif assurant la coupure d'urgence est placé à plus de 1,80 m du sol fini et n'est pas accessible au moyen de marches ou d'une estrade.	Entrée (2ème)	Déplacer l'appareil général de commande et de protection ou installer une marche.
B3.3.6 d	La valeur mesurée de la continuité des conducteurs de protection, entre la barrette de terre du tableau de répartition et la broche de terre des socles de prise de courant ou la masse des appareils d'utilisation de classe I est supérieure ou égale à 2 ohms.	Séjour/Cuisine	Relier les châssis des appareils de classe I au conducteur de protection. (Appliques)
B3.3.6 e	Des socles de prise de courant équipés d'une broche de terre sont raccordés à un circuit ne comportant pas de conducteur de protection.	Séjour/Cuisine (2ème) Salle de bains/WC (2ème)	Vérifier la continuité électrique entre la broche de terre des socles de prise et le conducteur de protection.
B4.3 f	La section des conducteurs de la canalisation alimentant le tableau principal de répartition n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement.	Entrée (2ème)	Mettre en corrélation le courant assigné aux protections et la section des conducteurs. Dans ce cas remplacer la section des conducteurs situés en aval du disjoncteur de branchement doit être de 5.5 mm² mini.
B7.3 a	Des enveloppes de matériels sont manquantes ou détériorées.	Salle de bains/WC (2ème)	Changer le plafonnier situé dans la zone de protection 2 de la salle de bains. Sont indice de protection doit être de 23 ou x3B minimum.
B7.3 c	Des conducteurs ne sont pas placés dans des conduits, goulottes ou plinthes en matière isolante jusqu'à leur pénétration dans le matériel électrique qu'ils alimentent.	Salle de bains/WC (2ème)	Installer une boîte de dérivation dans la Salle de bains.
B8.3 b	L'installation comporte des matériels électriques inadaptés à l'usage	Couloir (2ème), Séjour/Cuisine (2ème)	Présence de douilles à usage temporaire dite de chantier.

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

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique ni destruction des isolants des câbles, hormis les exceptions mentionnées dans la fiche B4 de la norme XP C 16-600. L'intervention du contrôleur ne préjuge pas de l'usage et des modifications ultérieures de l'installation électrique.
- Préférez l'intervention d'un professionnel pour résorber les anomalies affectant l'installation électrique.

E2 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

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

G IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIÈCES ET EMPLACEMENTS) N'AYANT PU ÊTRE VISITÉES ET JUSTIFICATION

✓ Néant

EXPERT'IMO

CACHET, DATE ET SIGNATURE

Cachet de l'entreprise :



Dates de visite et d'établissement de l'état
Visite effectuée le 05/05/2009
Date de fin de validité : 07/05/2012
Etat rédigé à DRAGUIGNAN Le 07/05/2009
Nom AVOVENTES
Signature de l'opérateur :



EXPERT'IMO

II OBJECTIF DES DISPOSITIONS ET DESCRIPTION DES RISQUES EN COURUS EN FONCTION DES ANOMALIES IDENTIFIÉES

Correspondance avec le groupe d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B1	**Appareil général de commande et de protection :** Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, le courant de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger, d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.
B2	**Protection différentielle à l'origine de l'installation :** Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B3	**Prise de terre et installation de mise à la terre :** Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dériver à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle, peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B4	**Protection contre les surintensités :** Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuit à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et gibles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
B5	**Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :** Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B6	**Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :** Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B7	**Matériels électriques présentant des risques de contact direct :** Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un capot, matériels électriques cassés, ...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B8	**Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :** Ces matériels électriques lorsqu'ils sont trop anciens n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B9	**Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :** Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
B10	**Piscine privée :** les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

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

III INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Correspondance avec le groupe d'anomalies (2)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B11	**Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique :** L'objectif est d'assurer rapidement la mise hors tension de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle des mesures classiques de protection contre les chocs électriques (tels que l'usure normale courante des matériels, imprudence ou défaut d'entretien...).
	Socles de prise de courant de type à obturateurs : L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dont une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant occasionner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

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

EXPERT'IMO

ANNEXE 1 – OBSERVATIONS

LISTE DES POINTS DE CONTRÔLES NON VÉRIFIABLES

N° article (1)	Libellé du point de contrôle	Localisation	Observation(s)
B2.3 c	Courant différentiel assigné (sensibilité) acepté à la valeur de la résistance de la prise de terre	-	Alimentation interrompu par le distributeur.
B3.3.1 d	Valeur de la résistance de la prise de terre adaptée au dispositif différentiel.		

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

LISTE DES ANOMALIES COMPENSÉES

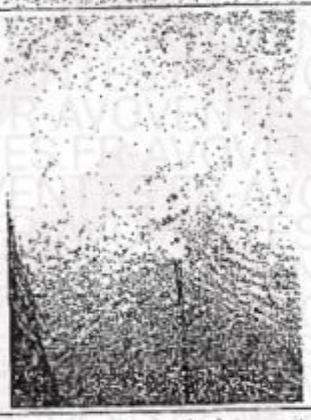
N° article (2)	Libellé des anomalies	Localisation	Observation(s)
B5.3 a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, est incomplète.	Salle de bains/WC (2ème)	La mise en œuvre d'une liaison équipotentielle supplémentaire est obligatoire dans les locaux contenant une douche ou une baignoire. (Anomalie compensée par le point de contrôle B5.3.1)

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

EXPERT'IMO

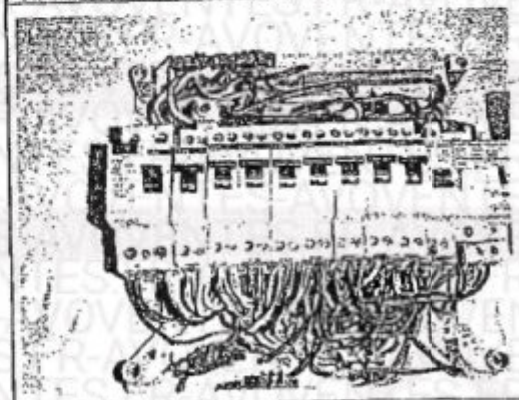
ANNEXE 2 – PHOTO(S) DES ANOMALIES

Point de contrôle N° B3.3.6 e



Description :	Des socles de prise de courant équipés d'une broche de terre sont raccordés à un circuit ne comportant pas de conducteur de protection.
Observation(s)	Vérifier la continuité électrique entre la broche de terre des socles de prise et le conducteur de protection.

Point de contrôle N° B4.3 f

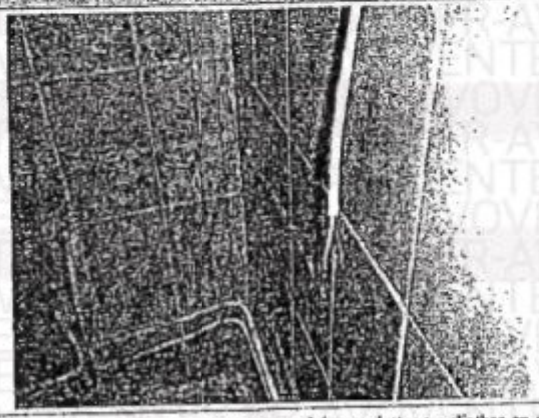


La section des conducteurs placés en aval du disjoncteur de branchement doit être de 5,5 mm² minimum.

Description :	La section des conducteurs de la canlisation alimentant le tableau principal de répartition n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement.
Observation(s)	Mettre en corrélation le courant assigné aux protections et la section des conducteurs.

EXPERT'IMO

Point de contrôle N° B7.3 a	
	
Description :	Des enveloppes de matériels sont manquantes ou détériorées.
Observation(s)	Changer le plafonnier situé dans la zone de protection 2 de la salle de bains. Sont indice de protection doit être de 23 ou x3B minimum.

Point de contrôle N° B7.3 c	
	
Description :	Des conducteurs ne sont pas placés dans des conduits, goulottes ou plinthes en matière isolante jusqu'à leur pénétration dans le matériel électrique qu'ils alimentent.
Observation(s)	Installer une boite de dérivation dans la Salle de bains.

EXPERT'IMO

NOTE-INFORMATIVE

DIAGNOSTIC ÉLECTRIQUE XP C 16-600

Le risque électrique

Les installations électriques basse tension doivent pouvoir assurer la sécurité des personnes, des animaux et des biens. Dans ce cadre, elles doivent prévenir les risques de contacts directs, de contacts indirects, de surintensités et de courts-circuits.

Seuils de tensions dangereuses

Il est important de savoir que les valeurs communes de seuils de tensions dangereuses s'établissent à :

- 50 volts (2 000 Ω x 25 mA) en environnement sec,
- 12 volts (500 Ω x 25 mA) en environnement humide (conditions sévères).

Les chocs électriques
Les chocs électriques sont dus essentiellement aux contacts directs et aux contacts indirects.

Fig. 3



Le contact direct (fig. 3) est un contact d'une personne avec un conducteur ou des parties habituellement sous tension ayant pour conséquence le passage du courant à travers le corps.
Les risques de contacts directs sont souvent dus à la présence de conducteurs apparents nus ou présentant des défauts d'isolants.

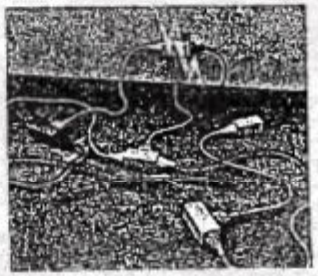
Le contact indirect (fig. 4) est un contact d'une personne avec une masse mise accidentellement sous tension ayant pour conséquence le passage du courant à travers le corps.

Il s'agit souvent de défauts d'isolement qui peuvent apparaître sur les masses des appareils électroménagers (machine à laver), les tuyauteries et autres pièces métalliques présentes dans le logement.



Les surintensités
Les surintensités sont provoquées par des courants de surcharge dans les conducteurs du circuit pouvant provoquer un échauffement néfaste et dangereux.

L'alimentation d'un trop grand nombre d'appareils sur une même prise d'alimentation provoque une surcharge pouvant être à l'origine d'incendie par échauffement important.



Les courts-circuits
Un courant de court-circuit est provoqué par une connexion directe entre conducteurs.
Il comporte un danger immédiat par des effets lumineux et thermiques rapides et violents.



128

AVOVENTES
Agent Général MMA
ZAC les Millinires
Allée Sergius Respectus
30302 BEAUCAIRE Cédex

Tél : 04.66.59.39.42
Fax : 04.665.9.14.63
AVOVENTES mma.fr
N° ORIAS : 07011649 – www.orias.fr

EXPERT IMO
AVOVENTES
1159, Traverse Léo Lagrange
83300 - DRAGUIGNAN

ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE DE L'EXPERT REALISANT DES EXPERTISES ET DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD atteste que la CHAMBRE SYNDICALE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE est titulaire d'un contrat GROUPE N° 103.529.335 garantissant l'adhérent pour sa Responsabilité Civile Professionnelle d'Expert Immobilier dans le cadre des missions de diagnostic et expertise désignées ci-dessous :

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 :

- Avis de valeur et expertise de valeur vénale,
- Mesurage Loi Carrez,
- Conformités aux normes de surface et d'habitabilité,
- Etat des lieux locatifs,
- Etats Parasitaires (Termites et autres insectes xylophages),
- Diagnostic Amiante,
- Diagnostic du Plomb,
- DTI- Loi SRU. Logement décent (Loi de Robien),
- Calcul des Millièmes de Copropriété,
- Contrôle des installations d'assainissement individuelles,
- Sécurité piscine,
- Accessibilité des ERP aux Handicapés,
- Etat des installations intérieures de Gaz,
- Etat des risques naturels et technologiques,
- Diagnostic de Performance Energétique,
- Etat des installations intérieures d'électricité.

Le montant de la garantie Responsabilité civile Professionnelle est fixé à 500.000€ par sinistre et à 500.000€ pour l'ensemble des sinistres d'une même année d'assurance. La présente attestation, valable pour la période du 01.01.2009 au 31.12.2009 ne peut engager MMA IARD ASSURANCE Mutuelles / MMA IARD en dehors des limites précisées par les clauses et les conditions du contrat d'assurance auquelle se réfère.

Fait à Beaucaire, le 23 avril 2009

AVOVENTES
Agent Général MMA
ZAC les Millinires Sergius Respectus BP 123
30302 BEAUCAIRE Cedex
Tél : 04 66 59 39 42 Fax : 04 66 59 14 63
N° ORIAS : 07011649 - www.orias.fr

130

EXPERT'IMO

Les expertises techniques de la transaction immobilière

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

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

Je soussigné atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation*.

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

Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir l'un des états, constats et/ou diagnostics du Dossier de Diagnostic Technique.

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



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

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

Cabinet d'expertises - traverse Léo Lagrange - 83300 DRAGUIGNAN
Tél : 04 94 68 02 73 - Fax : 04 94 67 02 35 - E.mail : ep2@free.fr
Siret : 435 198 689 00029 - Code APE 7120B - Assurance professionnelle « MMA n° 3 529 335 »

131

Patrick CECCONI
Huissier de Justice
6 avenue Carnot
83300 DRAGUIGNAN
Tél : 04.94.68.22.45
Fax : 04.94.47.05.93

Maître Jean Bernard GHRISTI
Avocat
15 rue Jean Aicard
83700 SAINT RAPHAEL

Draguignan, le 18 mai 2009

AFF : CAISSE D'EPARGNE C/
N/REF : 129001978
V/REF : JBG/KA

Mon cher Maître,

Dans l'affaire ci-dessus référencée, je vous communique les éléments complémentaires ci-après :

2. L'appartement concerné est loué à selon bail en date du 1er août 2008 pour une durée de 3 ans moyennant un loyer mensuel de 500 euros. Selon ses dires, il n'occupe plus cet appartement depuis le 1er février 2009, suite à l'affaissement du plafond de la salle de bains.

3. Nom et adresse du syndic de copropriété : AGI à SAINT AYGULF

4. Cette construction a été achevée avant 1900.

5. Cette construction est située dans la zone 1UA du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS . Il n'existe pas de permis de construire.

6. Ce bien n'est pas situé en lotissement.

Votre bien dévoué

PATRICK CECCONI Huissier de Justice

VU ET APPROUVE
Comme annexé à la délibération
du Conseil Municipal du
15 JUIL. 2008
Le Maire,

TITRE II – CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IUA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du vieux noyau central construit en ordre continu

Il convient d'en préserver tout le caractère, c'est la raison pour laquelle le corps de règles du POS n'y prévoit que la reconstruction et l'aménagement des bâtiments existants

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IUA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

a) l'édification des clôtures est soumise à autorisation
b) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
c) les démolitions sont soumises au permis de démolir

2- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

a) l'aménagement et la restauration des constructions existantes
b) les installations classées pour la protection de l'environnement qui sont le complément naturel de l'habitation et l'agrandissement ou la transformation d'installations classées existantes non directement liées à la vie d'un quartier d'habitation, sous réserve que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et n'entraîne pas pour le voisinage de nuisances inacceptables.
c) Les aires de jeux et de sport sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
d) Les aires de stationnement ouvertes au public

3- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

a) Après avis motivé de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, les reconstructions à l'identique des bâtiments existants au 18/2/80 ainsi que les travaux de confortement et de remise en état des ruines, et la surélévation aux héberges voisines des bâtiments existants
b) les équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation au POS ou nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou de la commune.
c) Les affouillements et exhaussements visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE IUA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute autre occupation et utilisation que celles mentionnées à l'article 1 est interdite

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IUA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...).

Voirie

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE IUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, sauf en cas de réseau unitaire existant.

3 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité en basse tension et téléphone) doivent être enterrés, ou à défaut apposés en façade.

ARTICLE IUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

1 – Les constructions susceptible d'être autorisées en application de l'article IUA2 doivent respecter les limites d'implantation des anciennes constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

2 – Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être admises au titre des adaptations mineures prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement, et ce, après avis du service des Affaires Culturelles. Elles peuvent avoir pour motif un retrait maximum de 2m par rapport à la limite d'implantation initiale.

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

Les reconstructions susceptibles d'être autorisées en application de l'article IUA2 doivent respecter les limites d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles des anciennes constructions.

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

Néant

ARTICLE IUA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE IUA 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

a) le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé
b) la hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du sol existant jusqu'à l'égout des couvertures
c) toutefois, lorsque le sol ou la voie sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont chacune ne peut dépasser 20m de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elles.
d) Au-dessus des limites de hauteurs maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal
- les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50m au-dessus du niveau du faîtage.

2 – Hauteur absolue

a) les seules constructions autorisées conformément à l'article IUA2 ne permettent que la reconstruction à une hauteur identique des bâtiments existants, ou leur surélévation aux héberges voisines.
b) Des adaptations mineures peuvent être admises dans les conditions fixées à l'article 4 du *titre I du présent règlement*. Ces adaptations ne doivent en aucune manière aboutir à des dépassements de plus de 1,50m. Elles peuvent avoir pour motif l'alignement sur la hauteur des immeubles voisins.

3 – Toutefois, ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE IUA 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche à une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2 – Dispositions particulières

a) les toitures en tuiles rondes doivent être conservées sur tous les immeubles et, en cas de réfection ou de construction de toitures, seul ce matériau peut être autorisé. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles toitures, soit par le réemploi de vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Aucune couverture en terrasse n'est autorisée

A l'exception de souches de cheminées normales et de formes simples, les superstructures sur les toitures (*telles que réservoirs à eau, mâts de signalisation, lanterneaux vitrés en saillie sur* toit) ne sont tolérées en aucun cas.

b) les façades ne doivent avoir qu'un seul aplomb depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol. Les contreforts et poteaux présentant un aminci sont interdits.
c) Les surfaces des ouvertures dans une façade doivent toujours être inférieures à la surface des parties pleines ; les ouvertures doivent être plus hautes que larges et présentent des linteaux droits ou légèrement cintrés ; les fenêtres d'angles sont interdites.
D'autre part, la disposition des surfaces et les proportions des ouvertures dans une façade doivent être réalisés en respectant les caractéristiques des ouvertures existantes dans la zone.
Les trumeaux séparant deux ouvertures doivent avoir une largeur minimale de 0,80m.
Les encadrements en saillie et les décors en briques ou en tuiles au-dessus des linteaux ne doivent pas être admis, non plus que l'emploi des pavés de verre pour l'éclairage de certains locaux ou escaliers.

Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets de bois développant à l'extérieur, à l'exclusion des volets pliants et roulants. Les portes de garage ou dépendances doivent être en bois et à plusieurs vantaux.

d) exceptionnellement peuvent être autorisées des loggias couvertes dans l'étage supérieur. Les porches peuvent être admis à condition que les piliers de soutien mesurent en plan 0,50m sur 0,40m au minimum.
e) Les balcons ne sont tolérés que sur les bâtiments où ils existent déjà et selon la forme traditionnelle, c'est à dire constitués par une armature métallique ou des consoles de pierre soutenant une plaque d'ardoise, de marbre ou de pierre. Les gardes-corps doivent être en fer forgé avec des éléments verticaux simples. Chaque balcon ne peut être établi qu'au devant d'une fenêtre à la fois.
f) Les façades doivent être, soit en moellons apparents largement rejointés sans emploi de ciment foncé, soit teintées de couleur légère et neutre en harmonie avec la masse des constructions anciennes
g) Le ton des menuiseries doit être en harmonie avec les couleurs neutres traditionnelles. Même sur des éléments de petite surface, tels que menuiseries, volets, fonds de loggias ou de porches, l'emploi de couleurs vives et de blanc est interdit.

Les clôtures

Elles doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des grilles ou ferronneries, soit par des murs pleins surmontés de grilles ou ferronnerie. L'ensemble ne doit pas excéder une hauteur de 1,50 mètre. Lorsque les murs-bahut sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être recouvert d'une végétation dense et non caduque. La hauteur des haies végétales est limitée à 1,80 mètre.
La hauteur des murs pleins situés au croisement des voies publiques ou privées est limitée à 1 mètre.

ARTICLE IUA 12 - STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE IUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation du sol découlent de l'application des règles définies aux article IUA6 à IUA10 ci-dessus.

ARTICLE IUA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

137

MAIRIE de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
Service urbanisme et aménagement
Hôtel de Ville
Rue Grande André Cabasse
BP4
83520 Roquebrune sur Argens

A rappeler pour toute correspondance

Numéro de dossier : CU 083 107 09 S0074
Date de dépôt : 31/03/2009
Identité demandeur : SCP GHRISTI - GUENOT
Objet du dossier : Connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain

Demande déposée le 31/03/2009 complété le

N° CU 083 107 09 S0074

Par :	SCP GHRISTI - GUENOT
Demeurant à :	15 Rue Jean Aicard 83700 SAINT RAPHAEL
Représenté par :	
Propriétaire :	LA PARCELLE BD 410
Sur un terrain sis à :	1 PL DE L EGLISE BD 410 (267 m²)



Superficie : 267 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie des terrains de la demande (1) :

DESIGNATION	SUPERFICIE
Terrain total	267.00 m²

(1) *(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)*

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain

CADRE 4 : ACCORDS NECESSAIRES

- Des monuments historiques

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la Commune.
(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)
SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique

CADRE 7 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan d'occupation des sols (P.O.S.) de 1990 Zone : IUA
- PLU de 2005.

CADRE 8 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

(Ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat)

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement informatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier – Urbanisme.

CADRE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS

RESEAUX	Desserte
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique

CADRE 10 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- T.L.E. (Taxe locale d'équipement)
- T.D.E.N.S. (Taxe départementale d'espaces naturels sensibles)
- Taxe départementale pour le financement des CAUE

CADRE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les études du PLU étant suffisamment avancées, un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

ATTENTION : L'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 €.
La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme

Fait à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, Le 27 AVR. 2009
Pour Le Maire
L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme

AVOVENTES

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faites de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, une seule fois pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- *adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal*
- *déposée contre décharge à la mairie*

DIVISIONS DES TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement *(article R 315-1 du Code de l'Urbanisme)*, tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité *(article L.315-1 du Code de l'Urbanisme)*. Il en est de même des divisions de propriétés bâties non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme *(article L.111-5 du Code de l'Urbanisme)*, sauf exceptions prévues *à l'article R.160-5* du même code.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

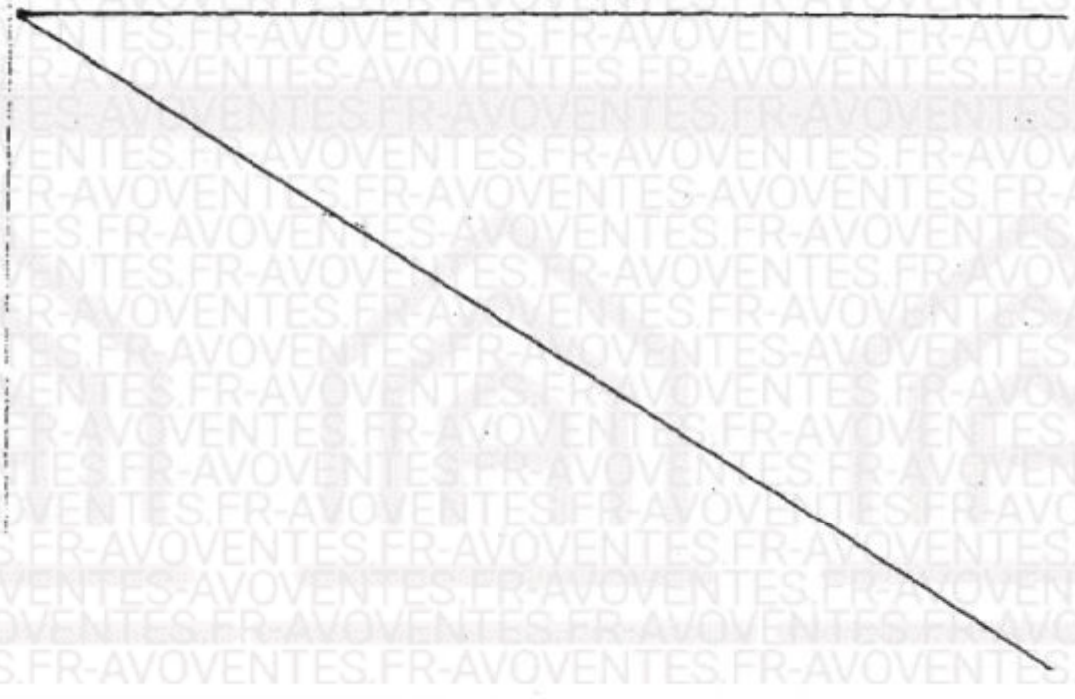
Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les 2 mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse *(l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite)*.

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

ATTENTION

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1200 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.



140

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toutes ventes immobilières faites à la Barre du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN

ARTICLE I - TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication (art. 2208 du Code Civil), sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé, ou des droits de substitution prévus aux articles 815-15, 815-16 et 815-18 du Code Civil.
Il est toutefois rappelé les dispositions de l'article 2211 du Code Civil qui précise que « *l'adjudicataire doit consigner le prix sur un compte séquestre ou à la Caisse des Dépôts et Consignations et payer les frais de la vente. Il ne peut, avant cette consignation et ce paiement, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financier l'acquisition de ce bien* ».
L'adjudicataire prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, curage de puits, puisards ou de fosse d'aisances, vice cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excèderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dûs et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui y ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre ; l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls, sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant, la partie saisie et les créanciers inscrits ou les co-licitants. L'adjudicataire se trouvera purement et simplement subrogé activement et passivement dans tous les droits et actions qui pourraient appartenir aux derniers propriétaires du bien présentement mis en vente. L'action prévue par les articles 1641 à 1649 du Code Civil est irrecevable dans la présente vente.

La participation au soutien des enchères emporte l'acceptation des clauses du présent cahier des conditions de vente.

ARTICLE II - SERVITUDES

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

L'adjudicataire jouira, qu'il y en ait ou non déclaration dans le présent cahier des conditions de la vente, ou dans les dires annexés, des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, telles qu'elles résultent des lois et des règlements en vigueur, de la situation des biens, des contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur nature et leur origine, sauf à faire valoir les unes, et à se défendre des autres, à ses risques et périls sans aucun recours possible contre les parties à la procédure et leurs mandataires.

ARTICLE III - ENTREE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance par la perception des loyers, si l'immeuble est loué en totalité ou en partie, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication et, en cas de surenchère, à partir du premier terme qui suivra l'adjudication définitive. Si l'immeuble est libre d'occupation, il entrera en jouissance au jour de l'adjudication définitive. Toutefois, la prise de possession effective et la remise des clés sont subordonnées au paiement des frais prévisibles d'adjudication (frais préalables et postérieurs, droit proportionnel, frais de publication, TVA ou droits d'enregistrement). Il sera personnellement responsable de toutes dégradations ou changements de nature à en diminuer la valeur avant paiement de son prix et de ses accessoires.

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

En ce qui concerne l'expulsion du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à leur encontre, conformément à l'article 2210 du Code Civil et à l'article 92 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

En tout état de cause, l'expulsion ne pourra être poursuivie qu'après paiement du prix et des frais prévisibles d'adjudication (article 92 du Décret précité).

ARTICLE IV - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature dont les biens sont ou seront grevés à compter du jour de l'adjudication.

En ce qui concerne la taxe d'habitation, celle-ci sera à la charge du propriétaire au 1er janvier de l'année d'imposition.

Quant à la taxe foncière, elle sera payable prorata temporis entre le propriétaire au 1er janvier de l'année d'imposition et la date à laquelle l'adjudicataire est entré en possession des biens.

Ce dernier devra effectuer toute démarche, déclaration, mention ou notification utiles auprès des administrations ou personnes concernées par la perception desdites contributions et charges.

ARTICLE V - BAUX ET LOCATIONS

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter les locations existantes pour le temps qui restera à courir au moment de l'adjudication et sauf à donner congé, le tout suivant l'usage des lieux et la législation en vigueur.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, et sans diminution de son prix, des loyers et cautionnement qui auraient été payés d'avance.

L'adjudicataire sera subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de la partie saisie tels que ces droits et obligations résultent des divers décrets ou lois intervenus en matière de baux de toutes natures.

ARTICLE VI - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'adjudicataire sera tenu à partir du jour de son adjudication de prendre à son compte et de continuer à exécuter toutes polices révélées par le cahier des conditions de vente contre l'incendie et autres risques et d'en supporter les primes ainsi que tous abonnements ou contrats divers concernant l'eau, l'électricité, etc..., de manière à ce que les vendeurs, le poursuivant ou la partie saisie le cas échéant, ne puissent être aucunement poursuivis, inquiétés ou recherchés.

A peine de réitération des enchères, l'adjudicataire sera tenu de pourvoir du jour de l'adjudication définitive à l'assurance de l'immeuble contre tous les risques en valeur à neuf et sera tenu, tant qu'il demeura débiteur de son prix, de justifier du paiement des primes.

En cas d'incendie, de catastrophe naturelle ou de destruction de l'immeuble, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs, ou aux créanciers inscrits, et à la partie saisie le cas échéant, suivant le cas, à concurrence de ce qui restera dû.

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

ARTICLE VII - PAIEMENT DES FRAIS

En sus du prix d'adjudication, et indépendamment du règlement des honoraires, l'adjudicataire devra payer dans les vingt jours de l'adjudication définitive, ou du jugement qui aura annulé la surenchère, les émoluments dus aux avocats selon le tarif en vigueur, les droits dus au Trésor Public et sur évaluation faite par son avocat, les frais de publication du jugement d'adjudication, le tout à peine de réitération des enchères.

L'adjudicataire sera tenu également de payer, en sus du prix, les frais de poursuites taxés. Il en est fourni justificatif au Greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive ou du jugement qui aura annulé la surenchère, à peine de réitération des enchères.

Si la vente est prévue en plusieurs lots, et qu'un ou plusieurs d'entre eux sont retirés de la vente avant l'ouverture des enchères, les autres lots supporteront tous les frais proportionnellement à leur mise à prix.

Si le retrait intervient au cours des enchères, la quote-part des frais afférents à ces lots sera réglée par le ou les adjudicataires du ou des autres lots, à titre de frais privilégiés, mais en diminution de leur prix d'adjudication.

En cas de surenchère, les lots surenchéris supporteront :

a) – le prorata des frais de la première vente calculé comme ci-dessus ;
b) – le prorata des frais de revente sur surenchère établi proportionnellement aux mises à prix de cette dernière.

En cas de vente par licitation ou en la forme de vente de biens de mineurs, les frais exposés par les avocats de la cause jusqu'à la décision ordonnant la vente aux enchères publiques, sont payables en sus du prix. Ils seront payés par l'adjudicataire dans les vingt jours de l'adjudication définitive, les frais postérieurs à ladite décision ordonnant la vente étant toujours payables en sus du prix.

Le titre de vente ne pourra être délivré par le Greffe du Juge de l'Exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance desdits frais de poursuites visés aux deux premiers alinéas du présent article, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

ARTICLE VIII - CONSIGNATION - SEQUESTRE DU PRIX - INTERETS

Conformément à l'article 2211 du Code Civil :

« L'adjudicataire doit consigner le prix sur un compte séquestre ou à la Caisse des Dépôts et Consignations et payer les frais de la vente.

Il ne peut, avant cette consignation et ce paiement, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien ».

Par ailleurs, conformément à l'article 83 du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006 :

*« La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire, en application de l'article 2211 du Code Civil, doit être opérée **dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.***
***Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix** ».*

Passé le délai de quatre mois après le jugement d'adjudication, l'intérêt sera majoré de cinq points conformément au 1° alinéa de l'article L 313-3 du Code Monétaire et Financier complété par l'article 15, titre II, de l'ordonnance n° 2006-461 du 21 juillet 2006.

Les fonds provenant de la vente seront déposés par l'avocat à la **CAISSE DES ADJUDICATIONS, entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre désigné en qualité de SEQUESTRE,** en acompte et à valoir sur les frais de poursuites de vente et sur le prix de l'adjudication.

En application notamment des articles 74 , 95 et suivants du Décret du 27 juillet 2006, le séquestre est donc le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de DRAGUIGNAN ; toutefois, l'avocat chargé de porter les enchères pourra exceptionnellement être séquestre temporaire à charge de verser les fonds au Bâtonnier dans les meilleurs délais.

S'il y a surenchère, le montant de la consignation ou de la caution bancaire sera restitué à l'adjudicataire surenchéri à première réquisition après validation de la surenchère.

Le versement du prix est effectué entre les mains du séquestre avec affectation spéciale et délégation expresse à la distribution à faire aux créanciers selon le rang auquel ils peuvent prétendre être réglés et subsidiairement à l'ancien propriétaire.

Le séquestre sera tenu au versement d'un intérêt versé par Monsieur le Bâtonnier, fixé par délibération du Conseil de l'Ordre, qui ne peut être inférieur à celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations. Une attestation indiquant le taux de l'intérêt en vigueur est délivrée par Monsieur le Bâtonnier sur simple demande. Les intérêts sont acquis aux créanciers et le cas échéant au débiteur pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

En aucune façon, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable à l'égard de quiconque aux lieu et place de l'adjudicataire de l'inexécution par ce dernier de ses obligations résultant du présent cahier des conditions de vente ou de la Loi.

L'adjudicataire aura la faculté de se soustraire à la consignation, mais il ne pourra opposer sa créance en compensation totale ou partielle du prix qu'à ses risques et périls. Il pourra le faire dans les cas suivants :

1°/ - s'il est créancier inscrit en premier rang au jour de l'adjudication ;
2°/ - s'il est titulaire d'un acte de cession d'une créance inscrite en premier rang, acte régulièrement publié à la Conservation des Hypothèques avant l'expiration du délai de deux mois de paiement du prix.

Il sera tenu des intérêts de retard sur la partie du prix qui excèderait son règlement et serait due après compensation.

Si l'adjudicataire est un co-licitant ayant déclaré acquérir au bénéfice de la clause d'attribution ci-après, il est prévu qu'à défaut de dispositions particulières contraires qui pourraient être annexées au présent cahier des conditions de vente :
l'adjudicataire co-licitant sera dispensé de consigner jusqu'à ce que soit dressé l'état liquidatif, à charge d'un intérêt calculé au taux légal à compter de l'adjudication sur la soulte lui incombant.

L'adjudicataire ne peut en aucun cas se prévaloir de la non-délivrance de la copie exécutoire du titre de vente pour différer le paiement du prix.

ARTICLE IX – CLAUSE DE PAIEMENT PROVISIONNEL

Après la publication du titre de vente, et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander au séquestre ou au consignataire à être payé, à titre provisionnel, pour le principal de sa créance.

Toutefois, ce paiement provisionnel interviendra sous déduction des frais prévisibles de la procédure de distribution du prix et du montant de la créance privilégiée du Syndicat des Copropriétaires (résultant des dispositions de l'article 2374 du Code Civil) mentionnée dans l'opposition délivrée conformément aux dispositions de l'article 20 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

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

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de produire sa créance et de se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

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

ARTICLE X - DROITS DE PREEMPTION

Aucun des droits de préemption institués par la Loi au profit des indivisaires ou des locataires ne pourra être exercé, sauf s'il est d'ordre public.

Il en est de même pour tous droits de préférence ou similaires institués conventionnellement.

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un droit de préemption, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes consignées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné dans ce cas.

S'il s'agit d'une vente sur licitation, l'article 815-15 du Code Civil ne peut pas recevoir application, la totalité des biens indivis faisant l'objet de la vente.

ARTICLE XI – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution de la somme consignée par l'adjudicataire, augmentée des intérêts servis par le séquestre, sera poursuivie à la requête du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles 2214, 2215 et 2216 du Code Civil et aux articles 107 à 127 inclus du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 réformant la procédure de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

S'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires répondant aux conditions de l'article 2214 du Code Civil, ils doivent, pour avoir paiement de leur créance, se conformer aux formalités prescrites par les articles 112 à 125 du Décret du 27 juillet 2006.

ARTICLE XII - COADJUDICATAIRES

Si plusieurs personnes, physiques ou morales, se réunissent pour remporter l'adjudication, elles seront tenues solidairement au paiement du prix et de l'exécution pleine et entière de toutes les charges et conditions du présent cahier des conditions de vente.

ARTICLE XIII - REITERATION DES ENCHERES

A défaut par l'adjudicataire, serait-il un co-licitant bénéficiaire de la clause dite d'attribution, d'exécuter l'une des clauses et conditions du cahier des conditions de vente et de l'adjudication, de consigner son prix entre les mains du séquestre lorsqu'il en a l'obligation, le créancier poursuivant, un créancier inscrit ou le débiteur saisi, pourront faire remettre le bien en vente, aux conditions de la première vente forcée et selon les formes et conditions prescrites par les articles 101 à 106 inclus du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 portant réforme de la procédure de saisie immobilière.

Les différentes clauses du présent cahier des conditions de vente concernant l'entrée en jouissance, le paiement des frais et droits, le paiement du prix, les intérêts et la consignation entre les mains du séquestre, sont applicables à l'adjudicataire sur réitération des enchères.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

ARTICLE XIV - ELECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal du Grande Instance du lieu de la vente pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon, et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au cabinet de son avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de vente lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

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

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son avocat.

Les actes d'exécution, ceux sur la réitération des enchères, les exploits d'offres réelles et d'appel, et tous autres seront valablement signifiés au domicile élu.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants-cause.

ARTICLE XV - TITRES DE PROPRIETE

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession le ou les titres de propriété du vendeur, l'adjudicataire ne pourra en exiger aucun, mais peut se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant l'immeuble mis en vente.

ARTICLE XVI - ENCHERES ET CONSIGNATION POUR ENCHERIR

Conformément aux dispositions des articles 73 à 82 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduits :

Article 73 :

« *Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat.*

L'avocat doit être inscrit au Barreau du Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Il ne peut être porteur que d'un seul mandat ».

Pour participer aux enchères, l'adjudicataire éventuel doit remettre à son avocat les renseignements d'identité s'il s'agit d'une personne physique et, s'il s'agit d'une personne morale, ceux afférents à la réalité de son existence et des pouvoirs de l'organe qui la représente.

Il doit se conformer, en outre, à l'article 711 du Code de Procédure Civile et, s'il ne doit pas assister personnellement à l'audience, signer un pouvoir spécial à son avocat.

Article 74

« Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3.000 euros.

Le récépissé reproduit les dispositions des 3ème et 4ème alinéas du présent article.

La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

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

Article 75 :

« Les frais de poursuites dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le Juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite ».

En cas d'adjudication, le montant des consignations sera affecté par l'avocat adjudicataire au paiement des frais et droits et pour le surplus à celui du prix. En cas de caution bancaire, celle-ci devra être substituée par un chèque de banque que l'adjudicataire devra remettre à son avocat dans les vingt jours de l'adjudication définitive à peine de réitération des enchères.

S'il y a surenchère, le montant de la consignation ou de la caution bancaire sera restitué à l'adjudicataire surenchéri à première réquisition après validation de la surenchère.

ARTICLE XVII - LA SURENCHERE

Conformément aux dispositions des articles 94 à 99 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduits :

Article 94 :

« Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente ».

Article 95 :

« A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au Greffe du Juge de l'Exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée ».

Article 96 :

« Au plus tard le troisième jour suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article 7 et du second alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au 2ème alinéa de l'article 95 y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les 15 jours de sa dénonciation ».

Article 97 :

« L'audience de surenchère est fixée par le Juge de l'Exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le Greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 98 :

« Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Les frais qu'elles engendrent sont taxés et inclus dans le prix de vente ».

Article 99 :

« Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles 72 à 82, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication ».

ARTICLE XVIII - CLAUSE DITE D'ATTRIBUTION
(Cette clause ne concerne pas les ventes forcées)

Si l'adjudication intervient sur une enchère portée par un co-licitant, celui-ci ne sera pas déclaré adjudicataire, mais ce fait vaudra engagement de sa part, comme de la part de ses co-licitants, d'en accepter et d'en faire l'attribution dans un partage définitif, pour la somme indiquée au procès-verbal et d'en faire remonter son attribution au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

ARTICLE XIX – DISPOSITIONS FISCALES

1°/ - Droits de mutation ou TVA :

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

A – Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

B – Si la vente est soumise à la TVA :

a) si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.

b) si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- l'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.

- le montant de la TVA sera égal à la différence entre, d'une part, le prix d'adjudication et, d'autre part, les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

- le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C – Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

a) les dispositions prévues au A et B a) ci-dessus ne seront applicables.

b) les dispositions prévues au B b) ci-dessus seront applicables.

2°/ Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

150

ARTICLE XX - DELIVRANCE DU TITRE DE VENTE - PUBLICATION

Conformément à l'article 90 du Décret du 27 juillet 2006, il sera délivré par le Greffier à chaque adjudicataire le titre de vente consistant dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

L'adjudicataire est tenu de publier au Bureau des Hypothèques le titre de vente dans les deux mois de sa délivrance par le Greffe et de transmettre à l'avocat du poursuivant une copie du titre de vente publié et l'état sur publication pour permettre à ce dernier d'engager la procédure de distribution du prix.

Si la distribution du prix est engagée par un créancier autre que le poursuivant, ou le débiteur saisi, conformément aux articles 107 et suivants du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006, c'est à l'avocat de ce créancier ou du débiteur que la copie du titre de vente publié et l'état hypothécaire devront être remis.

A défaut par l'adjudicataire d'avoir procédé à la publicité du titre de vente dans le délai imparti ci-dessus, cette formalité pourra être effectuée par le créancier poursuivant.

ARTICLE XXI - PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE VENDU

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

ARTICLE XXII

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

Dix mille euros (10.000 €)

Arrêté, fait et dressé par Maître Jean-Bernard GHRISTI Avocat

A Saint Raphaël Le 19 Juin 2009

C.F.T.G.
J.B. GHRISTI - S. GUENOT
Société Civile Professionnelle d'Avocats
15, Rue Jean Aicard 83700 SAINT-RAPHAEL
Tél. 04 94 19 72 80 - Fax 04 94 40 41 47

151

En conséquence, la République Française, mande et ordonne à tous les Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre à exécution le présent jugement d'adjudication comprenant 151 feuillets.

Aux Procureurs Généraux et au Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous Commandants et à tous Officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi le présent jugement d'adjudication a été signé sur la minute par Monsieur le Président et le Greffier.

Pour expédition conforme délivrée en première grosse au requis de Maître GHRISTI avocat.

Je soussigné, greffier au Tribunal de Grande Instance de Draguignan, certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité et approuve DOUZE (12) blancs barrés.

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE 83300 DRAGUIGNAN

LE GREFFIER

Le soussigné Greffier ~~en Chef~~ près le Tribunal de grande Instance de Draguignan, certifie la présente grosse exactement collationnée, conforme à l'original et à l'expédition destinée à recevoir la mention de transcription.

Le Greffier ~~en Chef~~
Délivré le 10 Mars 2011

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE 83300 DRAGUIGNAN

Je soussigné Me Jean-Bernard GHRISTI, Avocat à SAINT RAPHAEL (83700) 15 Rue Jean Aicard certifie que l'identité complète des parties mentionnée au présent jugement lui a été régulièrement justifiée, notamment pour la ~~au vu de son immatriculation au~~ C.P.I.G. de PARIS
Fait à ST RAPHAEL, le 15 mars 2011

C.P.I.G.
J.B. GHRISTI - S. GUENOT
Société Civile Professionnelle d'Avocat
15, Rue Jean Aicard - 83700 SAINT-RAPHAEL
Tél. 04 94 19 79 80 - Fax 04 94 83 41 87