

Tribunal Judiciaire de SAINT NAZAIRE

JUGE DE L'EXECUTION

Audience d'adjudication du 31 mai 2024 à 10h00

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS de la vente des immeubles ci-après désignés sous la rubrique "DESIGNATION DES BIENS A VENDRE".

QUALITES DES PARTIES :

La **SCP BTSG²**, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, **Maître Denis GASNIER**, es qualité de liquidateur judiciaire de Madame Peggy Ignace MARIE-ANNE, née le 31 juillet 1977 à MAISONS LAFITTE

POURSUIVANT

Ayant pour Avocat constitué la **SCP CADORET-TOUSSAINT DENIS ET ASSOCIES (Maître Jacques-Yves COUETMEUR)**, Société d'Avocats inter-barreaux NANTES-SAINT NAZAIRE, ayant siège 2, rue de l'Étoile du Matin 44600 SAINT-NAZAIRE Cedex, au Cabinet de SAINT-NAZAIRE de laquelle domicile est élu pour la présente procédure et ses suites,

Plaidant par **Maître Gilles BROCA** du Barreau de NICE, y demeurant 9 Rue Alfred Mortier - 06000 NICE

Madame Peggy Ignace MARIE-ANNE, née le 31 juillet 1977 à MAISONS LAFITTE, de nationalité française, demeurant 6 Rue Alfred Mortier 06000 NICE et encore 10 Avenue des Magnolias 06200 NICE

PARTIE SAISIE

TITRE EXECUTOIRE :

La présente vente est poursuivie en vertu d'une Ordonnance de Madame le Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire de NICE à la procédure collective de Madame Peggy Ignace MARIE-ANNE en date du 22 janvier 2024.

Elle est devenue définitive ainsi qu'en atteste un Certificat de Non Appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 29 février 2024.

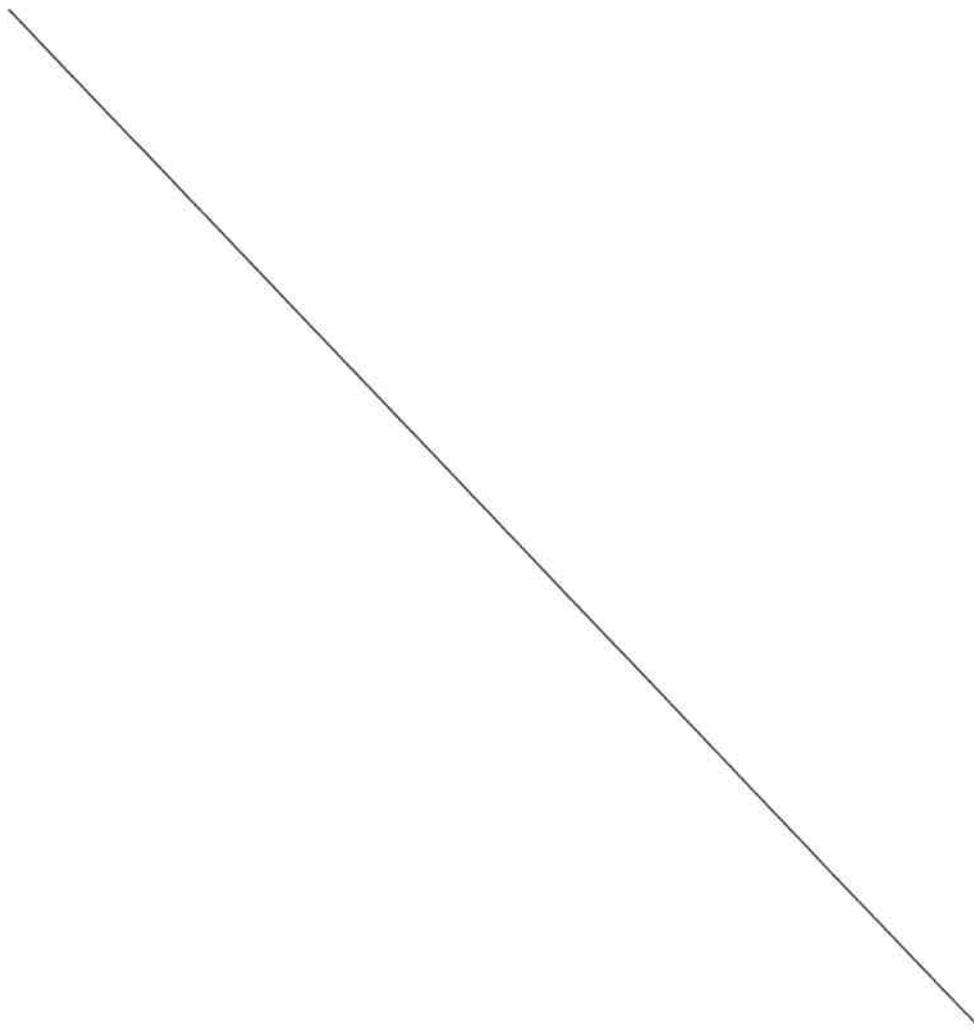
Cette ordonnance a été publiée au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de SAINT-NAZAIRE le 8 mars 2024, Vol. 2024 P 4248.

PROCEDURE DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION

La partie saisie sera régulièrement avisée dans les cinq jours ouvrables suivant le dépôt du présent cahier des conditions de vente de la date d'adjudication, l'avis valant sommation de prendre connaissance dudit cahier des conditions de vente.

L'audience d'adjudication est fixée au vendredi 31 mai 2024 à 10h00.

A toutes fins utiles, il est ci-après annexé un état hypothécaire certifié à la date de la publication de l'Ordonnance précitée du Juge Commissaire ainsi qu'une copie de ladite ordonnance.



N° d'ordre : 13	date de dépôt :	21/07/2005	références d'enlissement :	4404P04 2005V2642	Date de l'acte : 08/07/2005
	nature de l'acte :	INSCRIPTION RECTIFICATIVE de la formalité initiale du 23/02/2005 Sages : 4404P04 Vol 2005V N° 729			
N° d'ordre : 14	date de dépôt :	22/02/2006	références d'enlissement :	4404P04 2006V694	Date de l'acte : 09/01/2006
	nature de l'acte :	PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS & HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
N° d'ordre : 15	date de dépôt :	05/05/2006	références d'enlissement :	4404P04 2006D6564	Date de l'acte : 09/01/2006
	nature de l'acte :	RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 23/02/2005 Sages : 4404P04 Vol 2005V N° 729			
N° d'ordre : 16	date de dépôt :	05/05/2006	références d'enlissement :	4404P04 2006D6568	Date de l'acte : 09/01/2006
	nature de l'acte :	RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 23/02/2005 Sages : 4404P04 Vol 2005V N° 729			

N° d'ordre : 5	date de dépôt : 13/02/2012	références d'enlissement : 4404P04 2012P1718	Date de l'acte : 10/02/2012
	nature de l'acte : ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 14/11/2011 Sages : 4404P04 Vol 2011P N° 9847		
N° d'ordre : 6	date de dépôt : 13/02/2012	références d'enlissement : 4404P04 2012P1719	Date de l'acte : 10/02/2012
	nature de l'acte : ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 14/11/2011 Sages : 4404P04 Vol 2011P N° 9852		
N° d'ordre : 7	date de dépôt : 14/02/2012	références d'enlissement : 4404P04 2012D3450	Date de l'acte : 10/11/2011
	nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 16/11/2011 Sages : 4404P04 Vol 2011P N° 9975		
N° d'ordre : 8	date de dépôt : 19/03/2012	références d'enlissement : 4404P04 2012D5928	Date de l'acte : 02/03/2012
	nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE PARTIELLE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 22/02/2006 Sages : 4404P04 Vol 2006V N° 694		
N° d'ordre : 9	date de dépôt : 04/09/2013	références d'enlissement : 4404P04 2013P7080	Date de l'acte : 19/08/2013
	nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT		
N° d'ordre : 10	date de dépôt : 04/09/2013	références d'enlissement : 4404P04 2013V3326	Date de l'acte : 19/08/2013
	nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR		
N° d'ordre : 11	date de dépôt : 14/04/2016	références d'enlissement : 4404P04 2016D4813	Date de l'acte : 05/04/2016
	nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 22/02/2006 Sages : 4404P04 Vol 2006V N° 694		
FORMALITES REPORTEES			
N° d'ordre : 12	date de dépôt : 23/02/2005	références d'enlissement : 4404P04 2005V729	Date de l'acte : 30/12/2004
	nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRÊTEUR DE DENIERS		

Date : 12/03/2024

4404P04 2024F167

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1974 au 08/03/2024

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
184	SAINT-NAZAIRE	DP 226 DP 229 DP 231		(A) (A) (A) (A) (A)
				122
				326

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

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 24/03/2011	références d'enlèvement : 4404P04 2011P2782	Date de l'acte : 23/03/2011
	nature de l'acte : PROCES-VERBAL DU CADASTRE N° 6245 C		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 14/11/2011	références d'enlèvement : 4404P04 2011P9847	Date de l'acte : 26/10/2011
	nature de l'acte : DEPOT STATUTS		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 14/11/2011	références d'enlèvement : 4404P04 2011P9852	Date de l'acte : 26/10/2011
	nature de l'acte : VENTE		
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 16/11/2011	références d'enlèvement : 4404P04 2011P9975	Date de l'acte : 10/11/2011
	nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION & REGLEMENT DE COPROPRIETE		



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
SAINT-NAZAIRE 1
1 RUE FRANCIS DE PRESSENSE
44616 SAINT NAZAIRE CEDEX
Téléphone : 0240001010
Télécopie : 0240002968
Mél. : spt.saint-nazaire1@dgfip.finances.gouv.fr**

**Maître BROCA GILLES
9 RUE ALFRED MORTIER
06000 NICE**

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 publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

**RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES**

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2006D6568 :

Débiteurs			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SNC PALMER TRANSACTIONS	479 859 316	
Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Lot
		SAINT-NAZAIRE	
		Désignation cadastrale	Volumé
		DP 64 à DP 65	
		DP 84	
		DP 96	
		DP 98	

Complément : Et radiation du bordereau rectificatif publié le 21/07/2005 vol 2005 V 2642.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 06/02/2024 AU 08/03/2024

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
08/03/2024 D06411	PUBLICATION D'ORDONNANCE MME La Juge Commissaire du Tribunal de Commerce NICE	22/01/2024	MARIE-ANNE Peggy	4404P04 P04248

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.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 14 pages y compris le certificat.

**RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES**

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2006D6564 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
	ALLGEMEINE HYPOTHEKENBANK RHEINBODEN AKTIENGESLLSCHAFT				
	BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE				
	SOCIETE GENERALE				
Débiteurs					
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
1	SNC PALMER TRANSACTIONS		479 859 316		
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		SAINT-NAZAIRE	DP 64 à DP 65		
			DP 84		
			DP 96		
			DP 98		

Complément : Et radiation du bordereau rectificatif publié le 21/07/2005 volume 2005V n°2642.

N° d'ordre : 16	Date de dépôt : 05/05/2006	Référence de dépôt : 4404P04 2006D6568	Date de l'acte : 09/01/2006
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 23/02/2005 Sages : 4404P04 Vol 2005V N° 729			
Rédacteur : NOT MARTIN / PARIS			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2006D6568 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	ALLGEMEINE HYPOTHEKENBANK RHEINBODEN AKTIENGESLLSCHAFT	
	BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE	
	SOCIETE GENERALE	

**RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES**

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2006V694 : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Lot
		SAINT-NAZAIRE	
		Désignation cadastrale	Volume
		DP 64 à DP 65	
		DP 84	
		DP 96	
		DP 98	

Montant Principal : 1.645.000,00 EUR Accessoires : 329.000,00 EUR
Date extrême d'exigibilité : 05/01/2021 Date extrême d'effet : 05/01/2023

Complément : Intérêts : 3,1378 %

Disposition n° 2 de la formalité 4404P04 2006V694 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	BANQUE POPULAIRE ATLANTIQUE
	Date de Naissance ou N° d'identité
Débiteurs	
Numéro	Désignation des personnes
1	SARL DE LA VECQUERIE
	Date de Naissance ou N° d'identité
	485 074 686

Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Lot
		SAINT-NAZAIRE	
		Désignation cadastrale	Volume
		DP 64 à DP 65	
		DP 84	
		DP 96	
		DP 98	

Montant Principal : 25.000,00 EUR Accessoires : 5.000,00 EUR
Date extrême d'exigibilité : 05/01/2021 Date extrême d'effet : 05/01/2023

Complément : Intérêts : 3,1378 %

N° d'ordre : 15	Date de dépôt : 05/05/2006	Référence de dépôt : 4404P04 2006D6564	Date de l'acte : 09/01/2006
	Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 23/02/2005 Sages : 4404P04 Vol 2005V N° 729		
	Rédacteur : NOT MARTIN / PARIS		
	Domicile élu :		

**RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES**

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2005V2642 :

Débiteurs		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1	SNC PALMER TRANSACTIONS	479 859 316

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		SAINT-NAZAIRE	DP 64 à DP 65		
			DP 84		
			DP 96		
			DP 98		

Montant Principal : 1.212.000,00 EUR Accessoires : 121.200,00 EUR
Date extrême d'exigibilité : 30/12/2011 Date extrême d'effet : 30/12/2013

Complément : Intérêts au taux variable de 2,158%.Inscription rectificative prise pour la création de copie exécutoire à ordre.

N° d'ordre : 14	Date de dépôt : 22/02/2006	Référence d'enlissement : 4404P04 2006V694	Date de l'acte : 09/01/2006
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS & HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : NOT NEAU / NANTES			
Domicile élu : En l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2006V694 : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	BANQUE POPULAIRE ATLANTIQUE	

Débiteurs		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1	SARL DE LA VECQUERIE	485 074 686

**RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTEES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES**

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 23/02/2005	Référence d'enlissement : 4404P04 2005V729	Date de l'acte : 30/12/2004
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRÊTEUR DE DENIERS			
Rédacteur : NOT MARTIN / PARIS			
Domicile élu : EN L'ETUDE			

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2005V729 :

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	SOCIETE GENERALE		
Débiteurs			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SNC PALMER TRANSACTIONS	479 859 316	
Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		SAINT-NAZAIRE	DP 64 à DP 65
			DP 84
			DP 96
			DP 98
			Volume
			Lot

Montant Principal : 1.212.000,00 EUR Accessoires : 121.200,00 EUR
Date extrême d'exigibilité : 30/12/2011 Date extrême d'effet : 30/12/2013

Complément : Intérêts à taux variable:2,158%.

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 21/07/2005	Référence d'enlissement : 4404P04 2005V2642	Date de l'acte : 08/07/2005
Nature de l'acte : INSCRIPTION RECTIFICATIVE de la formalité initiale du 23/02/2005 Sages : 4404P04 Vol 2005V.N° 729			
Rédacteur : NOT MARTIN / PARIS			
Domicile élu : EN L'ETUDE			

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2005V2642 :

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	SOCIETE GENERALE
	Date de Naissance ou N° d'identité

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 05/02/2024

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2016D4813 :

Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité			
Numéro	Désignation des personnes	485 074 686			
1	SARL DE LA VECQUERIE				
Immeubles					
Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		SAINT-NAZAIRE	DP 98 DP 229 DP 233 à DP 259		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 05/02/2024

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2013P7080 :

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 : 160.559,05 EUR

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 04/09/2013	Référence d'enlèvement : 4404P04 2013V3326	Date de l'acte : 19/08/2013
Nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR			
Rédacteur : SCP Eric FAUVEL / NANTES			
Domicile élu : NANTES en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2013V3326 :

Créanciers				
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité		
	SCCV APPARTOCEANIS			
Propriétaire Immeuble / Contre				
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité		
1	MARIE ANNE	31/07/1977		
Immeubles				
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	
		SAINTE-NAZAIRE		
			Volume	
			Lot	
			DP 226	122
			DP 229	326
			DP 231	

Montant Principal : 24.751,36 EUR Accessoires : 4.950,27 EUR

Date extrême d'exigibilité : 31/08/2013 Date extrême d'effet : 31/08/2014

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 14/04/2016	Référence de dépôt : 4404P04 2016D4813	Date de l'acte : 05/04/2016
Nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 22/02/2006 Sages : 4404P04 Vol 2006V N° 694			
Rédacteur : NOT Maximilien TRICHEREAU / NANTES			
Domicile élu :			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 05/02/2024

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2012D5928 :

Immeubles					
Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		SAINT-NAZAIRE	DP 229		

Complément : Valant radiation totale pour l'immeuble désigné ci-dessus.
DP 229 est issu de la division de DP 84.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 04/09/2013	Référence d'enlèvement : 4404P04 2013P7080	Date de l'acte : 19/08/2013
Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT			
Rédacteur : SCP Eric FAUVEL / NANTES			

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2013P7080 :

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
2	SCCV APPARTOCEANIS	532 102 498
Bénéficiaire, Donataire		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1	MARIE ANNE	31/07/1977

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	SAINT-NAZAIRE	DP 226 DP 229 DP 231		122 326

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 05/02/2024

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 14/02/2012	Référence de dépôt : 4404P04 2012D3450	Date de l'acte : 10/11/2011
	Nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 16/11/2011 Sages : 4404P04 Vol 2011P N° 9975		
	Rédacteur : SCP LAISIS / NANTES		

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2012D3450 :

Disposants			
Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCCV APPARTOCEANIS	532 102 498	
Immeubles			
Commune	Désignation Cadastre	Volume	Lot
SAINT-NAZAIRE	DP 226		
	DP 229		
	DP 231		
SAINT-NAZAIRE	DP 226		101 à 225
	DP 229		301 à 342
	DP 231		

Complément : Création de 167 lots numérotés de 101 à 225 et de 301 à 342. Tantièmes exprimées en 10 000 èmes.

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 19/03/2012	Référence de dépôt : 4404P04 2012D5928	Date de l'acte : 02/03/2012
	Nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE PARTIELLE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 22/02/2006 Sages : 4404P04 Vol 2006V N° 694		
	Rédacteur : SCP TABURET ARNAUD / NANTES		
	Domicile élu :		

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2012D5928 :

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	CRÉANCIER IDENTIFIÉ PAR LE NOTAIRE
Propriétaire Immeuble / Contre	
Numéro	Désignation des personnes
1	SARL DE LA VECQUERIE
	Date de Naissance ou N° d'identité
	485 074 686

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 05/02/2024

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2012P1719 : vente du 26/10/2011.

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-proprété en indivision NP : Nue-proprété 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 : 1.385.566,00 EUR

Disposition n° 2 de la formalité 4404P04 2012P1719 : constitution de servitude de passage du 26/10/2011

Propriétaires		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1	SARL DE LA VECQUERIE	485 074 686
2	SCCV APPARTOCEANIS	532 102 498

Immeubles			
Propriétaires	Fonds	Commune	Lot
1	FS	SAINT-NAZAIRE	DP 227
			DP 230
			DP 243 à DP 259
2	FD	SAINT-NAZAIRE	DP 226
			DP 229
			DP 231

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 150,00 EUR
 Cette formalité est une charge : oui

Complément : Régularisation en ce qui concerne la désignation des immeubles constituant le fonds servant : les parcelles DP 228 et DP 232 sont remplacées par les parcelles DP 243 à 259.

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 05/02/2024

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2012P1718 : Dépot de Statuts du 26/10/2011

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP		DP 233 à DP 259		

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

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Dépot des statuts de l' ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE "PARK OCEAN" dont le siège social est : 69, rue de la Vecquerie, Ecoquartier, "PARK OCEAN" à SAINT NAZAIRE, à la requête de la SARL DE LA VECQUERIE.

Régularisation en ce qui concerne la désignation des immeubles : remplacement des parcelles DP 224, 225, 228, 232 (divisées) par les parcelles DP 234 à 259.

N° d'ordre : 6	Date de dépot : 13/02/2012	Référence d'enlissement : 4404P04 2012P1719	Date de l'acte : 10/02/2012
	Nature de l'acte : ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 14/11/2011 Sages : 4404P04 Vol 2011P		
	Rédacteur : SCP TABURET ARNAUD / NANTES		

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2012P1719 : vente du 26/10/2011

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
1	SARL DE LA VECQUERIE	485 074 686			
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
2	SCCV APPARTOCEANIS	532 102 498			
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	SANT-NAZAIRE	DP 226		
			DP 229		
			DP 231		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 05/02/2024

FORMALITE EN ATTENTE

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

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 16/11/2011	Référence d'enlissement : 4404P04 2011P9975	Date de l'acte : 10/11/2011
	Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION & REGLEMENT DE COPROPRIETE		
	Rédacteur : SCP LAISIS Gaël / NANTES		

FORMALITE EN ATTENTE

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

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 13/02/2012	Référence d'enlissement : 4404P04 2012P1718	Date de l'acte : 10/02/2012
	Nature de l'acte : ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 14/11/2011 Sages : 4404P04 Vol 2011P N° 9847		
	Rédacteur : SCP TABURET ARNAUD / NANTES		

Disposition n° 1 de la formalité 4404P04 2012P1718 : Dépot de Statuts du 26/10/2011

Disposant, Donateur				
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
1	SARL DE LA VECQUERIE		485 074 686	
Bénéficiaire, Donataire				
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
1	SARL DE LA VECQUERIE		485 074 686	
Immeubles				
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
1	TP	SAINTE-NAZAIRE	DP 226 à DP 227 DP 229 à DP 231	Lot

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
SAINT-NAZAIRE 1

Demande de renseignements n° 4404P04 2024F167
déposée le 08/03/2024, par Maître BROCA GILLES

Réf. dossier : DEPOT JGT VTE Peggy MARIE-ANNE

CERTIFICAT

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

- Pour la période de publication du 01/01/1974 au 05/02/2024 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé.
- [x] Il n'existe que les 16 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 06/02/2024 au 08/03/2024 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A SAINT-NAZAIRE 1, le 12/03/2024
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Bruno BONNEFOY

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

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

ORDONNANCE

Le 22 janvier 2024

N° de rôle : 20/008 OJC 18

N° de minute : 28/2024.

EXTRAITS DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE NICE (A.M)

Nous, Pascale DORION, Juge commissaire à la liquidation judiciaire de Madame Peggy Ignace MARIE-ANNE, née le 31 juillet 1977 à MAISONS LAFITTE, Assistée de Marie Annick CABRAS, greffière

Vu la requête du 31 octobre 2023 de Maître Denis GASNIER es qualité de liquidateur judiciaire de Madame Peggy Ignace MARIE-ANNE, née le 31 juillet 1977 à MAISONS LAFITTE et les pièces y annexées ;

Vu les articles L.642-18 et suivants et R. 642-22 et suivants du Code de Commerce ;

Vu la convocation des parties à l'audience du 8 janvier 2024,

Vu les observations de Maître Denis GASNIER représenté par Maître Gilles BROCA, entendu en ses explications ;

Vu le défaut de comparution de Madame Peggy MARIE-ANNE bien que régulièrement avisée de la date de l'audience ;

Vu le défaut de comparution du Conseil de l'ordre des Infirmiers (dont le siège est sis 428 Rue du Paradis - 13008 MARSEILLE 08) bien que régulièrement avisé ;

MOTIFS :

La réalisation du bien est nécessaire au vu de l'ampleur du passif d'ores et déjà admis et afin de permettre le désintéressement d'une partie des créanciers.

PAR CES MOTIFS :

Par décision réputée contradictoire rendue en premier ressort après débats en chambre du conseil,

AUTORISONS la vente aux enchères publiques devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT-NAZAIRE, des biens et droits immobiliers propriété de de Madame Peggy Ignace MARIE-ANNE, née le 31 juillet 1977 à MAISONS LAFITTE, dépendant d'un ensemble immobilier sis Commune de SAINT-NAZAIRE (44600), dénommé "SAINT NAZAIRE OCEAN", 4 Rue Jeanne Chauvin, cadastré **Section DP 226, 229 et 231**, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété par Maître LAISIS, Notaire à NANTES, le 10 novembre 2011, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de SAINT-NAZAIRE le 16 novembre 2011, Vol. 2011 P 9975, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre publié le 14 février 2012, Vol. 2012 D 3450, savoir :

- **Le lot cent vingt-deux (122)** : un appartement de deux pièces au 1^{er} étage et les 117/10.000èmes des parties communes générales et les 120/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment ;
- **Le lot trois cent vingt-six (326)** : une place de stationnement à l'extérieur parking et les 5/10.000èmes es parties communes générales.

DISONS que la vente aux enchères publiques desdits biens et droits immobiliers propriété de Madame Peggy Ignace MARIE-ANNE, sur le cahier des conditions de la vente qui sera déposé par tout Avocat inscrit au Barreau de SAINT-NAZAIRE qui sera désigné par la SCP BTSG², se fera sur une mise à prix de : 80 000 euros (quatre vingt mille euros)

avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes.

Lesdits biens et droits immobiliers sont la propriété de Madame Peggy Ignace MARIE-ANNE, née le 31 juillet 1977 à MAISONS LAFITTE, pour les avoir acquis en état futur d'achèvement aux termes d'un acte reçu par Maître FAUVEL, Notaire à NANTES, en date du 19 août 2013, publié au 1er Bureau du S.P.F. de SAINT-NAZAIRE le 4 septembre 2013, Vol. 2013 P 7080.

DISONS que la vente fera l'objet d'une publicité légale et de deux avis sommaires dans des journaux d'annonces légales du département de la LOIRE-ATLANTIQUE.

COMMETTONS la SELARL VEYRAC GIGOUT DESCHAMPS CARDIN GEAIRON, Huissier de Justice à SAINT-NAZAIRE, pour l'établissement du P.V. descriptif et pour la conduite des visites.

DISONS que l'Huissier instrumentaire pourra se faire accompagner de tout sapiteur de son choix en vue de l'établissement des diagnostics obligatoires.

DISONS que l'Huissier instrumentaire pourra requérir le concours de la force publique et d'un serrurier pour mener à bien sa mission ;

DISONS que les visites seront au nombre de deux d'une heure chacune.

DISONS que la présente ordonnance sera publiée à la diligence de Maître Denis GASNIER, au Service de la Publicité Foncière de la situation des biens, dans les conditions de l'article R. 642-23 du Code de Commerce.

RAPPELONS que les fonds à provenir de la vente devront être versés entre les mains du liquidateur nonobstant toute opposition.

DISONS que la présente ordonnance sera notifiée par les soins du Greffe à :

- o Maître Denis GASNIER : 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE ;
- o Madame Peggy MARIE-ANNE : 6 Rue Alfred Mortier 06000 NICE et encore 10 Avenue des Magnolias 06200 NICE ;

DISONS que les dépens seront pris en frais privilégiés de procédure collective.

LA GREFFIERE 

LA JUGE COMMISSAIRE 

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de SAINT-NAZAIRE (44600), dénommé "SAINT NAZAIRE OCEAN", 4 Rue Jeanne Chauvin, cadastré **Section DP 226, 229 et 231**, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété par Maître LAISIS, Notaire à NANTES, le 10 novembre 2011, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de SAINT-NAZAIRE le 16 novembre 2011, Vol. 2011 P 9975, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre publié le 14 février 2012, Vol. 2012 D 3450, savoir :

- **Le lot cent vingt-deux (122)** : un appartement de deux pièces au 1^{er} étage d'une superficie de 38,14 m² et les 117/10.000èmes des parties communes générales et les 120/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment ;
- **Le lot trois cent vingt-six (326)** : une place de stationnement à l'extérieur et les 5/10.000èmes des parties communes générales.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Lesdits biens et droits immobiliers sont la propriété de Madame Peggy Ignace MARIE-ANNE, née le 31 juillet 1977 à MAISONS LAFITTE, pour les avoir acquis en état futur d'achèvement aux termes d'un acte reçu par Maître FAUVEL, Notaire à NANTES, en date du 19 août 2013, publié au 1^{er} Bureau du S.P.F. de SAINT-NAZAIRE le 4 septembre 2013, Vol. 2013 P 7080.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE :

Antérieurement, lesdits biens et droits immobiliers appartenait à la SCCV APPARTOCEANIS pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître NEAU, Notaire à NANTES, le 20 octobre 2011 publié au 1^{er} Bureau du S.P.F. de SAINT-NAZAIRE le 14 novembre 2011, Vol. 2011 P 9852, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre publiée au dit Bureau des Hypothèques le 13 février 2012, Vol. 2012 P 1719.

RELEVÉ DE PROPRIETE – PLAN CADASTRAL :

Les immeubles objets de la présente vente sont cadastrés ainsi qu'il a été dit et ainsi que l'atteste la matrice cadastrale ci-après.

Le C.D.I.F. de SAINT-NAZAIRE a délivré l'extrait du rôle de la taxe Foncière suivant.

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 18/03/2024
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 4404101100

SF2412525489

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 044				Commune : 184			SAINT-NAZAIRE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
DP	0226			RUE DE LA VECQUERIE	0ha17a72ca					
DP	0229			LES NOES RONDES	0ha10a88ca					
DP	0231			RUE DE LA VECQUERIE	0ha00a08ca					
DP	0226	001	122	0/0						
DP	0226	001	326	0/0						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

ANNEE DE MAJ 2023		DEP DIR 44 0		COM 184 SAINT-NAZAIRE		TRES 111		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ				NUMERO COMMUNAL M07683								
0 RUE ALFRED MORTIER		06000 NICE		MIDGAIL		MARIE-ANNE/PEGGY IGNACE		Née le 31/07/1977 à 78 MAISONS-LAFFITTE												
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL												
AN SEC	N° PLAN	N° PART	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	RC TEOM	
	22			RUE JEANNE CHAUVIN 1001 LOT 0000122 0/0 1001 LOT 0000326 0/0	3405	A	01	01	07001	0696107 Z			990						P	989
REV IMPOSABLE COM				990 EUR				REXO				0 EUR								
REV IMPOSABLE COM				RIMP				990 EUR												

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				EVALUATION				LIVRE FONCIER															
AN SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	RC TEOM			
	HA A CA		REV IMPOSABLE	0 EUR	COM	R EXO							0 EUR										
CONT				0				RIMP				RIMP				MAJ TC				0 EUR			

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Fiche de rôle de TAXES FONCIERES		
REDEVABLE(S)	1er débiteur légal ou fonctionnaire logé	Gestionnaire ou 2è débiteur légal
Désignation	MARIE-ANNE PEGGY IGNACE	
Adresse	6 RUE ALFRED MORTIER	
	06000 NICE	
Dt réel Dém N° MAJIC	P MDG4MJ	

Commune	44 0 184 SAINT-NAZAIRE 184		
Adresse bâtie	4 RUE JEANNE CHAUVIN		
Service DGFIP	CDIF/CDI : 4101	Sect. foncier/SAID : 115	Trésorerie : 111
Compte propriétaire	M07683D		
Année d'imposition	2023	Rôle : 221	
N° facture	2344466463642		

Total Cotisation bâti	479	Dégrèvement ECF	Montant impôt	498
Total Cotis. non bâti		Dégrèvement JA-CL	Non valeur	
Dont TSE Autres Bâti/non Bâti		Dégrèvement JA- Etat	Base exo ECF	
Dont TASA				
Dont TEOMI		Caract TF	C CodRol	BO
Total Frais	19			

Bâti	Commune	Syndicat	Inter-Co	Taxes spéciales	GEMAPI	TEOM	TOTAL
Taux	38,45			0,238	0,252		
Adresse	0004	RUE JEANNE CHAUVIN (Rivoli : 3405)				P: 10	
Base	990			1 003	1 003	989	
Cotisation	381			2	3	99	
Cotisation lissée	375			2	3	99	479

Département :
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :
SAINT-NAZAIRE

Section : DP
Feuille : 000 DP 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 09/02/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Fonciers
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale Antenne de Saint-Nazaire
44616
44616 Saint Nazaire Cedex
tél. 02 40 00 10 10 -fax
drfip44.sdif-ptgc@dofip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

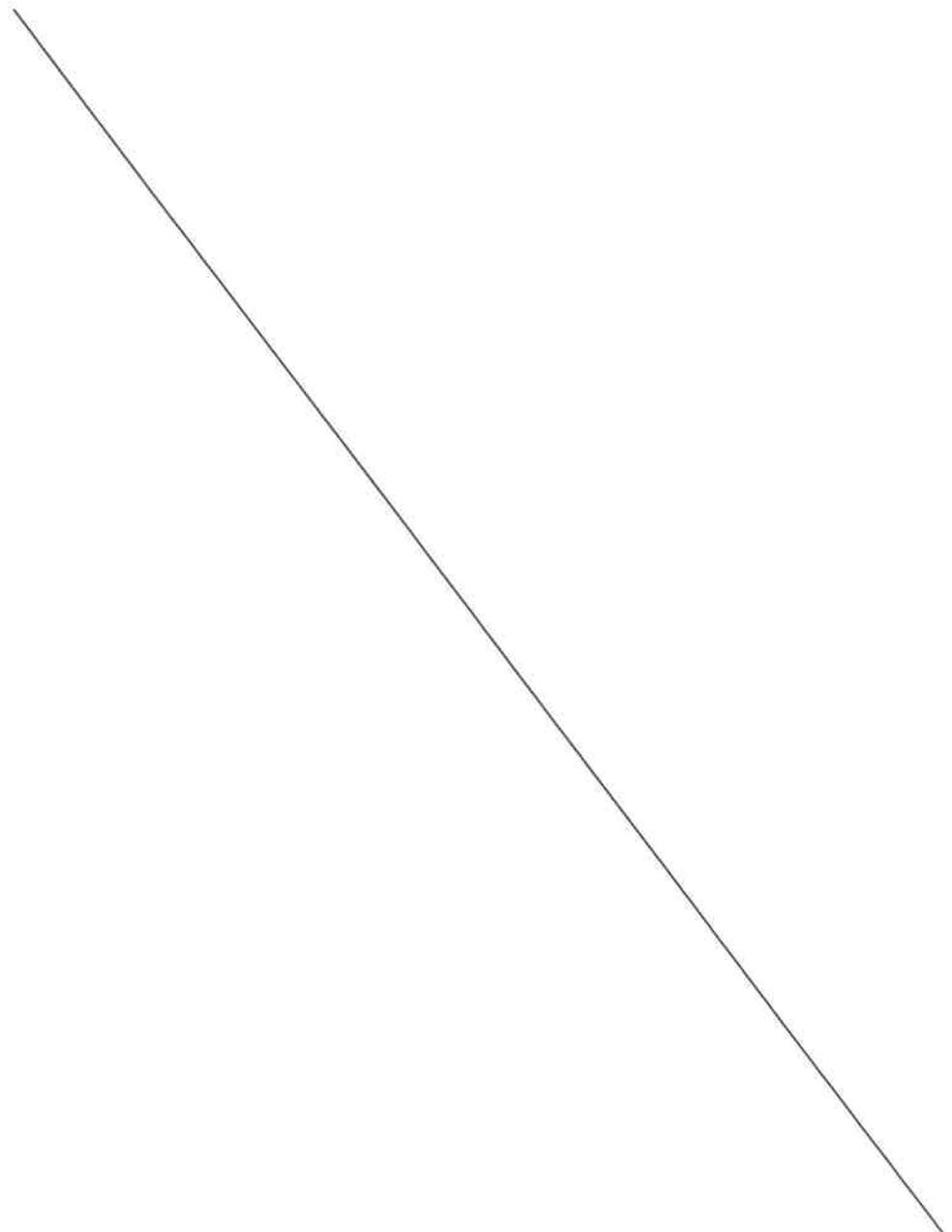


DESCRIPTION :

Un procès-verbal de description a été dressé par la SELARL VEYRAC GIGOUT DESCHAMPS CARDIN GEAIRON, Huissier de Justice à SAINT-NAZAIRE, en date du 13 mars 2024.

Il est annexé en suite de ce P.V. descriptif les différents diagnostics obligatoires établis par le Cabinet Agenda Contrôle immobilier, savoir : l'attestation de surface privative, l'état du bâtiment relatif à présence de termites, le diagnostic de performance énergétique, et l'état des risques et pollutions.

Ce Procès-Verbal et ces diagnostics immobiliers sont littéralement ci-après reproduits.



**SELARL VEYRAC GIGOUT
DESCHAMPS-CARDIN GEAIRON
28, Boulevard Albert 1^{er}
44600 SAINT NAZAIRE**



**Commissaires de Justice
Huissiers de Justice**

**PROCES VERBAL DE
DESCRIPTION
DU 13 MARS 2024**

**SCP BTSG MADATAIRES JUDICIAIRES
Me GASNIER**

4, rue Jeanne Chauvin Etg 1 Appt 107
Résidence APPART'CITY
44600 SAINT NAZAIRE

SELARL
VEYRAC GIGOUT
DESCHAMPS CARDIN
GEAIRON
Commissaires de Justice
Associés

28 blvd Albert 1er
44600 - SAINT NAZAIRE

Tel : 0240190677
Fax : 0985450455

commissaires44@gmail.com
<http://www.huissier-de-justice-saint-nazaire.fr/>

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

SECOND ORIGINAL



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

LE MERCREDI TREIZE MARS
DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 10 heures 00

A LA REQUETE DE :

La Société Civile Professionnelle (SCP) **BTSG MANDATAIRES JUDICIAIRES**, en la personne de Maître Denis GASNIER Es qualité de liquidateur de Mme Peggy MARIE-ANNE, 51, Rue du Maréchal J'offre, 06000 NICE.

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à : Mme Peggy Ignace MARIE-JEANNE

Agissant en vertu :

d'une Ordonnance rendue par le Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de Madame Peggy Ignace MARIE-ANNE, née le 31 Juillet 1977 à Maison Lafitte, près le Tribunal Judiciaire de NICE en date du 22 Janvier 2024

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

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

4, Rue Jeanne Chauvin étage 1 Appartement 107
Résidence APPART'CITY

44600 SAINT NAZAIRE

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, François GIGOUT, Commissaire de Justice, membre de la SELARL VEYRAC GIGOUT DESCHAMPS CARDIN GEAIRON, Commissaires de Justice Associés demeurant 28 blvd Albert 1er à SAINT NAZAIRE (44), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

4, Rue Jeanne Chauvin étage 1 Appartement 107
Résidence APPART'CITY

44600 SAINT NAZAIRE

En présence de Madame SAMSON, représentant la société APPART'CITY

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ledit bien appartient à Madame Peggy Ignace MARIE-ANNE, pour l'avoir acquis en état futur d'achèvement aux termes d'un acte reçu par Maître FAUVEL, Notaire à NANTES en date du 19 août 2013, publié au premier bureau du Centre de la Publicité Foncière de SAINT NAZAIRE, en date du 4 Septembre 2013, Volume 2013 P N° 7080

LOCALISATION DU BIEN

Commune de SAINT NAZAIRE (Loire Atlantique), dans un ensemble immobilier sis 4, Rue Jeanne Chauvin, cadastré SECTION DP 226-229-231.

Un appartement de type T2 situé au premier étage, N° 107.

Ledit bien est constitué du lot 122, appartement de deux pièces, et du lot 326, une place de stationnement en parking extérieur.

PHOTOS DE LA RUE



1.

SUPERFICIE DU BIEN

La superficie de l'appartement est de 38,14 mètres carrés.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

L'appartement est loué par la société APPART'CITY suivant bail commercial en date du 9 Février 2017.

L'appartement est meublé.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

L'appartement est en bon état d'usage et d'entretien.

PLACE DE PARKING

Places délimitées mais non numérotées.



1.

ENTRÉE

L'**accès** s'effectue par une porte simple en bon état.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en bon état, intissé, globe lumineux avec cache.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un placard avec porte battante en état d'usage normal

La porte est équipée d'une serrure à carte.

Un visiophone.



1.



2.



3.



4.

SÉJOUR

Le **sol** est recouvert de parquet en bon état, flottant.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en bon état, intissé.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une portes-fenêtres en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant simple, double vitrage.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique en état d'usage normal

La pièce ouvre sur un balcon de 5,28 mètres carrés.



1.



2.



3.



4.

CUISINE

L'accès s'effectue par une porte coulissante en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en bon état, intissé.

La pièce est équipée d'un bloc évier inox avec plaques électriques intégrées lave vaisselle et hotte.

Placards haut et bas.

L'ensemble est en bon état d'usage



1.



2.



3.

CHAMBRE

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état.

Le **sol** est recouvert de moquette en bon état, de couleur marron.

Les **plinthes** sont en bois peintes en bon état.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en bon état, intissé.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en bon état, de couleur blanche, châssis pvc, double vitrage.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique en état d'usage normal
- un placard avec portes coulissantes en état d'usage normal



1.



2.

SALLE DE BAIN

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

Les plinthes sont en carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état, intissé.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un WC sur pied en état d'usage normal
- un sèche-serviettes en état d'usage normal
- une baignoire en matériau de synthèse en bon état (un pare-douche en état d'usage normal)

Le lavabo est posé sur un meuble en bois en bon état.



1.



2.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le Syndic de Copropriété est le Cabinet LEFEUVRE Avenue Ferdinand de Lesseps 44600 SAINT NAZAIRE.

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



François GIGOUT
Commissaire de Justice

Le présent acte comprend 7 pages.



AGENDA CONTRÔLES IMMOBILIERS

Résidence "Les Ajoncs"
Place des Palmiers
44500 LA BAULE

Tél : 02 40 60 04 31

contact@agendadiagnostics44.com

38
SCP BTSG

Dossier N° 2024-03-0321

Dossier de Diagnostic Technique

Vente



TERMITES



DPE



ERP



SURFACE CARREZ



Adresse de l'immeuble
Residence appart city
4 AVENUE JEANNE CHAUVIN
44600 ST NAZAIRE

Date d'édition du dossier
13/03/2024
Donneur d'ordre
SCP BTSG Maître GASNIER DENIS



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 20600 € - SIRET : 449 554 716 00026 - APE : 7112B





RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique ⁽⁵⁾
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment ⁽⁶⁾
- Information sur la présence d'un risque de mэрule ⁽⁶⁾
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées ⁽⁷⁾
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet ⁽⁸⁾

Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ⁽⁹⁾
- État de l'installation intérieure d'électricité ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation intérieure de gaz ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation d'assainissement non collectif ⁽¹¹⁾
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) ⁽¹²⁾

Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

⁽¹⁾ Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

⁽²⁾ À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013

⁽³⁾ Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)

⁽⁴⁾ Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes

⁽⁵⁾ Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE

⁽⁶⁾ Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

⁽⁷⁾ Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

⁽⁸⁾ Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

⁽⁹⁾ Si immeuble construit avant le 01/01/1949

⁽¹⁰⁾ Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

⁽¹¹⁾ Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

⁽¹²⁾ Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports

Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr



Nos services de confiance

DIAG MAG

Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic



DIAG ZEN

Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner



DIAG PAY

Paiement direct en ligne



DIAG ASSIST

Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !



N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports

Note de synthèse



Adresse de l'immeuble
Residence appart city
4 AVENUE JEANNE CHAUVIN
44600 ST NAZAIRE

Date d'édition du dossier
13/03/2024
Donneur d'ordre
SCP BTSG Maitre GASNIER DENIS

Réf. cadastrale
DP / 226-229-231
N° lot
122-326

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.



TERMITES

Absence d'indices d'infestation de termites

Limite de validité :
12/09/2024



DPE

157 kWh_{EP}/m²/an



C

157 kWh/m²/an



A

4 kg CO₂/m²/an

Limite de validité :
12/03/2034

Consommation en énergie finale : 68 kWh/m²/an



ERP

Présence de risque(s)

Plan de prévention des risques : Aucun – Sismicité : 3 (modérée) – Secteur d'information sur les sols : Non

Limite de validité :
12/09/2024



SURFACE PRIVATIVE

38,14 m²

Surface non prise en compte : 5,28 m²

Limite de validité :
À refaire à chaque transaction



AGENDA CONTRÔLES IMMOBILIERS

Résidence "Les Ajoncs"

Place des Palmiers

44500 LA BAULE

Tél : 02 40 60 04 31

contact@agendadiagnostics44.com

SCP BTSG

Dossier N° 2024-03-0321 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : **Residence appart city
4 AVENUE JEANNE CHAUVIN
44600 ST NAZAIRE**

Référence cadastrale : **DP / 226-229-231**

Lot(s) de copropriété : **122-326** N° étage : **1 ER**

Nature de l'immeuble : **Immeuble collectif**

Étendue de la prestation : **Parties Privatives**

Destination des locaux : **Habitation**

Date permis de construire : **Non communiquée**



Désignation du propriétaire

Propriétaire : **SCP BTSG représentée par Maître GASNIER DENIS – 51 RUE DU MARECHAL JOFFRE 06000 NICE**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Frédéric MILLARD**

Cabinet de diagnostics :

Agenda contrôles Immobiliers

Résidence "Les Ajoncs" Place des Palmiers – 44500 LA BAULE

N° SIRET : 449 554 716 00026

Compagnie d'assurance :

AXA

N° de police : **10755853504**

Validité : **du 01/01/2024 au 31/01/2025**

Réalisation de la mission

N° de dossier : **2024-03-0321 #SC**

Ordre de mission du : **13/03/2024**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Commentaires : **Néant**



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 20600 € - SIRET : 449 554 716 00026 - APE : 7112B





42

Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3^e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

<p>Surface privative : 38,14 m² <i>(trente huit mètres carrés quatorze décimètres carrés)</i> Surface non prise en compte : 5,28 m²</p>
--

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Appartement			
<i>1er étage</i>			
Entrée		3,37 m ²	
Séjour		12,14 m ²	
Balcon	Balcon		5,28 m ²
Cuisine		3,32 m ²	
Chambre		13,30 m ²	
Salle de bain avec toilettes		6,01 m ²	
	<i>Sous-totaux</i>	38,14 m ²	5,28 m ²
	Sous-totaux	38,14 m²	5,28 m²
	SURFACES TOTALES	38,14 m²	5,28 m²

(1) Non prises en compte



Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **13/03/2024**

État rédigé à **LA BAULE**, le **13/03/2024**

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise



AGENDA CONTRÔLES IMMOBILIERS
Résidence "Les Ajoncs"
Place des Palmiers
44500 LA BAULE
Tél : 02 40 60 04 31
SIRET : 449 554 716 00026 – APE : 7112B

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



Annexes

Plans et croquis

- Planche 1/1 : Appartement - 1er étage

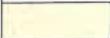
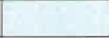
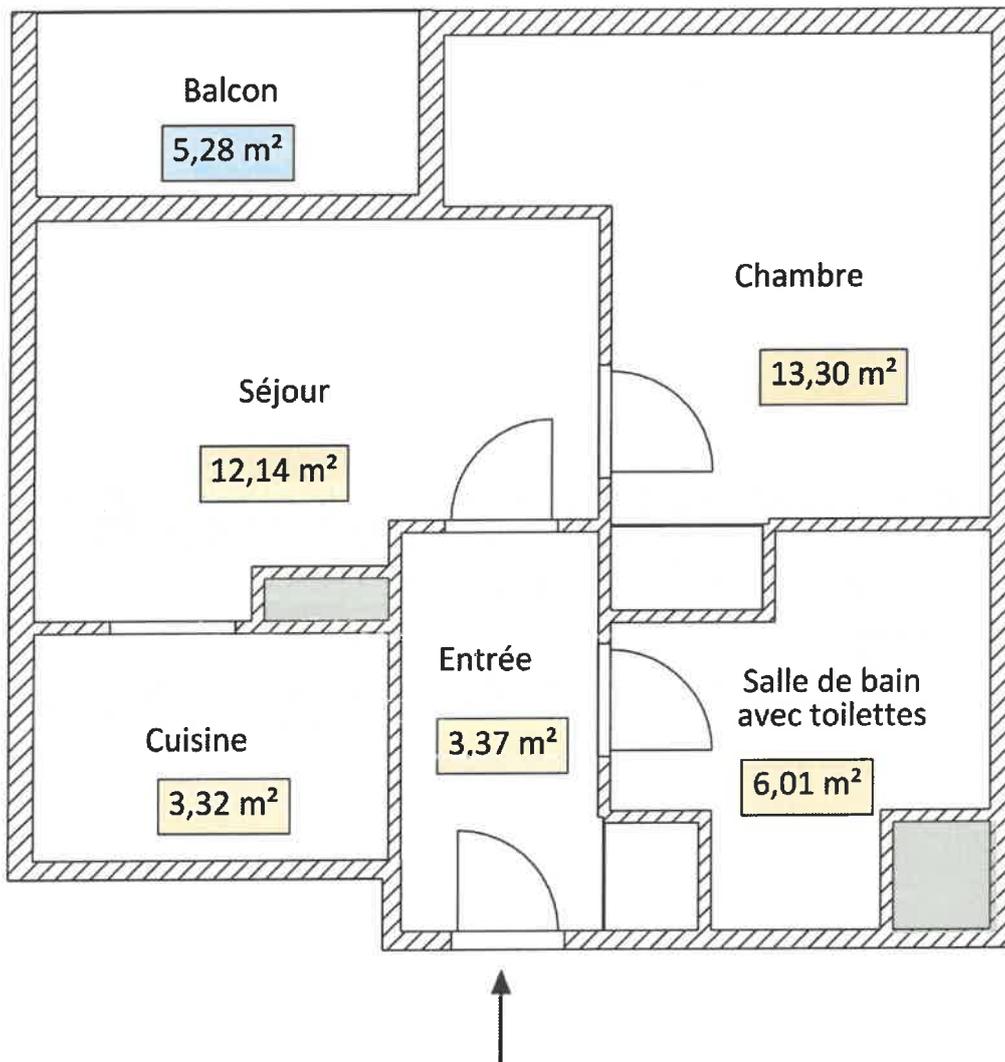
Légende	
 Surface privative	 Surface non prise en compte



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	Residence appart city 4 AVENUE JEANNE CHAUVIN 44600 ST NAZAIRE
N° dossier: 2024-03-0321				
N° planche: 1/1	Version: 1	Type: Croquis		
Origine du plan: Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif





Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : ENTREPRISE AGENDA CONTROLES IMMOBILIERS
Monsieur Jonathan MENEGON
Place des Palmiers
44500 LA BAULLE

Bénéficiaire du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations dictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
- Repérage amiante avant travaux autres Immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Mesures de concentration en plomb dans les poussières
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Mésures
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Conseil et étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
- Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
- Mesurage surface privative (Carrez)
- Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic télétravail
- Diagnostic de performance numérique
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Constat sécurité piscine
- Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
- Contrôle de l'installation d'assainissement non collectif
- Contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère. Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 1^{er} janvier 2025, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, pour la Société AXA

NOTICE: Toute personne qui souscrit un contrat d'assurance doit être informée de son droit de résiliation à tout moment sans frais. Pour plus d'informations, voir le contrat d'assurance.

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 314 799 080 euros
Siège social : 313, Terrasse de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des Assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 087 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1



AGENDA CONTRÔLES IMMOBILIERS

Résidence "Les Ajoncs"
Place des Palmiers
44500 LA BAULE
Tél : 02 40 60 04 31
contact@agendadiagnostics44.com

SCP BTSG

Dossier N° 2024-03-0321 #T

47

État du bâtiment relatif à la présence de termites

DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

Adresse : **Residence appart city
4 AVENUE JEANNE CHAUVIN
44600 ST NAZAIRE**

Référence cadastrale : **DP / 226-229-231**

Lot(s) de copropriété : **122-326** N° étage : **1 ER**

Nature du bâtiment : **Immeuble collectif**

Étendue de la prestation : **Parties Privatives**

Nombre de niveaux : **1**

Année de construction : **Non communiquée**



DÉSIGNATION DU CLIENT

Client : **SCP BTSG MAITRE GASNIER DENIS – 51 RUE DU MARECHAL JOFFRE 06000 NICE**

Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) :

- Propriétaire de l'immeuble
 Autre, le cas échéant (préciser) :

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

Opérateur de diagnostic : **Frédéric MILLARD**
Certification n°22-1769 délivrée le 30/06/2022 pour 7 ans par Abcidia Certification (102 route de Limours 78470 ST RÉMY LÈS CHEVREUSE)

Cabinet de diagnostics : **Agenda contrôles Immobiliers**
Résidence "Les Ajoncs" Place des Palmiers – 44500 LA BAULE
N° SIRET : **449 554 716 00026**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2024 au 31/01/2025**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 20600 € - SIRET : 449 554 716 00026 - APE : 7112B





RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 2024-03-0321 #T

Ordre de mission du : 13/03/2024

L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Accompagnateur(s) : SELARL VEYRAC GIGOUT ME GIGOUT (Autre)

Informations collectées auprès du donneur d'ordre : Traitement antérieur contre les termites : Oui Non Ne sait pas

Présence de termites dans le bâtiment : Oui Non Ne sait pas

Document(s) fourni(s) : Aucun

Moyens mis à disposition : Aucun

Laboratoire(s) d'analyses : Sans objet

Commentaires : Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L126-4 à L126-6 et R126-2 à R126-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : Obligations d'entretien
- Article L126-24 du Code de la Construction et de l'Habitation : Informations et diagnostics obligatoires
- Articles L131-3 du Code de la Construction et de l'Habitation : Stabilité et solidité
- Articles R126-42 et D126-43 du Code de la Construction et de l'Habitation : État du bâtiment relatif à la présence de termites
- Articles R131-4, R184-7 et R184-8 du Code de la Construction et de l'Habitation : Protection contre les insectes xylophages
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Arrêté du 29 mars 2007 modifié définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
- Norme NF P 03-201 (Mars 2012) : État du bâtiment relatif à la présence de termites
- Existence d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du CCH : Oui Non

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Cet état relatif à la présence de termites a pour objectif de rechercher, au moment de l'intervention, des traces visibles d'infestations ou altérations provoquées par des termites, de les repérer et de dresser le présent constat, résultat d'un examen visuel de l'ensemble des parties visibles et accessibles susceptibles d'être démontées sans outils, ainsi que de sondages non destructifs des bois (sauf parties déjà altérées ou dégradées) au moyen d'un poinçon.

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols) par du mobilier, des revêtements de décoration de type moquette, PVC, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autre matériau pouvant masquer un élément bois, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité. Les parties d'ouvrage et éléments en bois inclus dans la structure du bâtiment, les éléments coffrés ou les sous-faces de planchers ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a eu bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque). Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.



SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
il n'a pas été repéré d'indices d'infestation de termites.**

À défaut d'un état relatif à la présence de termites dans les parties communes, le vendeur ne pourra pas être exonéré de la garantie contre les vices cachés concernant sa quote-part des parties communes.

Nota :

- ▶ Dans le cas de la présence de termites (y compris aux abords immédiats du bâtiment), il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L126-4 et R126-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Cette déclaration consiste, dans le mois suivant l'édition du présent rapport, en un courrier recommandé accompagné d'une copie complète du présent rapport, annexes comprises.
- ▶ Dans le cas de la présence de mэрule, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue à l'article L126-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Cette déclaration consiste en un courrier recommandé accompagné d'une copie complète du présent rapport, annexes comprises.
- ▶ Conformément à l'article L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.agendadiagnostics.fr/etat-parasitaire-guide-des-pathologies.html>

IDENTIFICATION DES PARTIES DU BÂTIMENT VISITÉES ET RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC

Légende des colonnes des tableaux de repérage

COLONNE	Abréviation	Commentaire
Parties de bâtiment visitées	HR	Taux d'humidité relative du local
	TA	Température ambiante du local
Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre
Résultat du diagnostic d'infestation	Absence d'indice	Absence d'indice d'infestation de termites

Appartement - 1er étage

PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
Entrée		
	Murs Plâtre /Placoplâtre recouvert fibre de verre peinte, Plafond Plâtre peint, Plinthes Carrelage, Porte d'entrée et encadrement Bois peint, Porte(s) et encadrement(s) Bois peint, Sol Carrelage	Absence d'indice



PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p>Séjour</p> 	<p>Murs Plâtre /Placoplâtre recouvert fibre de verre peinte, Plafond Plâtre peint, Plinthes Bois peint, Porte(s) et encadrement(s) Bois peint, Porte(s) fenêtre(s) et encadrement(s) Pvc, Sol parquet stratifié</p>	<p>Absence d'indice</p>
<p>Balcon</p> 	<p>Garde Corps Alu, Murs enduit ciment peint, Plafond Béton peint, Sol Pavés</p>	<p>Absence d'indice</p>
<p>Cuisine</p> 	<p>Murs Plâtre /Placoplâtre recouvert faïence fibre de verre peinte, Plafond Plâtre peint, Plinthes Carrelage, Sol Carrelage</p>	<p>Absence d'indice</p>
<p>Chambre</p> 	<p>Murs Plâtre /Placoplâtre recouvert fibre de verre peinte, Plafond Plâtre peint, Plinthes Bois peint, Porte(s) fenêtre(s) et encadrement(s) Pvc, Portes(s) de placard(s) et encadrement(s) Aluminium peint/ stratifié, Sol Moquette fixée</p>	<p>Absence d'indice</p>
<p>Salle de bain avec toilettes</p> 	<p>Murs Plâtre /Placoplâtre recouvert faïence fibre de verre peinte, Plafond Plâtre peint, Plinthes Carrelage, Sol Carrelage</p>	<p>Absence d'indice</p>

IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS ET PARTIES DU BÂTIMENT (PIÈCES ET VOLUMES) N'AYANT PU ÊTRE VISITÉS ET JUSTIFICATION

Néant



IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ÉLÉMENTS QUI N'ONT PAS ÉTÉ EXAMINÉS ET JUSTIFICATION

LOCALISATION	Justification	Photo
Parties d'ouvrage et éléments en bois inclus dans la structure du bâtiment	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	
Éléments coffrés	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	
Sous-faces de planchers	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	
Éléments cachés par du mobilier	Manque d'accessibilité	
Éléments cachés par des revêtements de décoration de type moquette, PVC, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autre matériau pouvant masquer un élément bois	Manque d'accessibilité	
Facès supérieures des poutres et chevrons bois de l'ensemble des pièces du bien	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	
Volume sous la baignoire ou douche	non visible et inaccessible.	
Gaines d'alimentations, inaccessibles sans dégradation.	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	
Ancrages, fixations et scellements des huisseries	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	

MOYENS D'INVESTIGATION UTILISÉS

À tous les niveaux du bâtiment, y compris les niveaux inférieurs non habités (caves, vides sanitaires, garages...) :

- ▶ Examen visuel des parties visibles et accessibles : sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois, produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.) posés à même le sol, matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- ▶ Sondage mécanique non destructif des bois visibles et accessibles, notamment à l'aide de poinçons, de lames, etc., sauf sur les éléments en bois dégradés, où les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs.

Inspection du périmètre externe du bâtiment (dans sa totalité ou partiellement en fonction de la nature des obstacles techniques) sur une zone de 10 mètres de distance dans la limite de la propriété par rapport à l'emprise du bâtiment : examen des arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, des stockages de bois et de tous les matériaux contenant de la cellulose.

L'équipement de base de l'opérateur doit comporter a minima un poinçon, une lame (couteau, cutter), une lampe et une loupe.

CONSTATATIONS DIVERSES

Les constatations suivantes ne concernent le bâtiment objet du présent état que si la case correspondante est cochée :

- Présence d'indices d'infestation d'agents de dégradation biologique du bois autres que les termites
- Présence d'indices d'infestation de termites aux abords immédiats
- Signes de traitement antérieur
- Autres constatations



DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **13/03/2024** (temps passé sur site : 2h00)

État rédigé à **LA BAULE**, le **13/03/2024**

Opérateur de diagnostic : **Frédéric MILLARD**

Durée de validité : **Six mois, jusqu'au 12/09/2024**

Signature de l'opérateur de diagnostic



Cachet de l'entreprise



AGENDA CONTRÔLES IMMOBILIERS

Résidence "Les Ajoncs"

Place des Palmiers

44500 LA BAULE

Tél : 02 40 60 04 31

SIRET : 449 554 716 00026 – APE : 7112B

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

ANNEXES

Plans et croquis

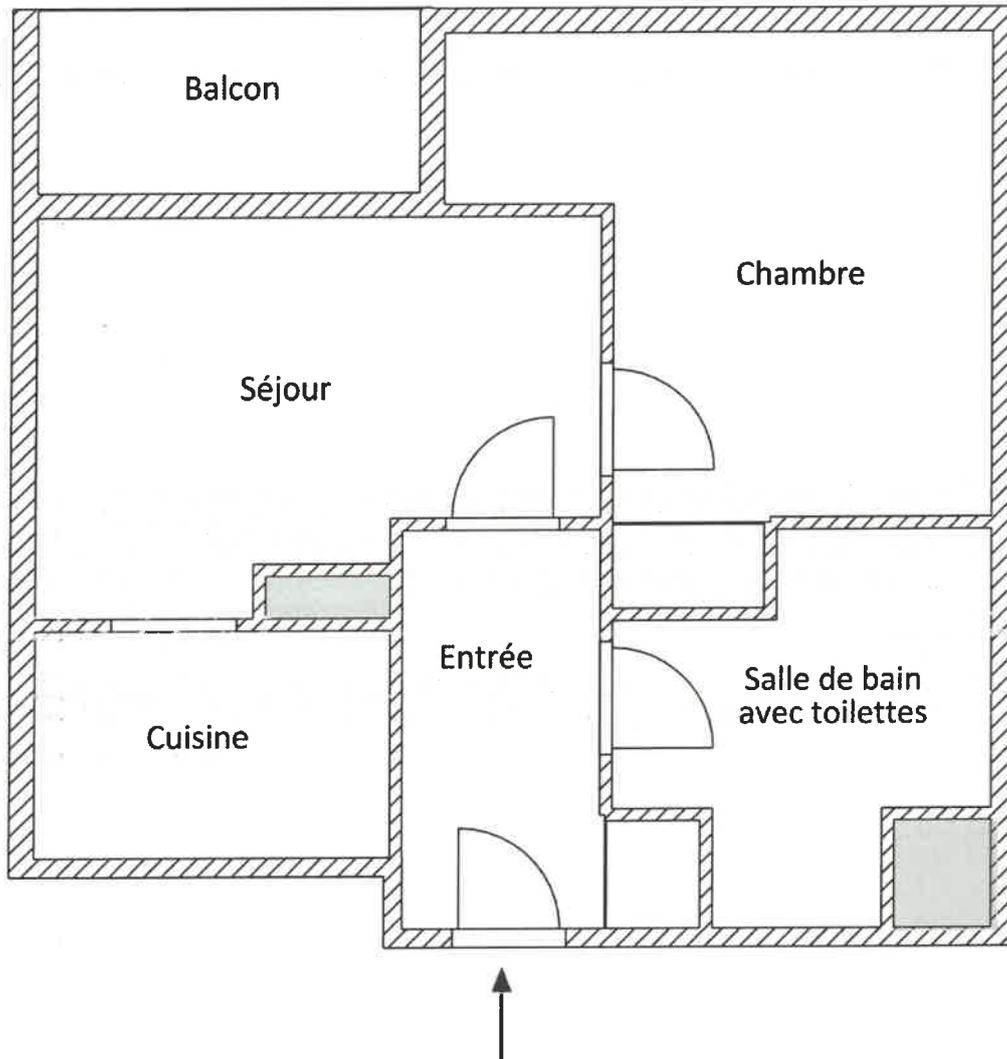
- Planche 1/1 : Appartement - 1er étage

Légende	
 Indices d'infestation de termites	 Indices d'infestation d'agents de dégradation biologique du bois autres que les termites
 Sondage	 Prélèvement



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	Residence appart city 4 AVENUE JEANNE CHAUVIN 44600 ST NAZAIRE
<i>N° dossier:</i>	2024-03-0321			
<i>N° planche:</i>	1/1	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis	
<i>Origine du plan:</i>	Cabinet de diagnostic		<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif





Notice d'information

GÉNÉRALITÉS SUR LES TERMITES (ISOPTÈRES)

En France métropolitaine et dans les DOM, les zones contaminées ou susceptibles de l'être font l'objet de mesures réglementaires (arrêtés préfectoraux et/ou municipaux).

Il existe une carte précisant les départements soumis à arrêtés préfectoraux, disponible sur le site : www.developpement-durable.gouv.fr.

Dans les DOM, il est fréquent que des espèces différentes attaquent la même construction.

Termites présents en France métropolitaine

Termites souterrains

À ce jour, en France métropolitaine, cinq espèces de termites souterrains sont identifiées (voir le fascicule de documentation FD X 40- 501) :

- Reticulitermes flavipes ;
- Reticulitermes lucifugus ;
- Reticulitermes banyulensis ;
- Reticulitermes grassei ;
- Reticulitermes urbis.

L'infestation d'un bâtiment débute le plus souvent à partir de ses assises, caves, sous-sols, sols, vides sanitaires, mitoyennetés, et d'une manière générale de tout contact avec la terre. Lors de la réalisation d'un état relatif à la présence de termites, une attention toute particulière est portée à l'examen de ces zones.

Les termites progressent du sol vers les niveaux supérieurs. Il est rare que la charpente d'un immeuble isolé soit attaquée par des termites s'il n'y a pas d'infestation ailleurs dans le bâtiment en particulier dans les niveaux inférieurs.

Termites dits de bois sec

L'espèce *Kalotermes flavicollis* est présente dans le sud de la France métropolitaine, principalement sur le pourtour méditerranéen. Fréquente dans les jardins sur les arbres fruitiers, dans les espaces verts et dans les vignes, cette espèce ne provoque qu'exceptionnellement des dégâts dans les lieux habités. Si c'est le cas, les dégradations sont très localisées.

Le genre *Cryptotermes* est présent sur le territoire métropolitain, où il est signalé de façon très ponctuelle.

TERMITES PRÉSENTS DANS LES DOM

Termites souterrains

Dans les Départements d'Outre-Mer, les espèces de termites souterrains provoquant des dégâts dans les bâtiments sont nombreuses et très actives. Les conditions climatiques favorisent leur développement.

On rencontre essentiellement deux genres :

Coptotermes : Réunion, Guyane ;

Heterotermes : Guyane, Guadeloupe, Martinique.

Termites dits de bois sec

Dans tous ces départements, les espèces rencontrées appartiennent au genre *Cryptotermes*. Leurs besoins en eau sont peu importants. L'humidité des bois « secs à l'air » peut suffire à assurer leur développement.

De l'extérieur, les signes de leur activité sont peu évidents. On détecte les infestations par la présence de petits tas d'excréments en forme de petits granulés de 0,5 mm à 1 mm de diamètre environ, de la couleur des bois attaqués, qui accumulés pendant un certain temps dans le nid sont rejetés à l'extérieur par des petits orifices à peine visibles.

Termites arboricoles

Certaines espèces de termites à nids épigés (souvent sur les arbres) peuvent provoquer des dégâts importants. Elles appartiennent au genre *Nasutitermes*.

Ces espèces construisent des galeries tunnels et des nids sur les troncs d'arbres, les branches ou dans les constructions. Elles passent également par des réseaux de galeries souterrains pour exploiter des végétaux ou s'attaquer aux maisons.

Nasutitermes : Guyane, Guadeloupe, Martinique.

EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES SOUTERRAINS

- a) Altérations dans le bois ;
- b) Termites souterrains vivants ;
- c) Galeries-tunnels (ou cordonnets) ou concrétions ;
- d) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs (imagos) ;
- e) Orifices obturés ou non.

EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES DE BOIS SEC

- a) Altérations dans le bois (avec fèces) ;
- b) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs.

EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES ARBORICOLES

- a) Altérations dans le bois ;
- b) Termites vivants ;
- c) Galeries-tunnels (ou cordonnets) ou concrétions ;
- d) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs (imagos) ;
- e) Orifices obturés ou non ;
- f) Présence de nid aérien.

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : [2444E10494330](#)
Etabli le : 22/03/2024
Valable jusqu'au : 21/03/2034

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

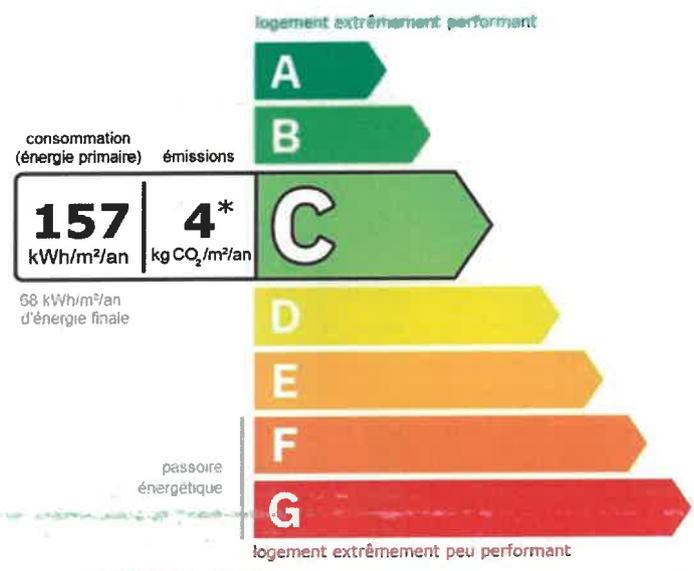


Adresse : **RESIDENCE APPART CITY 4 AVENUE JEANNE CHAUVIN**
44600 ST NAZAIRE
Etage : 1 ER, N° de lot: 122-326

Type de bien : Appartement
Année de construction : 2006 - 2012
Surface habitable : **38.14 m²**

Propriétaire : MAITRE GASNIER DENIS SCP BTSG
Adresse : 51 RUE DU MARECHAL JOFFRE 06000 NICE

Performance énergétique et climatique



*** Dont émissions de gaz à effet de serre**

peu d'émissions de CO₂

A — 4 kg CO₂/m²/an

B
C
D
E
F
G

émissions de CO₂ très importantes

Ce logement émet 182 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 945 km parcourus en voiture.

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

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

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre **440 €** et **650 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

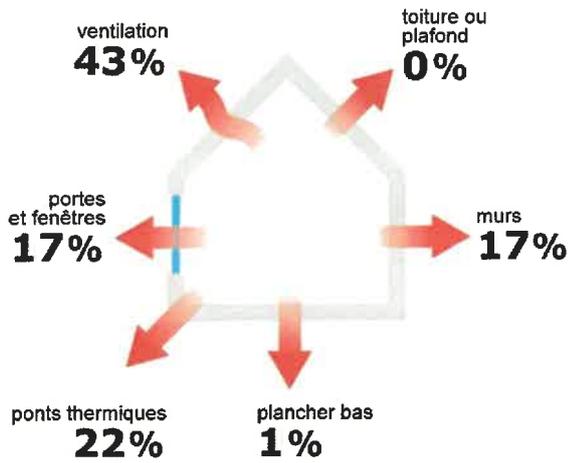
AGENDA CONTROLES IMMOBILIERS
PLACE DES PALMIERS
44500 LA BAULE
tel : 02 40 60 04 31

Diagnostiqueur : FREDERIC MILLARD
Email : contact@agendadiagnostics44.com
N° de certification : 22-1769
Organisme de certification : Abcidia Certification



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

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



VMC SF Hygro B de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



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



bonne inertie du logement

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

Production d'énergies renouvelables

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



panneaux solaires thermiques

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	⚡ Electrique	2 087 (907 é.f.)	entre 220 € et 310 €	48 %
eau chaude	⚡ Electrique	3 294 (1 432 é.f.)	entre 190 € et 270 €	42 %
	🔥 Gaz Naturel	0 (0 é.f.)	entre 0 € et 0 €	
refroidissement				0 %
éclairage	⚡ Electrique	169 (74 é.f.)	entre 10 € et 30 €	4 %
auxiliaires	⚡ Electrique	452 (196 é.f.)	entre 20 € et 40 €	6 %
énergie totale pour les usages recensés :		6 001 kWh (2 609 kWh é.f.)	entre 440 € et 650 € par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 86ℓ par jour.

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

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -26% sur votre facture **soit -92€ par an**

Astuces

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 86ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

35ℓ consommés en moins par jour, c'est -27% sur votre facture **soit -83€ par an**

Astuces

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



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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur / Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur un local chauffé / Cloison de plâtre avec un doublage rapporté donnant sur un local chauffé / Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	bonne
 Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé Dalle béton donnant sur un hall d'entrée avec dispositif de fermeture automatique	bonne
 Toiture/plafond	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 18 mm à isolation renforcée sans protection solaire Fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée Porte(s) bois opaque pleine	très bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur pièce par pièce (système individuel) Radiateur électrique à inertie (modélisé comme un radiateur NFC, NF** et NF***) avec programmateur sans réduit (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue) en cascade avec une chaudière gaz standard installée entre 2001 et 2015, contenance ballon 3000 L, couplé avec un système solaire
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Hygro B de 2001 à 2012 (collective)
 Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température et détection de présence / Avec intermittence centrale sans minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 ECS	Entretenir les installations d'ECS solaire.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Photovoltaïque	Nettoyer régulièrement les capteurs solaires.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1 Les travaux essentiels

Lot	Description	Performance recommandée
	Etape non nécessaire, performance déjà atteinte	

2 Les travaux à envisager Montant estimé : 16200 à 24200€

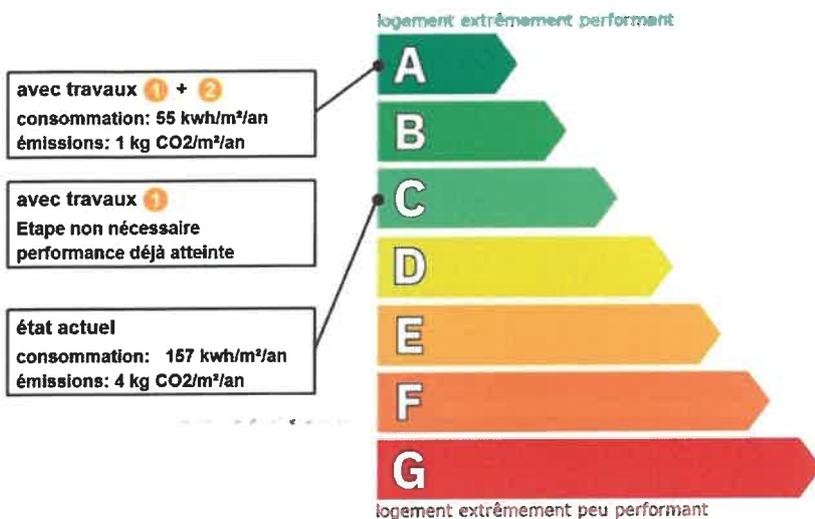
Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	COP = 3

Commentaires :

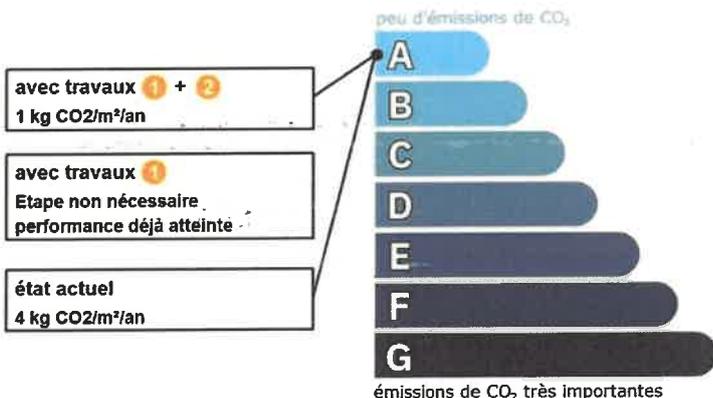
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

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

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

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

Fiche technique du logement

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

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

Abcidia Certification Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **2024-03-0321**

Notices techniques des équipements

Date de visite du bien : **13/03/2024**

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

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale DP, Parcelle(s) n° 226-229-231**

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

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

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

Des écarts peuvent apparaître entre les consommations réelles fournies par le propriétaire et les consommations théoriques. Ces écarts sont dus à l'utilisation du bien (température de chauffe définie par l'utilisateur, nombre de semaines d'absence durant la période de chauffe, nombre de pièces chauffées du bien, utilisation de l'eau chaude sanitaire et éventuellement de la climatisation), à l'évolution du climat (température extérieure) et aux caractéristiques du bien et de ses équipements de production d'énergie (qualité et mise en œuvre du bâtiment, rendements, dimensionnement et entretien des systèmes de production de chaleur et/ou de refroidissement, renouvellement d'air dû à la ventilation, valeurs prises par défaut en l'absence de justificatifs, etc...).

Le calcul de la consommation conventionnelle fixe une température intérieure uniforme dans l'ensemble du bien de 19°C, une semaine d'inoccupation par an pendant la période de chauffe ainsi qu'un réduit des températures à 16°C pendant la journée en semaine. Le calcul ne tient pas compte d'une mauvaise mise en œuvre du bâtiment, des défauts d'entretien ou de dimensionnement des systèmes de production de chaleur et/ou de refroidissement. Les taux de renouvellement d'air sont fixés réglementairement.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	44 Loire Atlantique
Altitude	 Donnée en ligne	36 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	2006 - 2012
Surface habitable du logement	 Observé / mesuré	38,14 m ²
Surface habitable de l'immeuble	 Observé / mesuré	3260 m ² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,48 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
EXT	Surface du mur	 Observé / mesuré	17,34 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Valeur par défaut	2006 - 2012
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
MIT	Surface du mur	 Observé / mesuré	16,64 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché

PC	Epaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	non
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	12,42 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	25 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	9 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	❌	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Doublage rapporté avec lame d'air	🔍	Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
	VOLUME INT	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré
Type de local adjacent		🔍	Observé / mesuré	un local chauffé
Matériau mur		🔍	Observé / mesuré	Cloison de plâtre
Isolation		🔍	Observé / mesuré	inconnue
Année de construction/rénovation		❌	Valeur par défaut	2006 - 2012
Doublage rapporté avec lame d'air		🔍	Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Plancher 1	Surface de plancher bas	🔍	Observé / mesuré	35,96 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé / mesuré	non
Plancher 2	Surface de plancher bas	🔍	Observé / mesuré	4,09 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un hall d'entrée avec dispositif de fermeture automatique
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	17 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	4 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé / mesuré	inconnue
Plafond	Année de construction/rénovation	❌	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	40,05 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
Fenêtre Est	Isolation	🔍	Observé / mesuré	non
	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	3,14 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	EXT
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	18 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Argon / Krypton

Porte-fenêtre Est	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	2,31 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	EXT
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	18 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	oui
	Porte	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré
Positionnement de la menuiserie		🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
Largeur du dormant menuiserie		🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Type volets		🔍 Observé / mesuré	Pas de protection solaire
Type de masques proches		🔍 Observé / mesuré	Baie sous un balcon ou auvent
Avancée l (profondeur des masques proches)		🔍 Observé / mesuré	< 2 m
Type de masques lointains		🔍 Observé / mesuré	Masque non homogène
Hauteur a (°)		🔍 Observé / mesuré	60 - 90°, 0 - 15°, 0 - 15°, 60 - 90°
Surface de porte		🔍 Observé / mesuré	1,9 m²
Placement		🔍 Observé / mesuré	VOLUME INT
Type de local adjacent		🔍 Observé / mesuré	un local chauffé
Nature de la menuiserie		🔍 Observé / mesuré	Porte simple en bois
Type de porte		🔍 Observé / mesuré	Porte opaque pleine
Positionnement de la menuiserie		🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
Largeur du dormant menuiserie		🔍 Observé / mesuré	Lp: 10 cm
Pont Thermique 1	Type PT	🔍 Observé / mesuré	EXT / Plafond
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	9,2 m
Pont Thermique 2	Type PT	🔍 Observé / mesuré	EXT / Plancher 1
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	7,6 m
Pont Thermique 3	Type PT	🔍 Observé / mesuré	EXT / MIT
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	5 m

Systemes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔍 Observé / mesuré VMC SF Hygro B de 2001 à 2012
	Année installation	🔍 Observé / mesuré 2010 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré Electrique
	Façades exposées	🔍 Observé / mesuré plusieurs
	Logement Traversant	🔍 Observé / mesuré non

Chauffage 1	Type d'installation de chauffage	🔍 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré	2010 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍 Observé / mesuré	Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	🔍 Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔍 Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température et détection de présence
Chauffage 2	Type d'installation de chauffage	🔍 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Radiateur électrique à inertie (modélisé comme un radiateur NFC, NF** et NF***)
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré	2010 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍 Observé / mesuré	Radiateur électrique à inertie (modélisé comme un radiateur NFC, NF** et NF***)
	Année installation émetteur	🔍 Observé / mesuré	Inconnue
	Surface chauffée par l'émetteur	🔍 Observé / mesuré	6 m²
Eau chaude sanitaire 1	Type de chauffage	🔍 Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔍 Observé / mesuré	Avec intermittence centrale sans minimum de température
	Nombre de niveaux desservis	🔍 Observé / mesuré	6
	Type de cascade	🔍 Observé / mesuré	non
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré	2013 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍 Observé / mesuré	non
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz standard installée entre 2001 et 2015
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré	2001 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Présence d'une veilleuse	🔍 Observé / mesuré	non
	Eau chaude sanitaire 2	Chaudière murale	🔍 Observé / mesuré
Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement		🔍 Observé / mesuré	non
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion		🔍 Observé / mesuré	non
Type de distribution		🔍 Observé / mesuré	Réseau collectif isolé bouclé sans traçage, majorité des logements avec pièces alimentées non contiguës
Bouclage pour ECS		🔍 Observé / mesuré	oui
Type de production		🔍 Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage		📄 Document fourni	3000 L
Eau chaude sanitaire 2		Nombre de niveaux desservis	🔍 Observé / mesuré
	Type de cascade	🔍 Observé / mesuré	non
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré	2013 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍 Observé / mesuré	non
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz standard installée entre 2001 et 2015
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré	2001 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Présence d'une veilleuse	🔍 Observé / mesuré	non
Chaudière murale	🔍 Observé / mesuré	non	

Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	 Observé / mesuré	non
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré	non
Type de distribution	 Observé / mesuré	Réseau collectif isolé bouclé sans traçage, majorité des logements avec pièces alimentées non contiguës
Bouclage pour ECS	 Observé / mesuré	oui
Type de production	 Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage	 Document fourni	3000 L

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Constatations diverses :

Pour ce type d'immeuble, la réglementation impose que le propriétaire fournisse la date de construction du bien grâce à un permis de construire ou un relevé de propriété. Cette information ne nous ayant pas été transmise, nous avons donc estimé la période de construction en fonction du mode constructif utilisé sur votre bien. Les caractéristiques de l'isolation ont été estimées d'après l'année de construction. Dans le cas où le descriptif technique de construction serait connu, merci de nous le communiquer afin que nous puissions affiner ce diagnostic.

Informations société : AGENDA CONTROLES IMMOBILIERS PLACE DES PALMIERS 44500 LA BAULE
Tél. : 02 40 60 04 31 - N°SIREN : 449 554 716 00026 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10755853504

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

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

N°ADEME
2444E10494330



À propos de la « surface habitable » figurant en première page

Cette surface propre au DPE correspond à la surface habitable définie réglementairement à l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, augmentée de la surface des éventuelles vérandas chauffées.



À propos des recommandations d'amélioration de la performance

Ces recommandations sont des conseils et il n'y a pas d'obligation réglementaire à les mettre en œuvre. Par ailleurs, elles doivent être modulées par d'éventuelles contraintes réglementaires locales.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.

Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant : <https://www.agendadiagnostics.fr/pathologies-dpe.html>



AGENDA CONTRÔLES IMMOBILIERS

Résidence "Les Ajoncs"
Place des Palmiers
44500 LA BAULE
Tél : 02 40 60 04 31
contact@agendadiagnostics44.com

68

SCP BTSG
Dossier N° 2024-03-0321 #R

État des risques et pollutions (ERP)

Référence : 2024-03-0321
Réalisé par Jonathan MENEGON
Pour le compte de Agenda contrôles Immobiliers

Date de réalisation : 13 mars 2024 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° IAL-2020-01 du 1 décembre 2020.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
4 Rue Jeanne Chauvin - 4 AVENUE JEANNE CHAUVIN
44900 Saint-Nazaire

Référence(s) cadastrale(s):
DP0228, DP0229, DP0231

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
SCP BTSG MAITRE GASNIER DENIS



Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

SYNTHESES

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)					
Votre commune				Votre Immeuble	
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux
PPRn	Inondation Par submersion marine	approuvé	13/07/2016	non	non
PPRn	Inondation Submersion marine échangeable	approuvé	13/07/2016	non	non
PPRn	Mouvement de terrain Risque de trait de côte et de talus	approuvé	13/07/2016	non	non
PPRn	Mouvement de terrain Risque de trait de côte et de talus	approuvé	13/07/2016	non	non
SS	Pollution des sols	approuvé	18/07/2023	non	-
Zonage de sismicité : 3 - Modérée ⁽²⁾				oui	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾				non	-
Commune engagée dans la démarche d'étude du risque lié au recul de trait de côte mais ne disposant d'aucun document graphique à ce jour.					





Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Faible
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpé	Oui	4 sites* à - de 500 mètres

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

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 6 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

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

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

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



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

Etat des risques complémentaires (Géorisques)		
Risques	Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'inondation	Oui <i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non -
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui <i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	Remontées de nappes	Oui <i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 Installation nucléaire	Non -	
 Mouvement de terrain	Non -	
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non -
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	Non -
 Cavités souterraines	Non -	
 Canalisation TMD	Oui	<i>Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.</i>

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



21

État des Risques et Pollutions

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

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)		Document réalisé le : 13/03/2024
Parcelle(s) : DP0226, DP0229, DP0231 4 Rue Jeanne Chauvin 44600 Saint-Nazaire		
Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
Les risques naturels pris en compte sont liés à : <small>(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)</small>		
Inondation <input type="checkbox"/> Crue torrentielle <input type="checkbox"/> Remontée de nappe <input type="checkbox"/> Submersion marine <input type="checkbox"/> Avalanche <input type="checkbox"/> Mouvement de terrain <input type="checkbox"/> Mvt terrain-Sécheresse <input type="checkbox"/> Séisme <input type="checkbox"/> Cyclone <input type="checkbox"/> Eruption volcanique <input type="checkbox"/> Feu de forêt <input type="checkbox"/> autre <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn		oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés		oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	prescrit	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliqué par anticipation	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
Les risques miniers pris en compte sont liés à : <small>(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)</small>		
Risque miniers <input type="checkbox"/> Affaissement <input type="checkbox"/> Effondrement <input type="checkbox"/> Tassement <input type="checkbox"/> Emission de gaz <input type="checkbox"/> Pollution des sols <input type="checkbox"/> Pollution des eaux <input type="checkbox"/> autre <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm		oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés		oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRt)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	approuvé	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
Les risques technologiques pris en compte sont liés à : <small>(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)</small>		
Risque Industriel <input type="checkbox"/> Effet thermique <input type="checkbox"/> Effet de surpression <input type="checkbox"/> Effet toxique <input type="checkbox"/> Projection <input type="checkbox"/> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> L'immeuble est situé en zone de prescription <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location* <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> <small>*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible sur le site de la Préfecture</small>		
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire		
L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 <input type="checkbox"/> Très faible zone 2 <input type="checkbox"/> Faible zone 3 <input checked="" type="checkbox"/> Modérée zone 4 <input type="checkbox"/> Moyenne zone 5 <input type="checkbox"/> Forte		
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon		
L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 <input checked="" type="checkbox"/> Faible zone 2 <input type="checkbox"/> Faible avec facteur de transfert zone 3 <input type="checkbox"/> Significatif		
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)		
L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*		oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
<small>*Information à compléter par le vendeur / bailleur</small>		
Information relative à la pollution des sols		
L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)		oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
<small>Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 2023/JOPE/264 du 18/07/2023 portant création des SIS dans le département</small>		
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)		
L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret		oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :		
oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans <input type="checkbox"/> oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		zonage indisponible <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone		oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser		oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
<small>*Information à compléter par le vendeur / bailleur</small>		
Parties concernées		
Vendeur	SCP BTSG MAITRE GASNIER DENIS	à le
Acquéreur		à le
<small>Attention ! SIS n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulières, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.</small>		

Inondation

Non concerné*

PPRn Par submersion marine, approuvé le 13/07/2016 (multirisque)

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



Inondation

Non concerné*

PPRn Submersion marine (changement climatique), approuvé le 13/07/2016 (multirisque)

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





Mouvement de terrain

PPRn Recul du trait de côte et de falaise (changement climatique),
approuvé le 13/07/2016 (multirisque)

Non concerné*

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





Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le PPRn multirisque, approuvé le 13/07/2016

Pris en considération : Recul du trait de côte et de falaises

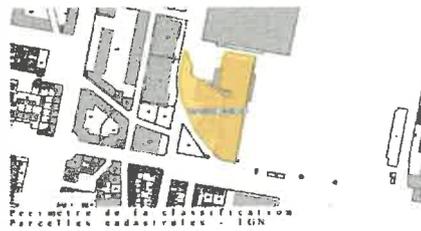




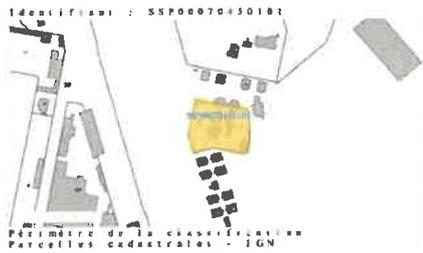
PPRn multirisque, approuvé le 13/07/2016 (suite)



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 18/07/2023



SIS Pollution des sols, approuvé le 18/07/2023 (suite)



SIS Pollution des sols, approuvé le 18/07/2023 (suite)



Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/07/2018	02/07/2018	03/11/2018	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2017	30/09/2017	20/10/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2016	28/05/2016	12/08/2016	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	28/02/2010	28/02/2010	13/03/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/09/2006	14/09/2006	10/03/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/08/2004	04/08/2004	01/02/2005	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	25/10/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/01/2001	15/02/2001	29/07/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				<input type="checkbox"/>

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

Préfecture : Nantes - Loire-Atlantique
Commune : Saint-Nazaire

Adresse de l'immeuble :
4 Rue Jeanne Chauvin - 4 AVENUE JEANNE
CHAUVIN
Parcelle(s) : DP0226, DP0229, DP0231
44600 Saint-Nazaire
France

Etabli le : _____

Vendeur : _____

SCP BTSG MAITRE GASNIER DENIS

Acquéreur : _____



État des Risques de Pollution des Sols

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par Agenda Contrôles Immobiliers en date du 13/03/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°IAL-2020-01 en date du 01/12/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

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

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° IAL-2020-01 du 1 décembre 2020

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire des procédures PPRn multirisque, approuvée le 13/07/2016 ; PPRn Recul du trait de côte et de falaises, approuvée le 13/07/2016

- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvée le 13/07/2016

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité

- Cartographie réglementaire de la sismicité

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

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

Arrêté préfectoral n° IAL-2020-01 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques Majeurs

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;
- VU** le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- VU** les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 modifiant le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- VU** le décret n° 2012-475 du 12 avril 2012 modifiant l'article R 125-24 du Code de l'Environnement relatif notamment à l'obligation d'annexer le règlement et le rapport de présentation des plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques au dossier communal d'information des acquéreurs et des locataires ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 3 décembre 1998 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la Sèvre Nantaise ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 12 mars 2001 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la Loire Amont ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 3 juillet 2002 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du bassin aval de la Vilaine et de ses affluents ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 30 mai 2007 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour du site de la société NOBEL EXPLOSIFS FRANCE implanté à Riaillé ;
- VU** l'arrêté inter-préfectoral en date du 15 octobre 2008 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Moine ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 4 novembre 2009 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour des installations de produits agropharmaceutiques exploité par la société ODALIS implantée à Mésanger ;
- VU** l'arrêté en date du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;
- VU** l'arrêté inter-préfectoral n° 2013301 0001 en date du 28 octobre 2013 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour du site de la société NITRO BICKFORD implanté à Saint-Crespin-sur-Moine ;



- VU** l'arrêté préfectoral en date du 21 février 2014 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour des sites des installations exploitées par les sociétés TOTAL Raffinage Marketing, ANTARGAZ et la Société Française Donges-Metz implantés sur la commune de Donges
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 31 mars 2014 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la Loire Aval dans l'agglomération nantaise ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 30 septembre 2015 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour des installations exploitées par les sociétés ELENGY, IDEA Services vrac et YARA FRANCE implantés sur la commune de Montoir-de-Bretagne ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 approuvant le plan de prévention des risques littoraux de la Baie de Bourgneuf Nord ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 approuvant le plan de prévention des risques littoraux de la Presqu'île Guérandaise – Saint-Nazaire ;
- VU** l'arrêté du 02 février 2017 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour des installations du dépôt d'hydrocarbures exploité par la Société Française Donges Metz (SFDM) sur la commune de La Chapelle-Launay ;
- VU** l'arrêté du 27 octobre 2017 approuvant l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques autour des installations du dépôt d'hydrocarbures exploité par la Société Française Donges Metz (SFDM) sur la commune de Piriac-sur-Mer ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 28 janvier 2019 prescrivant le plan de prévention des risques d'inondation dans le bassin amont de la Chère sur les communes de Soudan et de Châteaubriant ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 12 février 2019 approuvant le plan de prévention des risques littoraux de la Baie de Pont Mahé – Traict de Pen Bé sur le territoire des communes de Assérac, Mesquer, Piriac-sur-Mer et Saint-Molf ;
- VU** l'arrêté du 25 février 2019 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour du parc B de stockage de liquides inflammables exploité par la Société Française Donges-Metz sur la commune de Donges ;
- VU** l'arrêté ministériel du 20 février 2019 relatif aux informations et recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 25 avril 2019 approuvant le plan de prévention des risques littoraux de la Cote de Jade sur le territoire des communes de Saint-Brévin-les-Pins, Saint-Michel-Chef-Chef, Préfailles et La Plaine-sur-Mer ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 31 juillet 2019 prescrivant la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la Sèvre Nantaise ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2019 prescrivant la révision du plan de prévention des risques d'inondation Loire Amont ;
- VU** les arrêtés préfectoraux n° 2020-248 à 2020-64 en date du 23 septembre 2020 portant création de SIS en Loire-Atlantique conformément à l'article 173 de la loi n° 214-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) et le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatifs aux articles L 125-6 et L 125-7 du code de l'environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

Tel : 02.40.41.20.20
Mét : prefecture@loire-atlantique.gouv.fr
6, QUAI CEINÉRAY – BP33515 – 44035 NANTES CEDEX 1



SUR proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique.

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 2 : Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs pour chaque commune listée en annexe du présent arrêté, feront l'objet d'une mise à jour ou d'un nouveau dossier communal d'information sur les risques majeurs, comprenant la liste des documents de référence auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Chaque dossier comprendra :

- la fiche synthétique sur la nature et l'intensité des risques présents dans la commune,
- les extraits cartographiques des zones exposées,
- la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe, naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

Seront joints à ce dossier, le cas échéant,

- le règlement et le rapport de présentation des PPR inondation ou technologiques concernant le territoire de la commune.

Chaque dossier et les documents de référence attachés seront consultables en préfecture, sous-préfecture et dans les mairies concernées.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral n° IAL-2019-14 du 17 octobre 2019.

ARTICLE 4 : L'obligation d'information prévue au IV de l'article L 125-5 du code de l'environnement s'applique à l'ensemble des communes qui ont fait l'objet d'arrêté(s) portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Ces arrêtés sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernées.

La liste de ces arrêtés est accessible à partir du Portail Internet des Services de l'Etat en Loire-Atlantique : www.loire-atlantique.gouv.fr

ARTICLE 5 : Les obligations applicables aux vendeurs et bailleurs découlant des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire-Atlantique des arrêtés préfectoraux prévus à ce même article.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté et son annexe seront publiés au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Loire-Atlantique et dans un journal diffusé dans le département de la Loire-Atlantique.

Une copie du présent arrêté et de son annexe sera adressée aux maires des communes et à la chambre départementale des notaires de Loire-Atlantique. Les mairies devront afficher l'arrêté préfectoral et son annexe durant 1 mois.

Il sera également accessible à partir du Portail Internet des Services de l'Etat en Loire-Atlantique : www.loire-atlantique.gouv.fr

Tel : 02.40.41.20.20
Mél : prefecture@loire-atlantique.gouv.fr
6, QUAI CEINERAY - BP33515 - 44035 NANTES CEDEX 1



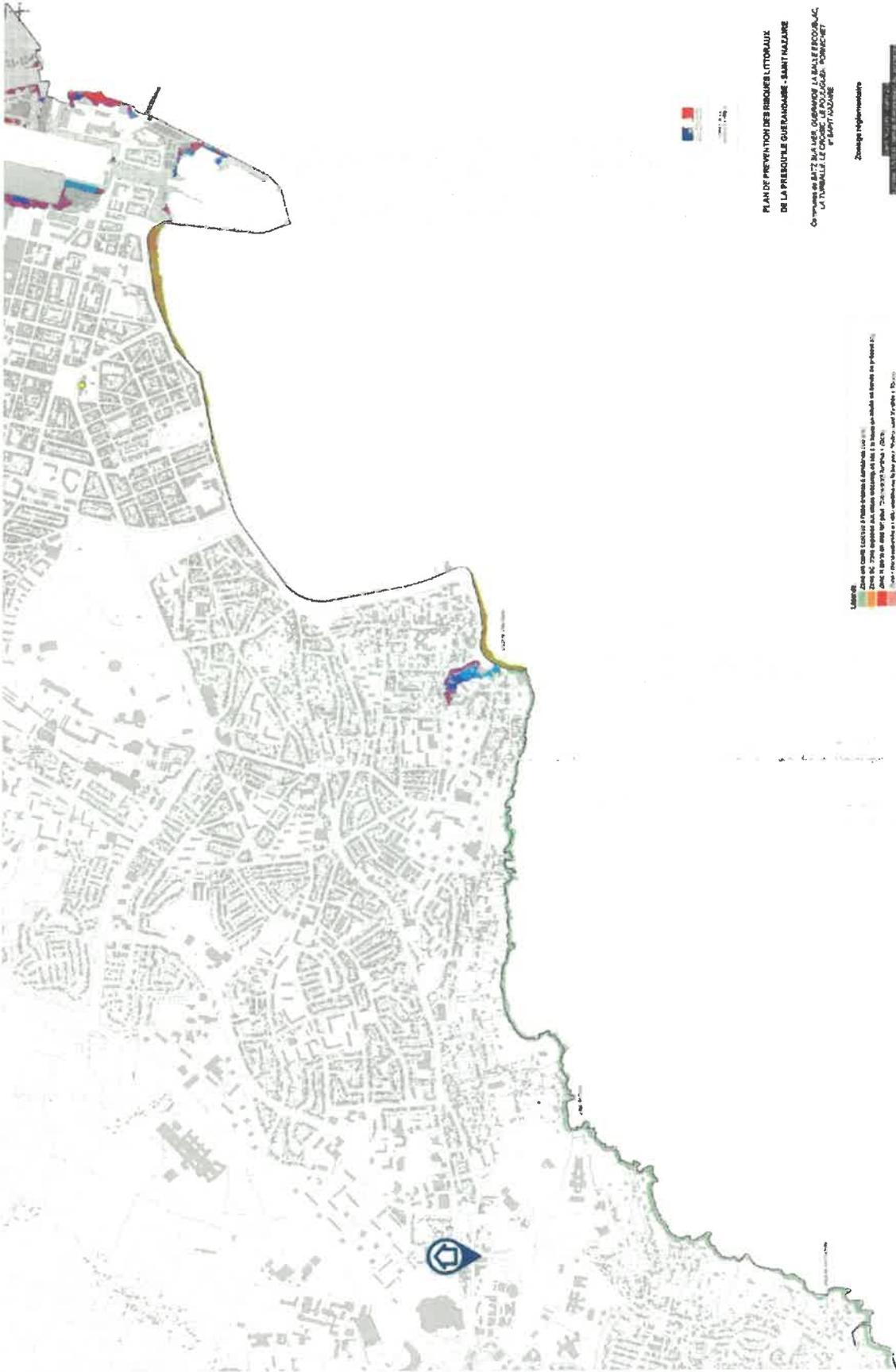
ARTICLE 7 : Le préfet de la Loire-Atlantique, les sous-préfets de Châteaubriant-Ancenis et de Saint-Nazaire, le chef de l'inspection des installations classées de la défense, la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire, le directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique et les maires des communes de la Loire-Atlantique, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Nantes, le 1^{er} décembre 2020

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général


Pascal OTHÉGUY



**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX
DE LA PRESQU'ILE GUYARDAISE - SAINT MALO**

Communes de SAINT MALO, GUYARDAISE, LA BALISE, ESCOBAC, L'ATLANTIQUE, LE FAOUAIS, PORNICHEY et SAINT MALO

Zonage réglementaire

Zonage réglementaire

Zonage réglementaire

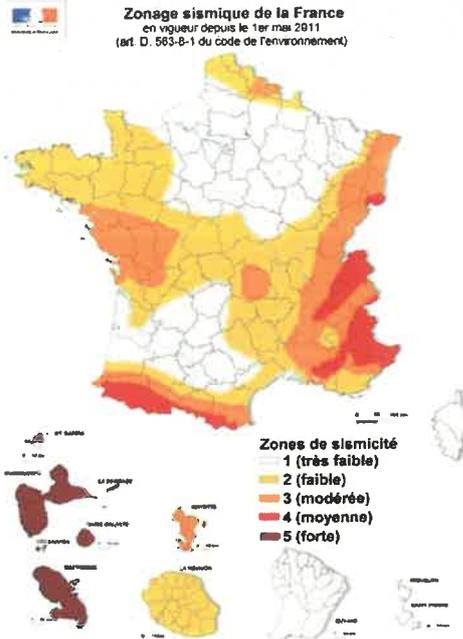
- Legend**
- Zone en cours d'élaboration et planification à court terme (2021-2025)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à moyen terme (2026-2030)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à long terme (2031-2035)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à très long terme (2036-2040)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à très très long terme (2041-2045)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à très très très long terme (2046-2050)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à très très très très long terme (2051-2055)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à très très très très très long terme (2056-2060)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à très très très très très très long terme (2061-2065)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à très très très très très très très long terme (2066-2070)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à très très très très très très très très long terme (2071-2075)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à très très très très très très très très très long terme (2076-2080)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à très long terme (2081-2085)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à très long terme (2086-2090)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à très long terme (2091-2095)
 - Zone en cours d'élaboration et planification à très long terme (2096-2100)
- Diagonales rouges de Saint-Malo, Guyardaise, La Balise, Escobac, L'Atlantique, Le Faouais, Pornichey et Saint-Malo
- Legend

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

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

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



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

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

		1	2	3	4	5
Pour les bâtiments neufs						
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-FC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

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

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

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

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

Pour en savoir plus:

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

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



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

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

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

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

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

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

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

Quel est le risque pour la santé ?

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

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

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

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

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

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

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

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

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

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

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

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

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

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

Le potentiel radon des sols

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr

DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

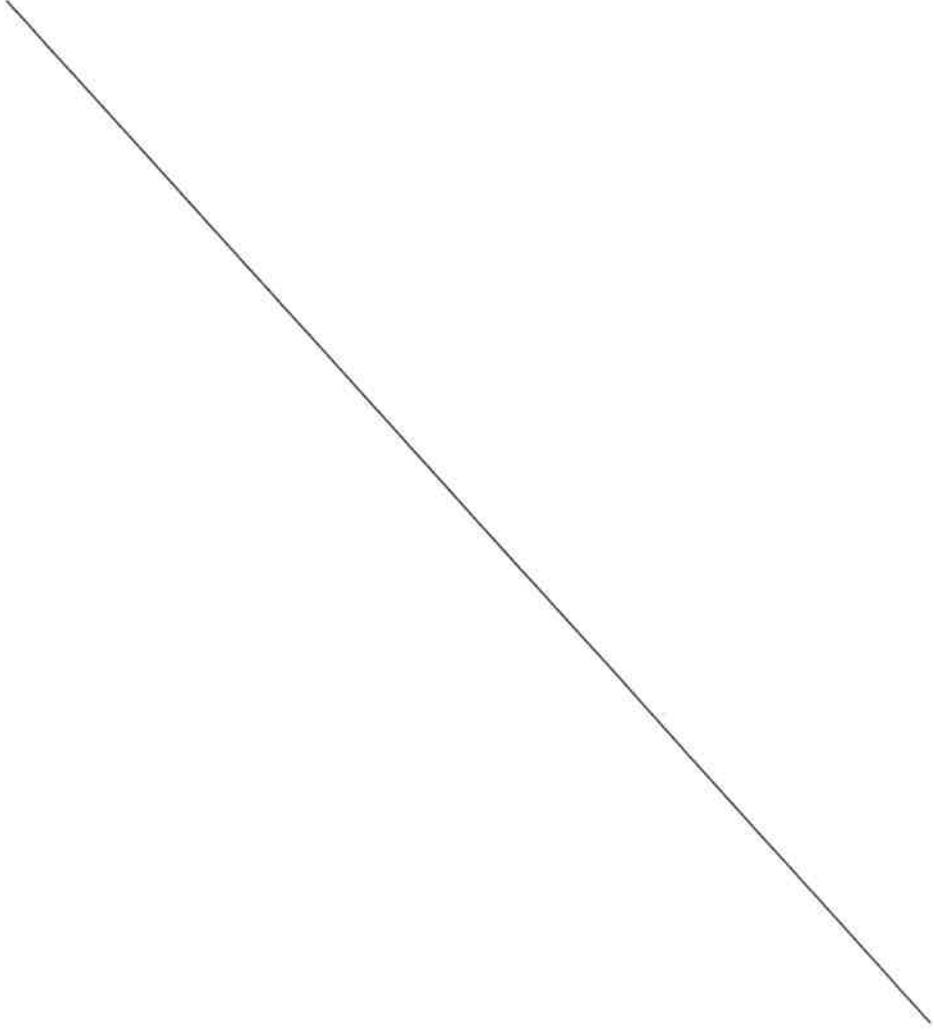
OCCUPATION :

Les biens et droits immobiliers objet du présent cahier des conditions de la vente ont été donnés à bail commercial selon acte sous seing privé en date du 9 février 2017 (faisant suite à un précédent bail commercial) au profit de la S.A.S. APPART'CITY et ce moyennant un loyer mensuel indexé s'élevant à 495,30 € TTC.

Ce bail commercial a été consenti pour une durée de onze ans commençant à courir rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2017 pour expirer le 31 décembre 2027, l'activité autorisée étant celle "*d'exploitation de résidence de tourisme, consistant en la sous-location meublée, au profit d'une clientèle non sédentaire, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de prestations accessoires*".

Il est précisé qu'à ce jour, le loyer s'élève à 534.79 € TTC outre 30.85 € TTC, soit 565,64 € TTC.

Il est ci-après reproduit le bail commercial dont font l'objet les biens et droits immobiliers objet du présent cahier des conditions de la vente.



BAIL COMMERCIAL

RÉSIDENCE DE TOURISME DE:

SAINT NAZAIRE OCEAN

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. Mlle MARIE-ANNE Peggy
262 avenue de la lanterne
06200 NICE
FRANCE

P37783NAZ

ci-après le "Bailleur"

D'UNE PART

ET

2. **APPART'CITY**, société par actions simplifiée au capital de 3 450 400 euros, dont le siège social est situé 125, rue Gilles Martinet à Montpellier (34070), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 490 176 120, représentée par son représentant légal en exercice,

ci-après le "Preneur"

D'AUTRE PART

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés individuellement par une "Partie" et ensemble par les "Parties".

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- (A) Le Preneur exerce une activité d'hébergement touristique du type "appart-hôtel" et exploite des résidences de tourisme avec prestations para-hôtelières dont la liste figure en Annexe 1 (le "Parc").
- (B) Le Bailleur a consenti un bail commercial portant sur un appartement auquel est attaché, dans certains cas, un emplacement de stationnement (l'"Appartement"), situé dans la résidence appartenant au Parc et située 4 rue Jeanne Chauvin, 44600 SAINT NAZAIRE, (la "Résidence"), en vue de sa sous-location par le Preneur auprès d'une clientèle non sédentaire (le "Bail en Cours").
- (C) En raison des difficultés financières rencontrées par le Preneur ayant engendré des retards de paiement des loyers récurrents depuis l'année 2014, les représentants de certains bailleurs du Parc se sont rapprochés du Preneur, lequel leur a exposé la nécessité d'ajuster le montant des loyers au titre des baux en cours. A ce titre, les Parties conviennent de modifier leurs relations contractuelles, l'ensemble des dispositions de la présente convention conférant à celle-ci un caractère transactionnel au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.
- (D) Les Parties ont pour cela convenu de résilier amiablement le Bail en Cours et de conclure un nouveau bail commercial, à de nouvelles conditions, notamment financières, qui prendront effet concomitamment.
- (E) Les Parties se sont donc rapprochées à l'effet, sous réserve de la réalisation de certaines conditions suspensives (Chapitre A), à compter du 1^{er} janvier 2017, (i) de résilier amiablement le Bail en Cours (Chapitre B) et (ii) de conclure un nouveau bail (Chapitre C) (le "Nouveau Bail").

EN CONSÉQUENCE DE QUOI, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

93

CHAPITRE A - CONDITIONS SUSPENSIVES ET CUMULATIVES

1. CONDITION SUSPENSIVE N°1 : FRANCHISSEMENT DES SEUILS D'ADHESION

1.1 Mécanisme

La présente convention prendra effet sous réserve de la réalisation des deux conditions cumulatives suivantes (la "Condition Suspensive n°1") :

- (i) le franchissement d'un seuil de régularisation d'un bail, dans des termes et conditions similaires à celles stipulées aux présentes, par un nombre de bailleurs représentant un minimum de 75% des appartements de la Résidence, et
- (ii) le franchissement du seuil ci-dessus pour un minimum de 80% des résidences constituant le Parc, les seuils visés ci-dessus étant dénommés ensemble les "Seuils d'Adhésion".

1.2 Prorogation de délai à l'initiative du Preneur

La Condition Suspensive n°1 devra être réalisée le 28 février 2017.

A cette date, le Preneur aura, lui seul, la faculté de proroger jusqu'au 31 mars 2017 le délai de réalisation de la Condition Suspensive n°1 mais sous la condition de pouvoir justifier avoir atteint, au 28 février 2017, le seuil de régularisation figurant à l'article 1.1 (i) pour un minimum de 35% des résidences du Parc.

En ce cas, au 31 mars 2017, le Preneur pourra une seconde et ultime fois proroger le délai de réalisation de la condition suspensives n°1, jusqu'au 30 avril 2017, s'il justifie avoir atteint le seuil de régularisation figurant à l'article 1.1 (i) pour un minimum de 50% des résidences du Parc mais sans avoir atteint le seuil de 60% des résidences du Parc.

1.3 Renonciation

La Condition Suspensive n°1 est stipulée dans l'intérêt exclusif du Preneur qui pourra y renoncer en tout état de cause et à tout moment avant le 30 avril 2017 mais à la condition expresse de justifier d'avoir alors atteint le seuil de régularisation figurant à l'article 1.1 (i) pour un minimum de 50% du Parc.

1.4 Notifications

Si le Preneur entend user de la faculté de proroger le délai de réalisation de la Condition suspensive n°1 ou s'il entend y renoncer, il devra, par lettre recommandée avec AR et dans les 10 (dix) jours de chaque terme le notifier simultanément à Maîtres Benjamin AYOUN, Nathalie HAMET, François LORGEUX, Philip PECHAYRE (les "Conseils"), le Bailleur les désignant expressément comme leurs représentants à cette seule fin, à moins que le bailleur ne souhaite se voir notifier personnellement, intention qu'il manifeste en cochant la case ci-contre:

2. CONDITION SUSPENSIVE N°2 : RECAPITALISATION PAR L'ACTIONNAIRE D'APPART'CITY

Les Parties rappellent qu'à la suite d'une assemblée générale extraordinaire du 28 septembre 2016 le capital social du Preneur a été ramené à la somme de 3 450 400 euros par application de l'article L225-248 du Code de commerce.

La présente convention est conclue sous la condition suspensive (la "Condition Suspensive n°2") de la réalisation par le Preneur, dans les 30 jours de la réalisation de la condition suspensive n°1 ou de la renonciation à s'en prévaloir, d'une augmentation de son capital par un apport, exclusivement en numéraire, de 20 000 000 d'euros minimum le portant à la somme minimale de 23 450 400 euros, cet apport devant être intégralement libéré dans ce même délai (l'"Augmentation de Capital").



L'Augmentation de Capital ne pourra intervenir, même en partie, par une quelconque compensation, conversion ou incorporation de créance de quelque nature que ce soit (compte courant d'associé, obligations convertibles, convention intra-groupe...) que détiendrait un tiers (y compris associés, filiales, ...) sur le Preneur.

Les parties conviennent que l'Augmentation de Capital est destinée à assurer le paiement des arriérés stipulés à l'article 5 à l'issue duquel seulement le Preneur retrouvera la liberté d'opérer les compensations, conversions ou incorporations au capital auxquelles il jugerait utile de procéder.

Cette condition sera réputée réalisée sur justification, (i) de la copie du procès-verbal la décision d'assemblée générale décidant ladite Augmentation de Capital, (ii) du ou des bulletin(s) de souscription conforme(s) et, (iii) de ou des attestation(s) bancaire(s) de versement des fonds.

En cas de non réalisation de la Condition Suspensive n°2, la présente convention sera caduque et le Bail en Cours se poursuivra selon ses termes et conditions actuels.

CHAPITRE B - RESILIATION DU BAIL EN COURS

3. CONDITIONS DE RESILIATION DU BAIL EN COURS

Les Parties conviennent expressément, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives susvisées, de résilier par anticipation le Bail en Cours, avec effet rétroactif au 31 décembre 2016 (minuit), de sorte qu'à cet instant les relations entre les Parties seront exclusivement régies par le Nouveau Bail.

4. MODIFICATION RETROACTIVE DES LOYERS 2016

Les parties conviennent d'une réduction rétroactive du montant des loyers dus au titre du Bail en Cours sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2016 de 16,12 %

5. SORT DES ARRIERES

Les éventuels arriérés de loyers ainsi que les taxes d'enlèvement des ordures ménagères non remboursées au titre du Bail en Cours seront réglés par le Preneur dans un délai de trente (30) jours suivant la date de réalisation de l'Augmentation de Capital.

CHAPITRE C - NOUVEAU BAIL

6. BAIL - REGIME JURIDIQUE

Par les présentes, le Bailleur donne bail à loyer au Preneur, qui accepte, l'Appartement ci-après désigné à l'article 7.

Les Parties conviennent expressément de soumettre le Nouveau Bail aux dispositions des articles L145-1 à L145-60, R. 145-1 à R. 145-11, R145-20 à R145-33, D145-34, R145-35 à R145-38 du Code de Commerce et à celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, pour autant que ces textes trouvent à s'appliquer, ainsi qu'aux conditions décrites aux présentes.

Le Bailleur reconnaît expressément que l'Appartement, tel que plus amplement décrit à l'article 7, a un caractère indivisible, tant en ce qui concerne ses parties privatives que, à titre accessoire, l'accès et la jouissance de ses parties communes.

7. DESIGNATION DE L'APPARTEMENT

7.1 Le Nouveau Bail porte sur l'Appartement situé au sein de la Résidence dénommée SAINT NAZAIRE OCEAN située : 4 rue Jeanne Chauvin, 44600 SAINT NAZAIRE (la "Résidence").

Les caractéristiques de l'Appartement sont les suivantes :

n° logement	N° lot copropriété	N° de parking	Typologie
107	122	326	T2

Les Parties reconnaissent que l'Appartement a été précédemment occupé par le Preneur au titre du Bail en Cours et elles se dispensent, en conséquence, d'en faire plus ample description.

Les Parties rappellent que la Résidence est soumise au statut de la copropriété.

7.2 Le Preneur accepte l'Appartement dans son état actuel, tel qu'il existe, en principal et accessoire.

8. DATE DE PRISE D'EFFET - DUREE

8.1 Le Nouveau Bail est consenti et accepté, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives susvisées, pour une durée ferme de onze (11) années entières et consécutives commençant à courir rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2017 et expirant le 31 décembre 2027.

8.2 Il est ici précisé que, par dérogation à l'article L.145-4 du Code de commerce et en application des dispositions de l'article L 145-7-1 du Code de commerce, le Preneur renonce à sa faculté de résilier le Nouveau Bail à chaque période triennale que ce soit dans sa période initiale ou, le cas échéant, lors de ses éventuels renouvellements.

9. DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur exercera, au sein de l'Appartement et de la Résidence, une activité d'exploitation de résidence de tourisme, consistant en la sous-location meublée, au profit d'une clientèle non sédentaire, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de prestations accessoires.

Le Bailleur déclare qu'à la date de conclusion du Bail en Cours un des éléments déterminants de son consentement a été que la location soit soumise à la TVA, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4^a) du Code général des impôts.

En conséquence, le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la Résidence, en sus de l'hébergement, au moins trois prestations accessoires figurant dans la liste fixée à l'article 261 D 4^b) du Code général des impôts de telle manière que l'activité exploitée par le Preneur dans l'Appartement soit soumise de plein droit à la TVA, réponde aux dispositions de l'article 261 D 4^c) du Code général des impôts et respecte les conditions spécifiées par l'instruction du 28 juillet 2009, 4 F-3-09, publiée au Bulletin officiel des impôts n° 76 du 30 juillet 2009 pour caractériser une location meublée.

Le Preneur devra utiliser l'Appartement dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif susvisé, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Preneur s'engage au respect de la destination contractuelle susvisée pendant toute la durée du Bail, notamment en maintenant, le cas échéant, le classement en résidence de tourisme, ainsi qu'au respect de l'article 261 D 4^c) du Code général des impôts, notamment au regard de l'engagement de promotion touristique à l'étranger.

10. LOYER DU NOUVEAU BAIL

10.1 Loyer

Le Nouveau Bail est consenti et accepté moyennant, à compter du 1er janvier 2017, un loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions (le "Loyer") correspondant au loyer de la période du 1er décembre 2016 au 31 décembre 2016 du Bail en Cours, avant de subir sa réduction rétroactive prévue à l'article 4, multiplié par douze soit :

- Loyer de l'appartement : 5 719,98 €
- Loyer de l'éventuel parking y attaché : 302,44

Ce Loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) aux taux légaux en vigueur.

En cas de modification du taux de TVA en cours de Bail, le nouveau taux sera immédiatement applicable de plein droit.

10.2 Modalités de paiement

Le Loyer est portable et payable mensuellement, à terme échu, au plus tard le 20 du mois suivant, au domicile du Bailleur.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des Loyers, charges, travaux, impôts, taxes et redevances quelconques, seront payées par virement bancaire sur le compte du Bailleur ou de son représentant, dont les coordonnées sont déjà connues du Preneur, ceci sauf avis contraire du Bailleur.

Le Bailleur donne mandat au Preneur aux fins d'établir en son nom et pour son compte les factures de loyers à payer par le Preneur au Bailleur en exécution du Bail.

Les factures seront mises à disposition du Bailleur et téléchargeables à compter du 25 du mois suivant le mois considéré sur un site dédié ouvert par le Preneur.

Le Bailleur conservera néanmoins la responsabilité de ses obligations déclaratives en matière de TVA.

10.3 Remboursement des taxes d'enlèvement des ordures ménagères

Le Preneur remboursera au Bailleur le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au plus tard dans les 45 jours de la réception du justificatif de l'avis de taxes foncières qui lui sera adressé par le Bailleur par tout moyen permettant d'apporter date certaine, y compris par courriel avec accusé de réception..

10.4 Intérêts de retard

En cas de non-paiement à leur échéance du Loyer, des charges, des taxes et/ou des impôts et, plus généralement, de toutes sommes dues en vertu des présentes, le Preneur sera redevable de plein droit d'un intérêt de retard au taux mensuel de 1%, cet intérêt courant à compter de l'exigibilité desdites sommes jusqu'à leur paiement complet, tout mois commencé étant dû.

10.5 Indexation du loyer

Le Loyer sera indexé automatiquement et tous les ans le premier janvier, sans qu'une quelconque formalité ou notification préalable soit nécessaire, en fonction de la variation constatée de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

La formule utilisée pour le calcul de cette indexation sera la suivante :

$$\text{Loyer indexé année N} = \frac{\text{indice de comparaison} \times \text{Loyer de l'année N-1}}{\text{indice de référence}}$$

Pour la première indexation intervenant au 1er janvier 2018, l'indice de référence sera l'indice 2T2016 (108,40) et l'indice de comparaison sera celui publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année 2017.

Pour les indexations suivantes, il sera procédé à l'indexation du Loyer annuel en prenant pour base le Loyer annuel indexé de l'année écoulée et :

- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à l'indexation du Loyer de l'année précédente ;
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre calendaire de l'année suivante.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le Loyer se trouvera de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les Parties.

En cas de désaccord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal

de Grande Instance du lieu de situation de la Résidence à la requête de la Partie la plus diligente.

Les frais d'expertise seront supportés par le Preneur.

10.6 Accord temporaire de réduction des loyers

10.6.1 Réduction provisoire du loyer du Nouveau Bail

La conclusion des présentes est issue du constat, partagé par le Bailleur et le Preneur, de la nécessité d'adapter provisoirement le niveau de charge des loyers de la Résidence à la conjoncture et aux difficultés que traverse actuellement le Preneur.

Les Parties conviennent donc d'une réduction temporaire du montant du Loyer figurant à l'article 10.1 de 16,12 % jusqu'au rétablissement de la situation d'exploitation de la Résidence sur la base d'indicateurs définis par les Parties.

A cette fin, sont considérés comme:

- "Chiffre d'Affaires" [CA] : la somme hors taxes de toutes recettes et revenus tirés de l'exploitation de la Résidence, services compris et activités complémentaires incluses, enregistrés en comptabilité et escomptes clients déduits;
- "Somme Annuelle des Loyers" [SAL] : la somme totale et hors taxes de l'intégralité des loyers auxquels le Preneur est tenu envers l'ensemble des bailleurs des Appartements de la Résidence concernée sur une année considérée;
- "Ratio d'Exploitation" [RE] : pour la Résidence, la formule suivante:
$$\frac{[(CA) - (Charges Fixes et Variables de la Résidence) - (CA \times 10\%) - (SAL)]}{CA}$$

Le Preneur fera attester par un expert-comptable la permanence des méthodes comptables utilisées pour l'établissement des Charges Fixes et Variables de la Résidence, qui devra correspondre strictement, en vertu de l'article L123-17 du code de commerce, au périmètre des charges de même nature figurant au compte d'exploitation de la Résidence présenté pour l'année 2015 en Annexe 2 des présentes.

10.6.2 Retour au loyer contractuel

A compter du 1er janvier 2019 et tous les ans, un mécanisme de rétablissement du montant contractuel du Loyer indiqué à l'article 10.1 s'appliquera jusqu'à atteindre ledit montant.

Ce mécanisme interviendra à condition que le Ratio d'Exploitation de l'année N-1 de la Résidence soit au moins égal à 12%. A défaut, la réduction en cours restera s'appliquer pour l'année N.

Dans le cas où le seuil de 12% serait atteint, le loyer de l'année N sera porté au montant du Loyer stipulé à l'article 10.1 en étant toutefois plafonné de sorte que la Somme Annuelle des Loyers de l'année N qui serait versée à l'ensemble des bailleurs de la Résidence n'excède pas 32% du Chiffre d'Affaires de l'année N-1 ni ne porte le Ratio d'Exploitation en deçà de 12%.

Il ne pourra toutefois et jamais être inférieur au loyer de l'année N-1.

L'application de ce mécanisme demeure sans préjudice et indépendant d'une nouvelle fixation du loyer dans le cas où la Résidence aurait fait l'objet d'un Programme de Travaux en partie financé par le Bailleur dans les conditions stipulées à l'article 13.1.

En ce cas, c'est ce loyer renégocié par le Bailleur ayant accepté de réaliser le Programme de Travaux qui servira de référence pour l'application du pourcentage de hausse de loyer à répartir entre les bailleurs ayant régularisé un bail dans des conditions similaires aux présentes.

Il s'appliquera également sans préjudice de l'indexation prévue à l'article 10.5.

La fixation du loyer de l'année N sera alors effectuée au plus tard le 30 juin de l'année N avec un effet rétroactif au 1er janvier de l'année N, les régularisations de loyer en découlant devant intervenir au plus tard à l'échéance et avec le paiement du loyer du mois de juin de l'année N.

Il est expressément convenu entre les parties que le Bailleur pourra renoncer au bénéfice du présent article 10.6.2, si bon lui semble, par l'envoi au Preneur d'une notification en ce sens par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 1^{er} janvier 2019.

10.7 Majoration exceptionnelle de Loyer

A titre dérogatoire les loyers des mois de janvier 2018 et de janvier 2019 seront chacun majoré d'un montant égal à 50% du montant de la réduction de loyer consentie au titre du premier trimestre 2016 convenue à l'article 4.

11. COMMUNICATION DU COMPTE D'EXPLOITATION DE LA RESIDENCE ET INSTAURATION D'UN COMITE DE SUIVI

11.1 Communication des résultats

Considérant ainsi répondre aux exigences de l'article L321-2 du code de tourisme, les Parties conviennent de ce que le Preneur communiquera au Bailleur à chaque fin d'année civile, et dans les 60 jours de son terme, un tableau présentant le compte d'exploitation, les résultats et le bilan de la Résidence, selon le modèle figurant en **Annexe 2** au présent Bail.

Pour l'exercice 2016, les 60 jours courront à compter de l'entrée en vigueur du Nouveau bail.

A cette communication, le Preneur s'engage également à joindre toutes les informations relatives à:

- l'évolution de la structure de la clientèle et sa répartition par type (tour operators, CE, étudiants, passage, booking, etc.) et durée de séjour,
- et les travaux effectués par le Preneur sur l'année écoulée et ceux qu'il programme sur l'année à venir pour l'entretien ou la rénovation de la Résidence.

11.2 Comité de suivi

11.2.1. Principe

Il est convenu entre le Preneur et le Bailleur, comme avec tous les bailleurs ayant régularisé le Nouveau Bail à des conditions similaires, d'une transparence permanente de son activité et de sa situation financière globale qui sera donnée à un comité de 10 bailleurs ayant régularisé un bail similaire (ci-après le "Comité") créé entre, par et pour les bailleurs concernés.

11.2.2. Opposabilité de la qualité de membre du Comité

a. Désignation d'un représentant par les bailleurs de la Résidence

Les bailleurs de la Résidence ayant régularisé un bail aux conditions des présentes s'accorderont entre eux pour désigner parmi eux un représentant aux fins d'application du présent article.

b. Désignation de 10 représentants membres du Comité

Les représentants de chaque résidence désignés comme indiqué au a. ci-dessus, s'accorderont entre eux pour désigner parmi eux les 10 membres du Comité.

c. Période transitoire

Dans l'attente des désignations des membres du Comité comme indiqué ci-dessus, le Bailleur sera considéré par le Preneur comme membre du Comité s'il justifie des conditions suivantes:

- la Résidence a atteint le seuil prévu à l'article 1.1 (i),
- le Bailleur a, au sein de la Résidence, obtenu un mandat à cette fin d'au moins 51% des copropriétaires de la Résidence signataires d'un bail dans des conditions similaires,
- le Bailleur a reçu un mandat aux fins de l'application du présent article d'au moins 9 autres homologues d'autres résidences du Parc ayant elles-mêmes atteint le seuil prévu à l'article 1.1 (i), chaque homologue ne pouvant accorder plus d'un mandat à cette fin.

11.2.3. Droits du Comité

Le Preneur s'engage à donner accès au Comité, pour les besoins de sa mission :

- à l'état permanent de la situation des paiements des loyers et accessoires à l'ensemble des bailleurs des résidences du Parc,

- aux résultats détaillés de l'ensemble des résidences du Parc selon le modèle joint en **Annexe 2**,
- aux résultats du Preneur et des entités liées au groupe au sens des articles L233-1 à L233-4 du code de commerce,
- à sa situation financière (bilans, trésorerie, tableaux de financements..),
- à l'évolution de l'actionnariat du Preneur et de la structure de son endettement bancaire ou de celles des entités liées au groupe au sens des articles L233-1 à L233-4 du code de commerce,
- à l'information sur les événements significatifs tels que, notamment, les travaux envisagés et leur détail, les projets de commercialisation et d'ouvertures de nouvelles résidences....
- la justification de l'acquittement de toutes les primes d'assurance prévues au Nouveau Bail.

Afin de permettre au Comité de lui rendre compte de sa mission, le Bailleur autorise le Preneur à communiquer au Comité les données personnelles le concernant lui permettant d'être contacté.

Les frais de déplacement et de réunion de ce Comité au siège du Preneur et nécessaires à l'accomplissement de sa mission seront à la charge du Preneur.

12. DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

12.1 Etat de l'Appartement - Entrée en jouissance

Comme indiqué à l'article 7 ci-dessus, le Preneur déclare bien connaître l'Appartement pour déjà l'occuper au titre du Bail en Cours.

Le Preneur reconnaissant l'avoir reçu à l'état neuf lors de sa livraison sinon en bon état de réparation et d'entretien à l'occasion du bail en cours, les Parties conviennent qu'il n'y a pas lieu de réaliser un état des lieux d'entrée par dérogation aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, la présomption de l'article 1731 du code civil s'appliquant de ce fait.

Le Preneur s'oblige, le cas échéant, à respecter les clauses et stipulations de tout règlement intérieur de la Résidence, toute notice de sécurité, de l'AFUL, de l'ASL, du règlement de copropriété, dont pourraient dépendre l'Appartement, et à les faire respecter par son personnel et toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (sous-locataires, fournisseurs etc.).

Il respectera également les servitudes grevant l'assiette foncière dont dépend la Résidence.

12.2 Entretien- Réparations - Mises aux normes

Indépendamment du caractère commercial du présent Bail, l'Appartement constitue un local d'habitation.

Le Preneur tiendra l'Appartement et la Résidence, pendant toute la durée du Nouveau Bail et de ses éventuels renouvellements, en bon état d'entretien, de maintenance et de réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil.

Ne sont pas comprises dans les dépenses relevant de l'article 606 du Code civil, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, ces travaux restant à la charge du Preneur.

Le Preneur remettra l'Appartement en état normal d'entretien et d'usage en cas au terme du bail quelle qu'en soit la cause que ce soit, les dispositions prévues à l'article 17.2 venant alors à s'appliquer.

Pour répondre en tant que de besoin aux exigences de l'article L145-40-2 du code de commerce, les Parties conviennent que le Preneur supportera, dans leur acception la plus large, l'ensemble des frais relatifs aux réparations locatives telles que celles-ci figurent dans la liste, dans sa version d'origine, en annexe du Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le Preneur préviendra sans délai le Bailleur de tout désordre dans l'Appartement qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur, qu'ils nécessitent la mise en œuvre des assurances décennales ou non.

Le Preneur se conformera aux dispositions légales ou réglementaires relatives aux classements spécifiés dans l'acte d'acquisition de la Résidence ou dans le Nouveau Bail.

A l'exclusion des grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil, le Preneur prendra à sa charge les travaux, transformations et réparations nécessités par l'exercice de son activité et les éventuels travaux de mise en conformité de l'Appartement ou de la Résidence rendus nécessaires par une évolution de la réglementation propre au domaine d'activité de parahôtellerie du Preneur.

Il en sera de même des travaux rendus nécessaires par une injonction de l'Administration lesquels seront à la charge du Preneur à l'exception des réparations qui ne seraient pas directement liées à l'exercice de son activité ou qui relèveraient de l'article 606 du code civil.

Les travaux de mise en conformité et de mises aux normes de l'Appartement et de la Résidence résultant d'une évolution des normes spécifiques au domaine d'activité du Preneur ou d'une modification de la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite concernant les établissements recevant du public (ERP) seront réalisés par le Preneur à ses frais exclusifs, dès lors que ces travaux ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil.

S'agissant toutefois de la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite concernant les établissements recevant du public (ERP) le Preneur pourra solliciter une participation financière du Bailleur d'un montant maximum de 70 € hors taxes une fois les travaux réalisés et dans la limite de leur coût justifié.

12.3 Charges, Impôts et taxes imputables au Preneur

12.3.1 Charges, Impôts et Taxes

Indépendamment du caractère commercial du présent Bail, l'Appartement constitue également un lot privatif d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.

Afin de répondre aux exigences de l'article L145-40-2 du code de commerce les Parties conviennent de tenir pour désignation expresse des charges incombant au Preneur celle figurant, dans sa version d'origine, en annexe au Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Outre le loyer et les charges, impôts et taxes afférentes aux parties privatives du lot loué, le Preneur supportera donc dans ce cadre l'ensemble des charges de copropriété concernant ces mêmes locaux, à l'exception des frais, prime d'assurance, affranchissement, et honoraires du syndic.

Dans le cas où la Résidence ferait partie d'un ensemble immobilier régi par une ASL, une AFUL ou toute autre entité dont dépendrait la copropriété, le Preneur s'engage pareillement à payer ou à rembourser les charges qui seraient réclamées au Bailleur par cette ASL, AFUL, ou autre entité et qui seraient expressément visées par le Décret n°87-713 du 26 août 1987 précité.

Eu égard à la spécificité de l'exploitation de l'immeuble confié à un locataire commun à l'ensemble des copropriétaires, il est précisé que le Preneur a pris jusqu'ici en charge le paiement direct de l'intégralité de ces charges dans le cadre du Bail en Cours en contractant directement avec les tiers.

Le Preneur déclare en conséquence avoir une parfaite et complète connaissance de leur nature et de leur montant et s'engage à continuer à les supporter dans le cadre du Nouveau Bail.

12.3.2 Paiement

Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur sinon à régler directement, à première demande de ce dernier, toutes sommes lui incombant au titre de l'article 12.3.1 et qui pourraient être réclamées par le Bailleur ou réclamées à celui-ci par le syndicat de copropriétaires, le cas échéant l'ASL ou l'AFUL.

Toutefois, si une décision du syndicat des copropriétaires l'y autorise, le Preneur pourra conclure directement avec des prestataires les contrats destinés à la fourniture des services collectifs de l'immeuble, l'entretien des équipements commun, notamment en ce qui concerne les ascenseurs, les installations électriques, le chauffage et la climatisation, et plus généralement la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes.