

ACCUEIL  
RECU LE  
11 AVR. 2025  
TRIBUNAL JUDICIAIRE  
D'AIX-EN-PROVENCE

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

### CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, sis 40 Boulevard Carnot 13100 Aix-en-Provence, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en UN LOT d'enchère :

#### DESIGNATION DES BIENS SAISIS :

#### Sur la commune de SALON DE PROVENCE (13300), 159 Boulevard de Glanum :

Dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidence Aurelia » cadastré dite ville section BE n°354, les lots :

- N°34 consistant en un appartement de type 2, d'une superficie loi Carrez de 41,89 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée du Bâtiment 2, accessible depuis l'entrée C à l'Ouest du Bâtiment, puis par le hall et le couloir à droite et enfin par la première porte d'entrée à droite, composé d'une entrée, de WC, d'une salle d'eau, d'une pièce de vie avec cuisine ouverte, une chambre et une terrasse laquelle dispose d'une surface de 23,90 m<sup>2</sup>, avec les 131/10 000èmes indivis des parties communes générales dont le sol et les 131/2624èmes indivis des parties communes spéciales au Bâtiment 2 ;
- N°73 consistant en un box de garage avec les 21/10 000èmes indivis des parties communes générales dont le sol et les 21/2624èmes indivis des parties communes spéciales au Bâtiment 1.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété publiés le 24 février 2012  
volume 2012 P n°3225.

**saisis aux requêtes poursuites et diligences de :**

**La société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE,**  
Société Anonyme au capital de 583 834 454,00 euros immatriculée au RCS de  
Paris sous le n°542 097 902,  
Dont le siège social est 1 Boulevard Hausmann – 75318 PARIS CEDEX 09

**SUR:**

**Monsieur Davy, Henri, Louis MARTIN,**  
Né le 1<sup>er</sup> novembre 1981 à Marseille (13), de nationalité française, célibataire non  
lié par pacte civil de solidarité,  
Demeurant et domicilié Bâtiment A, RESIDENCE LE PATIO DES OLIVES,  
114 Avenue des Poilus 13013 MARSEILLE, mais actuellement 21 Boulevard des  
Arts Bouviers 13220 CHATEAUNEUF LES MARTIGUES

**DEBITEUR**

**suivant :**

Commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 28 décembre 2024,  
publié au Service de la Publicité Foncière d'Aix-en-Provence 1 le 13 février 2025  
volume 2025 S n°18.

**En vertu de :**

La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de  
MARSEILLE le 18 avril 2024, de sa signification en date du 12 juin  
2024 et de son certificat de non-appel du 19 juillet 2024.

**Pour avoir paiement des sommes suivantes :**

Principal	119 969,63 Euros
Intérêts au taux de 4,95% du 30/10/23 au 03/04/25	8 492,86 Euros
Intérêts au taux de 4,95% du 03/04/25 jusqu'à parfait règlement	MEMOIRE
Article 700	1 500,00 Euros
Frais de procédure	1 313,76 Euros

Frais de d'inscription d'hypothèque provisoire	2 747,24 Euros
Frais de d'inscription d'hypothèque définitive	1 446,70 Euros
<b>TOTAL SAUF MEMOIRE :</b>	<b>135 510,19 Euros</b>

**Ce commandement contient les copies et énonciations suivantes :**

- l'énonciation du titre de créance sus indiquée
- l'indication de l'immeuble sur lequel porte la saisie.
- le décompte de la créance du créancier poursuivant,
- l'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence,
- la constitution Maître Lise TRUPHEME, Avocat associée de la SELARLU TRUPHEME, membre de l'AARPI CTC AVOCATS, avocat à Aix-en-Provence pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile au siège de ladite AARPI et indication que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés.
- et les indications d'Etat Civil des parties.

**Etant mentionné que :**

- l'assignation a été délivrée aux débiteurs par exploit de la SELARL CDJ SUD, Commissaires de Justice à Aix-en-Provence, en date du mercredi 9 avril 2025 afin de comparaître à l'audience d'orientation tenue devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence le 16 juin 2025 à 09h00.

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence, sis à Aix-en-Provence, 40 Boulevard Carnot, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par la SELARL CDJ SUD, Commissaires de Justice à Aix-en-Provence, en date du 16 janvier 2025 et le rapport de diagnostics techniques établi par Monsieur Maxime NASRATY le même jour.

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les biens immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur Davy MARTIN en vertu d'un acte publié au Service de la publicité foncière d'Aix-en-Provence 1 le 16 mars 2012 volume 2012 P n°4099.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la publicité foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi

### **CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :**

Le lot n°34 est occupé par Madame Marie-Thérèse GONDA, locataire de Monsieur MARTIN, moyennant un loyer mensuel de 460,00 euros outre 44,00 euros de provision sur charges.

Le lot n°73 est occupé par Monsieur Franck PEREZ SANTO, locataire de Monsieur MARTIN, moyennant un loyer mensuel de 115,00 euros outre 3,00 euros de provision sur charges.

## CLAUSES SPECIALES

I° - Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'arrêté préfectoral en date du 24 mai 2000, en son article I, déclare que l'ensemble du département des Bouches du Rhône est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Le même arrêté édicte, en son article 2, l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

L'arrêté préfectoral en date du 7 juin 2000 déclare l'arrêté préfectoral du 24 mai 2000 précité applicable à compter du 15 juillet 2000.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

L'arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2001, déclare que l'ensemble du département des Bouches du Rhône est classé zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

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

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

## II°. – INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :  
- de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

*« les propriétaires de piscines enterrées non closes privées à usage individuel ou collectif installées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent avoir équipé au 1<sup>er</sup> janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*

*En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1<sup>er</sup> Mai 2004 ».*

- de l'article R-128-2 du même code aux termes desquelles :

*« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.*

*Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent »*

## IV. – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, un diagnostic de performances énergétiques a été établi qui est ci-avant annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### *Chapitre Ier : Dispositions générales*

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

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L311-1 à L334-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

#### **Article 2 – Modalités de la vente**

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

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

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

Que la vente ait lieu aux enchères publiques ou en la forme amiable sur autorisation du Juge, elle reste régie par le présent cahier des conditions de vente et notamment les dispositions relatives à la consignation et à la distribution du prix de vente.

### Article 3 – Etat de l'immeuble

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

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

### Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

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

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

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

#### **Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés**

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

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

#### **Article 6 – Assurances et abonnements divers**

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

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

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

**En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.**

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

#### **Article 7 – Servitudes**

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

## *Chapitre II : Enchères*

### **Article 8 – Réception des enchères**

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

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

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

### **Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur**

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

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

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

### **Article 10 – Surenchère**

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

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

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

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

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

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

#### **Article 11 – Réitération des enchères**

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

**Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

**L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément à l'article L313-3 du Code monétaire et financier.**

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

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

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

#### ***Chapitre III : Vente***

#### **Article 12 – Transmission de propriété**

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

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

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

#### Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CARPA d'AIX EN PROVENCE désignée en qualité de séquestre, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

#### Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de vente auprès de la Caisse des dépôts et consignations et justification du paiement des frais taxés.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R322-23 Du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article A.444-191-V du code de commerce, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

**A défaut de pouvoir constater que la vente a été conclue conformément au jugement d'orientation et aux dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le juge ordonne la vente forcée.**

**Article 15 – Versement du prix de la vente forcée**

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

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

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

**Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L313-3 du Code monétaire et financier.**

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

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

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

**Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.**

#### **Article 16 – Paiement des frais de poursuites**

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

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

**Il ne pourra être délivré une quittance des frais avant le paiement des émoluments de vente.**

**Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot. Seuls entreront en compte pour le partage des frais, les lots effectivement vendus.**

#### **Article 17 – Droits de mutation**

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

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

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

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

#### **Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

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

#### *Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente*

#### **Article 19 – Délivrance et publication du jugement**

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

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

**le tout à ses frais.**

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

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

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

#### **Article 20 – Entrée en jouissance**

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

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

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

**Par application de l'article L322-13 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre de la partie saisie et de tout occupant de son chef.**

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

#### **Article 21 – Contributions et charges**

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

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

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

#### **Article 22 – Titres de propriété**

**En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.**

**Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.**

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

### **Article 23 – Purgé des inscriptions**

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

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

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

### **Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang**

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

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

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

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

### **Article 25 – Distribution du prix de vente**

**La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 et R.334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

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

**Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.**

**Elle est prélevée sur le prix à distribuer après paiement des frais privilégiés de distribution et avant paiement des créances colloquées.**

**Cette rétribution sera calculée conformément à l'article A.444-192 du Code de Commerce renvoyant à l'article A.663-28 du Code de Commerce.**

#### **Article 26 – Election de domicile**

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

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

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

#### ***Chapitre V : Clauses spécifiques***

#### **Article 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

**Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive par lettre recommandée avec avis de réception.**

**Elle indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, par acte extra judiciaire, valant ainsi mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2374 du Code Civil.**

**En conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire ou l'acquéreur est tenu :**

**- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.**

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

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

**L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant mois d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libre de toute obligation à l'état du syndicat.**

**A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.**

#### **Article 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

**L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.**

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

#### **Article 29 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

**Le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.**

**Article 30 – ELECTION DE DOMICILE**

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au Cabinet de son Avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont il s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE et ne pourra avoir effet que par signification de constitution aux lieu et place.

Les actes d'exécution, ceux sur la réitération des enchères, les exploits d'offres réelles et d'appel et tous autres ayants-cause seront valablement signifiés aux domiciles élus.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants-cause.

**Article 31 – MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

**MISE A PRIX :  
50.000,00 € (CINQUANTE MILLE EUROS).**

il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du :

**LUNDI 16 JUIN 2025 A 9 HEURES 00**

**Liste des annexes :**

- 1. Procès-verbal descriptif des biens établi par la SELARL CDJ SUD le 16 janvier 2025 auquel sont annexés les contrats de bail de chacun des lots ;**
- 2. Rapport de diagnostic technique établi par Monsieur Maxime NASRATY le 16 janvier 2025 ;**
- 3. Copie du plan cadastral ;**
- 4. Copie du relevé de propriété ;**
- 5. Lettre de CTC AVOCATS à la Mairie de SALON DE PROVENCE du 3 décembre 2024 ;**
- 6. Réponse de la Mairie de SALON DE PROVENCE du 10 décembre 2024 ;**
- 7. Note d'urbanisme de la SAS TOMBAREL du 3 décembre 2024 ;**
- 8. Lettre de CTC AVOCATS au syndic de propriété du 29 janvier 2025.**

*Cécile BARRA & Alessandro SALVETTI*

**SELARL CDJ SUD**

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

9 bis Place John REWALD – BP 200

13606 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Tél : 04 42 21 27 69

Fax : 04 42 21 35 67

✉ : [hdjsud@huissier-justice.fr](mailto:hdjsud@huissier-justice.fr)



EXPEDITION

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**LE JEUDI SEIZE JANVIER  
DEUX MILLE VINGT CINQ  
à 08 heures 40.**

**A LA REQUETE DE :**

**La société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE,**  
Société Anonyme au capital de 583 834 454,00 euros immatriculée au RCS de Paris sous le  
n°542 097 902,  
Dont le siège social est 1 Boulevard Hausmann – 75318 PARIS CEDEX 09

pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Lise TRUPHEME, avocat associé de la  
SELARLU TRUPHEME, membre de l'AARPI CTC AVOCATS, avocat au Barreau d'Aix-en-  
Provence, 5 boulevard du Roi René 13100 Aix-en-Provence, email : [saisie.immobiliere@ctcavocats.fr](mailto:saisie.immobiliere@ctcavocats.fr)  
– téléphone : 04.13.41.53.53

**PROCEDANT CONTRE :**

**Monsieur Davy, Henri, Louis MARTIN,**  
Né le 1<sup>er</sup> novembre 1981 à Marseille (13), de nationalité française, célibataire non lié par pacte civil de solidarité,  
Demeurant et domicilié Bâtiment A, RESIDENCE LE PATIO DES OLIVES, 114 Avenue des Poilus 13013 MARSEILLE

**EN VERTU DE :**

- 1) D'un jugement du 18 avril 2024 du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE ;
- 2) Sa signification du 12 juin 2024 ;
- 3) Son certificat de non-appel du 19 juillet 2024 ;
- 4) Des dispositions du Livre III du Code des procédures civiles d'exécution.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Cécile BARRA, Commissaire de Justice Associée, de la SELARL CDJ SUD – Cécile BARRA & Alessandro SALVETTI, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la Résidence d'AIX EN PROVENCE 9 bis, Place John REWALD, soussignée,**

Certifions et attestons nous être rendue ce jour :

**SEIZE JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ  
Résidence Aurélie, 159 Boulevard de Glanum  
13300 SALON DE PROVENCE**

Suite à la signification du commandement de payer aux fins de saisie immobilière qui a été signifié le 28/12/2024 par acte de notre ministère, j'ai procédé à la description exacte et détaillée du bien appartenant aux requis, à savoir :

**Sur la commune de SALON DE PROVENCE (13300) :**

Dans un immeuble en copropriété cadastré dite ville section BE n°354, les lots n°34 et n°73.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété publiés le 24 février 2012 volume 2012 P n°3225.





Je me rends sur place accompagnée de Monsieur Maxime NASRATY, Diagnostiqueur,

Je constate que le lot 34 est situé au rez de chaussée, 1<sup>ère</sup> porte droite.

Je rencontre Madame GONDA Marie Thérèse, ainsi déclarée. Elle me confirme être locataire de Monsieur MARTIN.

Elle me précise louer uniquement cet appartement à ce dernier et en sus à un autre propriétaire l'emplacement de stationnement numéroté 50.

Madame GONDA nous laisse entrer dans son appartement et ne s'oppose pas à la prise de clichés photographiques.

Elle me présente son bail que je reproduis ci-après. Le bien est en gestion auprès de l'agence AIX LA DURANNE.

Le syndic de la copropriété est l'agence FONCIA, agence de salon de Provence.

## CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis à la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

### 1) DESIGNATION DES PARTIES LE PRESENT CONTRAT EST CONCLU ENTRE LES SOUSSIGNES

#### LE BAILLEUR :

Monsieur MARTIN Davy,

Dont le domicile est situé : 49, Chemin du Four de Buze - Résidence Les Hauts de Marisella - 13 014 MARSEILLE.

Le bailleur est une personne physique.

#### Représenté par le MANDATAIRE GESTIONNAIRE :

Le Cabinet COUDERC dont le siège social est au 285 Chemin du Moulin- 13 880 VELAUX.

Email : [cabinet-couderc@orange.fr](mailto:cabinet-couderc@orange.fr) Téléphone : 06 14 90 00 16 ou 09 75 21 79 51

EURL au capital de 8000 euros, représenté par sa gérante, Madame Anita COUDERC, titulaire de la carte professionnelle Gestion Immobilière et Transactions sur immeubles et fonds de commerce No CPI 1310 2017 000 022 395 délivrée par la CCI de Marseille-Provence, Immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 500 800 877 Salon, Adhérent sous le No 69660/17277 à la Caisse de garantie QBE Insurance (Europe) Limited, Coeur Défense - Tour A - 110, esplanade du Général de Gaulle - 92 931 LA DEFENSE CEDEX, laquelle Caisse garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de Gestion Immobilière pour un montant de 150 000 € et au titre des activités de Transactions sur immeubles et fonds de commerce pour un montant de 110 000 €, N° de Compte article 55 : Société Générale 00028000028 80, MEDIATEUR Association MEDIMMOCONSO - 1, allée du Parc de Masemena - CS 25222 44505 LA BAULE Cedex - Site Internet <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation>

Dénommé ci-après « LE BAILLEUR », agissant s'ils sont deux ou plusieurs conjointement et solidairement, D'UNE PART

ET

#### LE LOCATAIRE :

Madame GONDA Marie-Thérèse, née le 23 NOVEMBRE 1945 à POUILLOUX (71), veuve, de nationalité Française, retraitée,

Email : [marie-therese-gonda@orange.fr](mailto:marie-therese-gonda@orange.fr) Téléphone : 06 04 03 68 14

Demeurant : Résidence « VIA AURELIA » - Appartement C 12 - 159, Boulevard de Glanum - 13 300 SALON-DE-PROVENCE

Dénommé ci-après « LE LOCATAIRE », agissant s'ils sont deux ou plusieurs conjointement et solidairement, D'AUTRE PART

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1174

AC

## 2) OBJET DU CONTRAT

**Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :**

### A - CONSISTANCE DU LOGEMENT :

#### Localisation du logement :

Résidence « VIA AURELIA » - Appartement C 04 - 159, Boulevard de Glanum - 13 300 SALON-DE-PROVENCE

Type D'habitat : Appartement dans un immeuble collectif

Régime juridique de l'immeuble : Immeuble en copropriété

Lot : numéro 34 situé au rez-de-chaussée du bâtiment 2, accessible depuis l'entrée C à l'Ouest du bâtiment, puis par le hall et le couloir à droite et enfin par la première porte d'entrée à droite, et représentant

- Les 131 / 10 000 ièmes indivis des parties communes générales dont le sol
- Les 131 / 2 624 ièmes indivis des parties communes spéciales au bâtiment 2.

Période de construction : Depuis 2005

Surface habitable : 42 m2

Nombre de pièces principales : 2

#### Autres parties du logement :

- Terrasse
- Jouissance exclusive d'un petit jardin attenant

#### Éléments d'équipements du logement :

- Radiateurs
- Chaudière à gaz à condensation
- Volet manuel en bois et volet roulant manuel
- Lavabo
- Douche
- WC
- Cuisine aménagée et équipée d'une plaque de cuisson, et d'une hotte
- Tableau électrique

Modalité de production de chauffage : Chauffage individuel par chaudière au gaz

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : Production individuelle par chaudière au gaz

### B - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS :

Les locaux sont loués à usage exclusif d'habitation principale

LE LOCATAIRE s'interdit d'exercer dans les locaux loués, même temporairement toute activité commerciale, industrielle, ou artisanale.

M 76 AL

**C - DESIGNATION DES LOGAUX ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE PRIVATIF DU LOCATAIRE :**

- Néant

**D - ENUMERATION DES LOGAUX, PARTIES, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE COMMUN :**

- Eau froide selon sous-compteur
- Interphone
- Digicode
- Antenne TV collective
- Local poubelle

**E - EQUIPEMENT D'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION :**

Les modalités de réception de la télévision dans l'immeuble sont par voie hertzienne terrestre en mode numérique (TNT).

**3) DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT**

*La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies:*

**A - DATE DE PRISE D'EFFET DU CONTRAT :** 21 OCTOBRE 2022.

**B - DUREE DU CONTRAT :**

La durée minimale du contrat est de TROIS ANNEES.

*En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quand à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.*

**4) CONDITIONS FINANCIERES**

*Les parties conviennent des conditions financières suivantes:*

**A - LOYER :**

**1 - Fixation du loyer initial**

Montant du LOYER MENSUEL : 460 € (Quatre cent soixante euros)

Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement objet du présent contrat n'est pas soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation
- Le loyer du logement objet du présent contrat n'est pas soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral

Informations relatives au loyer du dernier locataire :

- Le montant du dernier loyer, pour un mois complet, acquitté par le précédent locataire qui a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail est de 460 €

Hrg AP

- Sa date de versement est le 01/09/2022
- Sa date de dernière révision est le 01/08/2022

## 2 – Modalités de révision

- Le loyer sera automatiquement révisé à la hausse en fonction de l'IRL (Indice trimestriel de référence des loyers)
- Date de révision : 01 OCTOBRE
- Trimestre de référence de l'IRL : Deuxième trimestre de l'année 2022 d'une valeur de 135,84

## B – CHARGES RECUPERABLES :

### 1 – Modalité de règlement des charges récupérables

Les provisions sur charges avec régularisation annuelle seront des provisions mensuelles.

En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, au prorata des tantièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou par toute autre répartition.

### 2 – Montant des provisions sur charges

Montant de la PROVISION SUR CHARGES : 44 € (Quarante-quatre euros)

### 3 – Contenu des provisions sur charges

La provision sur charges concerne les charges locatives du syndic, dont l'eau froide.

Elle contient également l'entretien annuel de la chaudière (Le locataire est redevable de cette obligation d'entretien mais est d'accord par sa signature du bail, pour déléguer cet entretien au bailleur, le coût de cet entretien sera répercutable sur les provisions sur charges).

### 4 – Répartition des provisions sur charges

La répartition des charges se fera :


- Selon les tantièmes du lot loué pour les charges courantes
- Selon sous-compteur d'eau relevé pour l'eau froide
- Selon facturation réelle pour l'entretien de la chaudière

## C – MODALITES DE PAIEMENT

- Périodicité du paiement MENSUEL
- Paiement A ECHOIR, d'avance, et en totalité
- Le paiement devra se faire le 1<sup>er</sup> de chaque mois, payables au plus tard le 5 de chaque mois, et pour la première fois, à la date de prise de possession du bien.
- Le lieu de paiement est le domicile du MANDATAIRE DU BAILLEUR, à l'ordre du CABINET COUDERC

Le montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location est :

- Loyer mensuel : 460 €
- Charges récupérables : 44 €
- TOTAL : 504 €

H.Tej 

Le montant total dû pour le premier mois de location du 21 au 31 OCTOBRE 2022 (soit 11 jours) est :

- Loyer mensuel : 163 €
- Charges récupérables : 15 €
- TOTAL : 178 €

## 5) GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire :

LE LOCATAIRE verse, ce jour, entre les mains du BAILLEUR, à titre de dépôt de garantie la somme de 460 € (Quatre cent soixante euros)

Ce dépôt de garantie ne pourra sous aucun prétexte être affecté par LE LOCATAIRE au paiement du dernier mois de loyer

## 6) TRAVAUX

Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou du dernier renouvellement :

➤ Néant

## 7) HONORAIRES DE LOCATION

### A - DISPOSITIONS APPLICABLES


Il est rappelé les dispositions du 1 de l'Article 5 de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 26-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent !

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation ».

Plafonds applicables :

11/10/22 

- Montant du plafond des honoraires imputables au LOCATAIRE en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier, et de rédaction du bail :

8 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable

- Montant du plafond des honoraires imputables au LOCATAIRE en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée :

3 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable

#### **B – DETAIL ET REPARTITION DES HONORAIRES**

##### **Honoraires à la charge du BAILLEUR :**

- Prestations de visite du preneur, constitution de son dossier, et rédaction du bail : 336 € TTC ramenés à 274 € par geste commercial.
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126 € TTC

##### **Honoraires à la charge du LOCATAIRE :**

- P Prestations de visite du preneur, constitution de son dossier, et rédaction du bail : 336 € TTC ramenés à 274 € par geste commercial.
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126 € TTC

À cet égard, le locataire déclare expressément mandater le rédacteur des présentes, également mandaté par le bailleur à cet effet, pour la réalisation amiable et contradictoire de l'état des lieux d'entrée prévu par l'article 3-2 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989

### **8) AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Déclarations du BAILLEUR :**

- Le bien, objet des présentes, n'a pas subi de sinistre qui a donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, visés à l'article L. 125-2 et L. 128-2 du Code des Assurances.
- Le bien loué, n'est pas situé dans une zone d'exposition au bruit (zones aéroportuaires)
- Le bien est actuellement occupé et LE LOCATAIRE en place a donné congé pour le 18/10/2022. Le bailleur s'engage à informer le LOCATAIRE entrant dans les meilleurs délais de tout retard dans la libération des lieux. En prévision de cet allè, le LOCATAIRE procédera aux diligences nécessaires à son emménagement dans les plus courts délais avant la date d'effet du présent bail.


Il est précisé que pour l'exécution de la présente location, LE LOCATAIRE doit obligatoirement et exclusivement s'adresser au MANDATAIRE DU BAILLEUR

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera due en sus du loyer et charges annuellement par LE LOCATAIRE au prorata du temps de location, sur présentation de la taxe foncière.

LE LOCATAIRE doit obligatoirement effectuer le changement de nom, et souscrire un abonnement concernant :

- Le compteur d'électricité (Voir site <http://www.energie-info.fr> ou le numéro AZUR
- Le compteur de gaz

LE LOCATAIRE devra souscrire, à ses frais, un contrat d'entretien auprès d'une entreprise qualifiée pour faire entretenir au moins une fois par an la chaudière, et remettre un justificatif au bailleur tous les ans.

Mics 


Il est à noter que les équipements de cuisine, autres que ceux inclus dans le bail, sont mis à disposition gratuitement par LE BAILLEUR et ne sont pas inclus dans le prix de la location. De ce fait, en cas de panne, ou de mise hors service, ils ne seront ni réparés, ni remplacés par LE BAILLEUR.

Il est formellement interdit au LOCATAIRE :

- De faire tout percement ou tout scellement dans les façades murales, les carrelages de sol, les boiseries, les huisseries en PVC et les façades.
- De repeindre toute menuiserie, sans l'accord préalable écrit du bailleur.
- De coller directement de la moquette sur le sol.
- D'obstruer les bouches de VMC ou d'aération.
- De repeindre les plafonds ou les murs avec une couleur vive ou sombre (sans l'accord préalable écrit du bailleur)
- De mettre de la tapisserie ou tout autre revêtement, dont crépi, sur les murs peints (sans l'accord préalable écrit du bailleur)

Obligations du LOCATAIRE :


- A son départ, LE LOCATAIRE devra laisser en place les douilles et les ampoules en état de bon fonctionnement (Pour les douilles correspondantes à la norme NFC 15-100, elles ne doivent pas être démontées, les douilles au plafond comportant des pitons de suspension pour les lustres)
- LE LOCATAIRE devra changer le filtre de la hotte aspirante et éventuel filtre à charbon dès que nécessaire, et au moment de son départ
- Le bien sera livré propre, nettoyage des vitres compris. A son départ, LE LOCATAIRE devra le rendre en parfait état de propreté (sols, plafonds, murs, huisseries, électroménager, joints du carrelage, joints des fenêtres et des porte-fenêtres, sanitaires, ...). Dans le cas contraire, tous les travaux de nettoyage et de remise en état seront à la charge du LOCATAIRE.
- LE LOCATAIRE devra faire placer à ses frais une plaque nominative normalisée sur la boîte aux lettres, conforme aux autres étiquettes boîtes aux lettres
- Le volet devra être attaché à l'aide des espagnolettes afin d'éviter des battements pouvant provoquer des détériorations. En cas de dégradations ou de descellement des gonds dus aux battements, LE LOCATAIRE sera tenu de rembourser les réparations au bailleur.
- LE LOCATAIRE devra entretenir régulièrement le jardin, dont l'élagage, et l'arroser régulièrement. Dans le cas contraire, les frais de remise en état du jardin seront à la charge du LOCATAIRE.
- Ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, ou d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les tiers.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire (incendie, dégât des eaux, explosion, mobilier, recours des voisins, autres risques locatifs ...), maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes, et en JUSTIFIERS LORS DE LA REMISE DES CLES PUIS, CHAQUE ANNEE, à la première demande du bailleur, en transmettant au BAILLEUR l'attestation émise par son assureur ou son représentant, comprenant toutes mentions utiles, et notamment le numéro du contrat et la date de sa prise d'effet. Si le locataire résilie son précédent contrat, il devra fournir au BAILLEUR une attestation du nouvel assureur. A défaut, LE BAILLEUR pourra demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire.
- Informer immédiatement le BAILLEUR, et conjointement sa compagnie d'assurance, de tout sinistre et des dégradations constatées dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. A défaut, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au BAILLEUR à raison de ces dégradations et serait responsable de l'aggravation du dommage et de son trouble de jouissance
- Satisfaire à ses frais, toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène relatifs à son occupation, et à acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, ainsi que toutes taxes assimilées. LE LOCATAIRE devra, avant de libérer les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable, ainsi que sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité et autre fourniture, dont LE BAILLEUR pourrait directement et indirectement être tenu au lieu et place du LOCATAIRE.

r/ r/ 

- Ne pas transformer les locaux et équipements loués, de faire aucun percement de mur, ni aucune démolition, sans l'accord écrit du BAILLEUR. A défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en état, aux frais du LOCATAIRE. Tous les embellissements ou améliorations faits par LE LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR sans indemnités et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance. S'il existe un jardin privatif, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du bailleur. Le changement notable de couleur des peintures du bien loué et des revêtements de sols, ainsi que le remplacement ou la pose de carrelage seront considérés comme une transformation. LE BAILLEUR pourra s'opposer à tout changement notable ne correspondant pas aux couleurs habituellement utilisées (peintures trop vives ou motifs trop originaux notamment), sauf si LE LOCATAIRE prend l'engagement de remettre les lieux en état lors de son départ.
- Souscrire, à ses frais, un contrat d'entretien auprès d'une entreprise qualifiée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz, chaudière du chauffage central, chauffe-eau, tuyaux d'évacuation et prises d'air, cumulus, ramonage des cheminées, conduits de fumées et d'aération, porte automatique, ...) même s'ils n'ont pas été utilisés, et en justifier à la première demande du BAILLEUR. Veiller au maintien au parfait état des robinetteries et installations sanitaires, des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique à partir des coffres de distribution. Justifier de ces entretiens à la première demande du BAILLEUR.
- Ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultants de l'observation de la présente clause.
- Pendant la période de préavis, ou en cas de mise en vente du logement, laisser LE BAILLEUR ou son mandataire visiter les lieux loués, étant entendu qu'en application de l'article 4a de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ce droit de visite instauré au bénéfice du BAILLEUR, ne saurait s'exercer les jours fériés ou plus de deux heures par jour pendant les jours ouvrables (ce, indépendamment du droit du BAILLEUR de pénétrer annuellement dans les lieux loués pour en vérifier l'état locatif). L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 heures et 19 heures. LE LOCATAIRE devra faire le nécessaire pour que cette condition s'exécute même en son absence.
- S'assurer que le bailleur et, le cas échéant son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint. Pour cela, notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de situation de famille ainsi que l'adoption d'un pacte de solidarité (PACS) avec indication de l'état civil du partenaire, pouvant survenir au cours du présent contrat ou de son renouvellement. A défaut, et par dérogation à l'article 1751 du Code civil, les notifications ou significations faites par LE BAILLEUR sont valablement faites à l'égard du conjoint du LOCATAIRE si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du BAILLEUR.
- Conserver les meubles et accessoires divers en bon état et ne pas les transporter hors des lieux loués.
- Il est formellement interdit au preneur de détenir un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L.211-12 du code rural, soit l'un des chiens d'attaque visé par l'arrêté du 27 avril 1999. Dans les termes de l'article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970, le preneur est autorisé à détenir dans les locaux loués un animal familier. Cette détermination est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. LE LOCATAIRE s'engage à respecter les obligations et interdictions figurant dans le règlement intérieur de l'immeuble (abiti) le règlement de copropriété concernant les animaux.
- Le logement étant soumis aux garanties constructeur, le LOCATAIRE devra signaler au plus vite tout dysfonctionnement qui apparaîtrait après l'état des lieux d'entrée.

En cas d'absence prolongée, il est conseillé au LOCATAIRE de fermer le sous-compteur d'eau.

LE BAILLEUR décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis chez LE LOCATAIRE, ce dernier se déclarant satisfait des fermetures actuelles du local loué.

1/19 

Le locataire est informé qu'un détecteur de fumée normalisé conforme à la norme NF EN 14604 a été installé dans le logement loué, suivant la réglementation en vigueur. La notice d'utilisation du détecteur lui sera remise lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée, à l'occasion duquel sera vérifié son bon fonctionnement. Dans les termes de l'article L. 120-8 du Code de la construction et de l'habitation, le locataire est informé qu'il doit veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur, et assurer son renouvellement si nécessaire, tant qu'il occupera le logement.

En vue de la relocation ou de la vente du bien loué, LE LOCATAIRE autorise LE BAILLEUR à apposer tout écriteau ou enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre, à prendre des photos du bien de l'intérieur et de l'extérieur du logement, et à les utiliser à des fins de publicité, et à pénétrer dans les lieux pour réaliser les diagnostics nécessaires.

### 9) CAUTIONNEMENT

L'exécution du présent bail n'est garantie par aucune caution.

### 10) CLAUSE RESOLUTOIRE

#### Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Il est expressément convenu qu'à défaut du paiement du dépôt de garantie, du paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et de ses accessoires (provisions pour charges ou régularisation annuelle), le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux.

Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par LE BAILLEUR au cas où le chèque serait sans provision.

La résiliation interviendra dans les mêmes conditions, UN MOIS après un commandement demeuré sans effet à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locaux par LE LOCATAIRE.

En cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent contrat serait également résilié de plein droit.

En outre, il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux, sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

### 11) CLAUSE DE SOLIDARITE

Il est expressément stipulé que les co-preneurs, et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 Juillet 1989, seront tenus solidairement et de manière indivisible de toutes sommes dues à l'égard du BAILLEUR notamment au titre des loyers ou ce compris révisés, des charges récupérables, des réparations locatives, des frais éventuels de procédure, de l'exécution des obligations au présent contrat et de toutes obligations ordonnées par décision judiciaire.

De plus, au moment du départ, la signature d'un locataire sur l'état des lieux de sortie vaudra signature pour les locataires non signataires.

Article 6-1

HTG AP

VI. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

**12) PIECES ANNEXEES AU PRESENT CONTRAT**

Sont annexées et jointes au contrat les pièces suivantes :

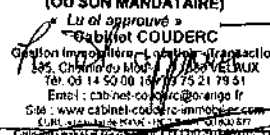
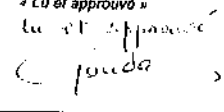
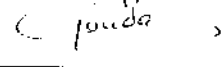
- Le Décret no 87-713 du 26 août 1987 relatif aux charges récupérables
- Le Décret no 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives
- La Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- Un extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Au lieu de l'article 3 de ce règlement de copropriété, il est précisé que le locataire s'engage à respecter les obligations de l'Article 1704 du Code de Commerce, et notamment à verser au bailleur, au prorata de sa jouissance, la quote-part des charges communes, y compris les charges de copropriété, conformément à l'article 1704 du Code de Commerce.
- L'attestation d'assurance contre les risques locaux que LE LOCATAIRE doit avoir souscrit et qui est à remettre au plus tard le jour de l'état des lieux, afin de pouvoir effectuer la remise des clés
- L'état des lieux d'entrée établi lors de la remise des clés au LOCATAIRE et dont un exemplaire lui sera remis
- Le dossier de diagnostics techniques dont le LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance. Ce dossier comprend :
  - L'état des servitudes risques et pollutions (ERP)
  - Le diagnostic de performance énergétique (DPE) (Le locataire ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative).

Le LOCATAIRE reconnaît avoir reçu et pris connaissance des documents ci-dessus désignés et annexés.

Fait au Cabinet du MANDATAIRE, à VELAUX, le JEUDI 22 SEPTEMBRE 2022,

Les parties approuvent :

- Mots rayés comme nuls : 0
- Chiffres rayés comme nuls : 0
- Lignes rayées comme nulles : 0

<p><b>LE BAILLEUR (OU SON MANDATAIRE)</b></p> <p>Lu et approuvé :    <b>Gabriel COUDERC</b>                  Cabinet Immobilier - Location et transaction                  585, Chemin du Moulin - 03100 VELAUX                  Tél. 03 14 50 00 18 / 03 75 21 79 31                  Email : cabinet-couderc@orange.fr                  Site : www.cabinet-couderc-immobilier.com                  SIREN : 422 042 87 - SIRET : 422 042 87 000 07</p>	<p><b>LE(S) LOCATAIRE(S)</b></p> <p>Lu et approuvé :                    Lu et approuvé :  </p>
--	--

## C H A R G E S R E C U P E R A B L E S

**Décret n° 87-713 du 26 Août 1987**  
**Liste à annexer aux contrats de location**

Décret n° 87-713 du 26 Août 1987 (extraits)

### Art. 2 Pour l'application du présent décret :

- Il n'y a pas lieu de déduire entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'entretien technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur peut s'assurer que ce contrat détermine les dépenses récupérables et les autres dépenses.
- Les déjeunés de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.
- Lorsque l'entretien des parties communes et l'entretien des réfectifs sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant.
- Lorsque l'entretien des parties communes et l'entretien des réfectifs sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.
- Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme déductible aux mêmes réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

### 2) Assurance et monte échigné

#### 1) Dépenses d'électricité.

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

- Exploitation :
  - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques,
  - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes
  - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie
  - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces,
  - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
- Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (*chiffons, graisses et huiles nécessaires*) et aux lampes d'éclairage de la cabine
- Menues réparations :
  - de la cabine (*bandes d'enroulement, garnitures de portes, contacts de portes, ferme-portes aérodynamiques, câblages de cabine, dispositifs de sécurité de série et cellule photo-électrique*),
  - des pavés (*ferme-portes mécaniques électriques ou pneumatiques, serrures électromagnétiques, contacts de porte et boutons d'appel*),
  - des bandes du moteur et fusibles.


### 2) Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et parties communes

#### 1) Dépenses relatives :


- à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés,
  - à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments y compris la station d'épuration,
  - à l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.
- Les dépenses relatives à la consommation d'eau au sein d'un ensemble des locaux et relatives aux autres que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est assujéti en application de l'article L. 35-5 du Code de la Santé Publique
- aux travaux nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau,
  - à l'électricité,
  - au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

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

- Exploitation et entretien courant :
  - nettoyage des gicleurs, électrodes, litres et clapets des brûleurs
  - entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de secours,
  - graissage des vannes et robinets et réglage des presses-clapets,
  - remplacement des pompes des voyants lumineux et pompes de chaudière,
  - entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes,
  - vérification et entretien des régulateurs de tirage,
  - réglage des vannes, robinets et les ne comprenant pas l'équilibrage,
  - purge des points de chauffage.

Sra 

- frais de combles du combles, entretien des épaveurs de fumée,
  - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chauffages y compris leurs poignées et siphons, nettoyage des cheminées, carneaux et cheminées
  - conduite de chauffage,
  - frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels,
  - entretien de l'accumulateur, du détecteur d'eau, du surpresseur et du détecteur,
  - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
  - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur
  - nettoyage périodique de la face intérieure des capteurs solaires.
  - Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
    - réparation de fuites sur robinets et joints,
    - remplacement des joints, clapets et press-étoupes,
    - rodage des sièges de clapets,
    - menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
    - recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.
- o Installations individuelles**  
 CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE, DISTRIBUTION D'EAU DANS LES PARTIES PRIVATIVES  
*Ces dépenses sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire*
- 1) Dépenses d'alimentation commune de combustible.**
- 2) Exploitation et entretien courant, menues réparations :**
- Exploitation et entretien courant :
    - réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire,
    - vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement de sécurité et de pompe,
    - dépannage,
    - contrôle des raccordements et de fonctionnement des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée,
    - vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage,
    - réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau,
    - contrôle de l'état d'équilibre des raccordements eau froide - eau chaude,
    - contrôle des groupes de sécurité,
    - rodage des sièges de clapets et robinets,
    - réglage des mécanismes de chasses d'eau
  - Menues réparations :
    - remplacement des bécotes, pistons, membranes, brides à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz,
    - nettoyage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries,
    - remplacement des joints, clapets et press-étoupes des robinets,
    - remplacement des joints, robinets et joints d'ordis des chasses d'eau.
- o Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation**
- 1) Dépenses relatives :**
- à l'électricité
  - aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, bois et bois traité, matériel nécessaire nécessaires à l'entretien de propriété sur
- 2) Exploitation et entretien courant, menues réparations :**
- Entretien de la menuiserie, pose, dépose et entretien des tapis,
  - Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
- 3) Entretien de propreté, frais de personnel** (cette les dépenses de (N° 1) dépendent au début de la présente liste)
- o Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation**  
*(Mais les canalisations, murs de clôture, abords et espaces verts, cours et équipements de jeux)*
- 1) Dépenses relatives :**
- à l'électricité,
  - à l'essence et huile,
  - aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant, ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exécution de tontes utilisées pour la réfection de murs, plate-bandes ou toiles.
- 2) a) Exploitation et entretien courant :**
- opérations de coupe, désherbage, sarclage, tonte, nettoyage et arrosage concernant les allées, zones de stationnement et allées.

R/1/11 

- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes),
  - les aires de jeux,
  - les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales,
  - entretien du matériel horticole,
  - remplissage du sable des bacs et du petit matériel de jeux
- b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et piliages.

6) **Hygiène**

1) **Collecte des fournitures consommables :**

- sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des déchets,
- produits relatifs à la désinfection et à la désinfection, y compris les colonies riches de déchets.

2) **Exploitation et entretien courant :**

- entretien et vidange des fosses d'aisance,
- entretien des appareils de conditionnement des déchets.

3) **Élimination des déchets : frais de personnel** (selon les dispositions du décret répertorié au début de la présente liste).

7) **Équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation**

1) **Équipement d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.**

2) **Exploitation et entretien courant :**

- démarrage des conduits de ventilation,
- entretien de la ventilation mécanique,
- entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones,
- visites périodiques à l'exception des visites réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareil feu de maintenance des escaliers de nettoyage des façades vitrées

3) **Divers :**

- abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

8) **Impôts et redevances**

- droit de bail (le cas échéant),
- taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- taxe de balayage

17/03 20

**ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES**  
**Décret n° 87-712 du 26 Août 1987**  
**Liste à annexer aux contrats de location**

**DEFINITION DE LA NOTION " ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES "**  
*(Extraits du Décret n° 87-712 du 26 Août 1987)*

**Art. 1<sup>er</sup>** *Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacement, d'éléments assemblés ou des réparations, consacrés à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.*

**1 Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif**

- A) Jardins privés :**
- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et pièces ; taille, élagage, écharrage des arbres et arbustes ;
  - Remplacement des arbustes ; réparations et remplacement des installations relatives d'arrosage ;
- B) Auvents, terrasses et marquises :**
- Entretien de la moquette et des autres végétaux ;
- C) Descendents d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :**
- Dégageant des canalisations ;

**2 Ouvertures intérieures et extérieures**

- A) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :**
- Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
  - Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes, remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes ;
- B) Vitrages :**
- Réfection des mastics ;
  - Remplacement des vitres détériorées ;
- C) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :**
- Graissage ;
  - Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames ;
- D) Serrures et verrous de sécurité :**
- Graissage ;
  - Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées ;
- E) Grilles :**
- Nettoyage et graissage ;
  - Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes ;

**3 Parties intérieures**

- A) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :**
- Maintien en état de propreté ;
  - Menues réparations de peintures et tapasseries ; tenue en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtements tels que laque, mosaïque, marbre, plastique ; rebouchage des trous rendus assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci ;
- B) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :**
- Entretien courant et entretien courant de la vérification ;
  - Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sols, notamment en cas de lésions et de trous ;
- C) Placards et menuiseries telles que ébénisterie, banquettes et moulures :**
- Remplacement des tiges et lussaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de parties de menuiseries ;

titre

AP

**0 Installations de plomberie**

**A) Canalisations d'eau :**

- Dérivage/mise
- Remplacement notamment de joints et de colliers

**B) Canalisations de gaz :**

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

**C) Fosses septiques, puits et fosses d'aisance :**

- Vidange.

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

- Remplacement des bilames, pistons, membranes boîtes à eau, allumage pièce électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- Nettoyage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- Remplacement des joints, clapets et pressur-clapets des robinets
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

**E) Vitrage et appareils sanitaires :**

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

**0 Equipements d'installation d'électricité**

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes fluorescent ; réparation ou remplacement des boîtes en gaine de protection

**0 Autres équipements mentionnés au contrat de location**


**A) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que :**

- Réfrigérateur, machines à laver, le sèche et la vaisselle, sèche-linge, boîtes à platanes, ordinateurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, appareils audiovisuels de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs

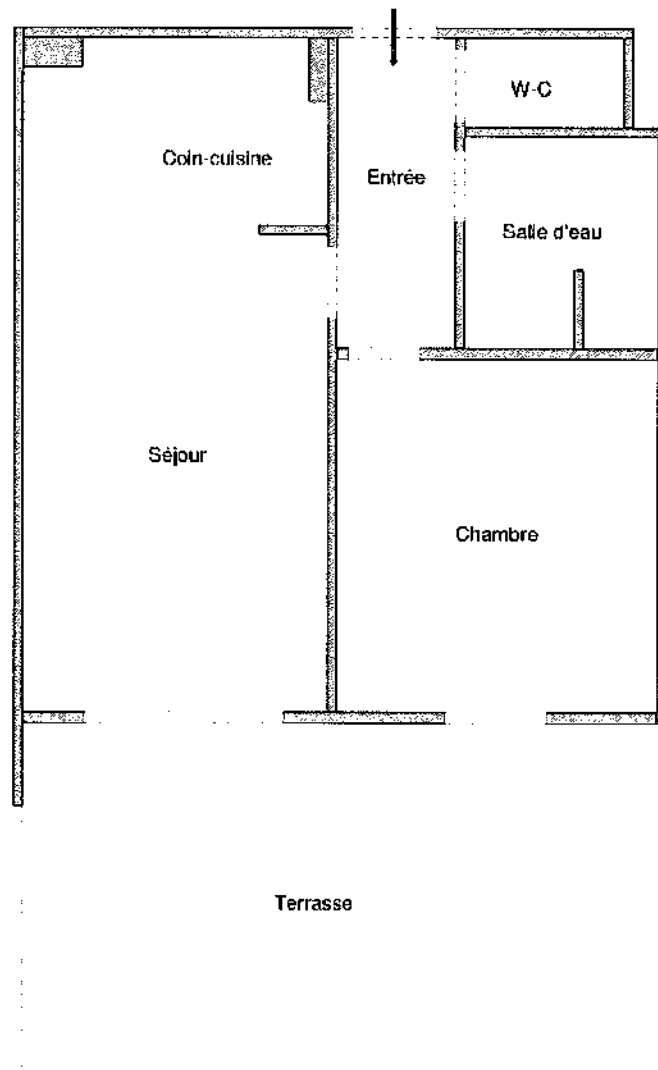
**B) Menues réparations nécessitées par la dépose des bouilloires,**

**C) Graissage et remplacement des joints des vitres,**

**D) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation,**

1172: 

Je constate que le bien est un appartement de type 2 composé d'une entrée, de WC, une salle d'eau, une pièce de vie avec cuisine ouverte, une chambre lesquelles donnent accès à une terrasse.



➤ ENTREE

La porte est en bon état d'usage.

Au sol, le carrelage est en très bon état d'usage,  
Aux murs, la peinture est en très bon état d'usage,  
Au plafond, la peinture est en très bon état d'usage,

ÉQUIPEMENTS :

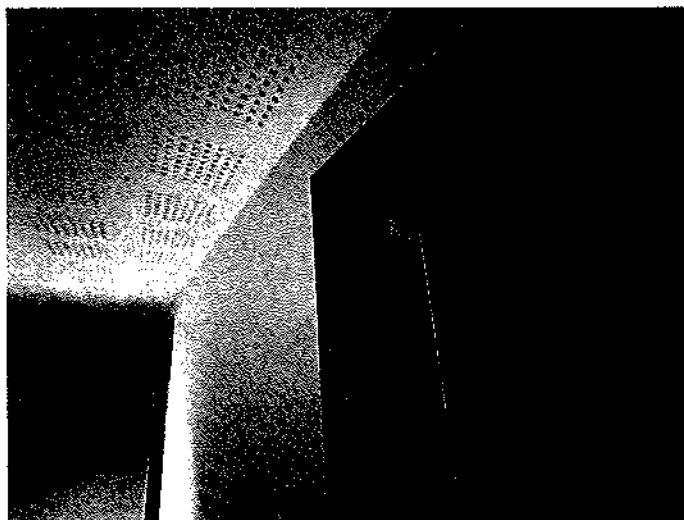
- Eclairage via un lustre en état de fonctionnement

L'entrée dessert :

- sur la droite les WC puis la salle d'eau
- en face la chambre
- à gauche le salon







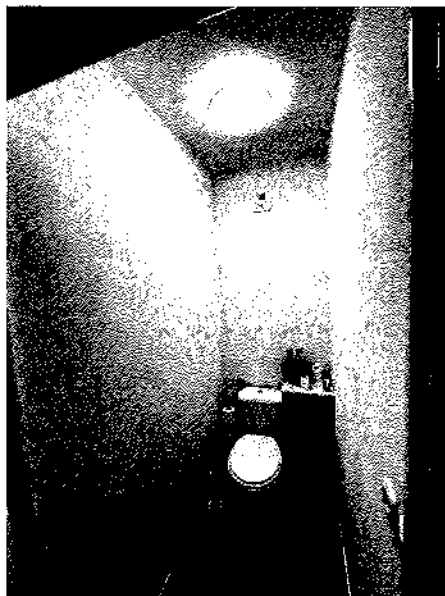
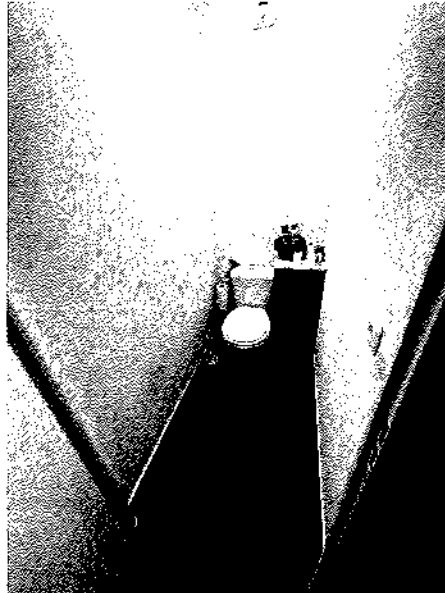
➤ WC

La porte est en bon état d'usage.

Au sol, le carrelage est en très bon état d'usage,  
Aux murs, la peinture est en très bon état d'usage,  
Au plafond, la peinture est en très bon état d'usage,

ÉQUIPEMENTS :

- WC en bon état d'usage et de fonctionnement,
- Éclairage via un plafonnier de type hublot en état de fonctionnement,



➤ SALLE D'EAU

La porte est en bon état d'usage.

Au sol, le carrelage est en très bon état d'usage,  
Aux murs, la peinture est en très bon état d'usage,  
Au plafond, la peinture est en très bon état d'usage,

ÉQUIPEMENTS :

- Une vasque avec robinet mitigeur, ensemble en bon état d'usage et de fonctionnement,
- Une douche avec porte vitrée, ensemble de robinetterie en très bon état d'usage et de fonctionnement,
- Eclairage via un plafonnier de type hublot en état de fonctionnement,
- Une VMC,









**CHAMBRE :**

La porte est en bon état d'usage.

Au sol, le carrelage est en très bon état d'usage,  
Aux murs, la peinture est en très bon état d'usage,  
Au plafond, la peinture est en très bon état d'usage,

**ÉQUIPEMENTS :**

- Un radiateur non testé,
- Une porte fenêtre avec un battant en bon état d'usage et de fonctionnement, donnant accès à la terrasse





➤ SALON

La porte est en bon état d'usage.

Au sol, le carrelage est en très bon état d'usage,  
Aux murs, la peinture est en très bon état d'usage,  
Au plafond, la peinture est en très bon état d'usage,

ÉQUIPEMENTS :

- Une porte fenêtre avec deux battants, en très bon état d'usage et de fonctionnement,
- Deux radiateurs
- Éclairage via deux lustres,
- Une chaudière de marque ELM LE BLANC,
- Une VMC

Aménagement cuisine ouverte avec placards bas et deux placards hauts, un évier inox avec un bac, robinet mitigeur, ensemble en très bon état d'usage et de fonctionnement, une plaque de cuisson,



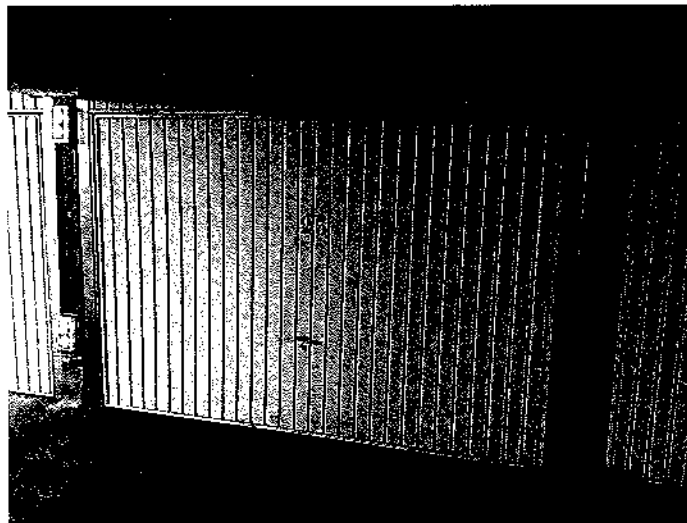


➤ TERRASSE



➤ **BOX**

Dans les box situés à proximité, je constate que l'intérieur est en béton et le plafond béton avec isolant signe que la garage appartenant à Monsieur MARTIN est identique à l'intérieur mais lors de mon passage, je n'ai pu le vérifier.



\*\*\*\*\*

De retour en mon étude, j'ai pris attache avec l'agence AIX LA DURANNE, laquelle m'a transmis le contrat de bail pour le box n°23 que je reproduis ci-dessous.

## CONTRAT DE LOCATION - EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

#### Le bailleur

Monsieur **MARTIN Davy** demeurant **MARSEILLE (13 014)**,  
 Mon présent ce jour et représenté par **AIX LA DURANNE IMMOBILIER**, ayant son siège social sis **245, Avenue Augustin Fresnel** (tél : **04.42.90.43.91** / e-mail : **agence@laduranne.com**) en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par le mandat de gestion n° **200967**.

Ci-après "le **BAILLEUR**", d'une part,

#### Le locataire

Monsieur **PEREZ SANTO Frank** né le **22/05/1977** à **MARSEILLE**, de nationalité **Française**, **Maçon fumiste**, demeurant **Résidence ARAGON - 112 Rue Henri Coste - 13 140 MIRAMAS**  
 Téléphone : **06 09 88 04 10**  
 Adresse électronique : **frankperezsanto@gmail.com**  
 Célibataire non lié par un Pacte civil de solidarité.

Ci-après "le **LOCATAIRE**", d'autre part,

#### En présence et avec le concours de

**AIX LA DURANNE IMMOBILIER**, exploitée par **AIX LA DURANNE IMMOBILIER** entrepreneur Individuel (EI), située **245 Avenue Augustin Fresnel 13100 AIX-EN-PROVENCE**, téléphone **04.42.90.43.91**, adresse mail **agence@laduranne.com**, dont le siège social est situé **245, Avenue Augustin Fresnel, RCS AIX-EN-PROVENCE**, SIREN n° **819695594**, titulaire de la carte professionnelle **Syndic de Copropriété n° CPI 1310 2016 000 007 860** délivrée par **CCI Aix-Marseille-Provence**, numéro de TVA **FR24819695594**, assurée en responsabilité civile professionnelle par **MMA IARD** dont le siège est sis **14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9**, sur le territoire national sous le n° **48634N**,

Adhérente de la Caisse de Garantie **GALIAN** dont le siège est sis **89, rue La Boétie - 75008 Paris** sous le n° **48634N** pour un montant de **460.000€** euros,

Représentée par **Monsieur Gaspard BAUDET**, agissant en sa qualité de **Gérant**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée "**L'AGENCE**",

### IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

La présente location, qui n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du Code civil sur le louage de choses, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter et accomplir.

#### Désignation des locaux et équipements

Un **box fermé**.

Adresse : **SALON DE PROVENCE (13 300) - Résidence VIA AURELIA - 159, Boulevard de Glanum**

Surface : **... mètres carrés.**

Le bien est situé au sein d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété dont il constitue le(s) lot(s) **73**.

Et les **vingt et un / dix millièmes (21 / 10000 èmes)** des **indivis des parties communes générales** dont le sol.

Et les **vingt et un / deux mille six cent vingt-quatrième (21 / 2624 èmes)** des **indivis des parties communes spéciales** au bâtiment **1**.

tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare personnellement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

#### Durée et prise d'effet de la location

Le contrat de location est consenti pour une durée de 1. Il prendra effet le 25/04/2024 pour se terminer le 24/04/2025.  
Au terme fixé par le présent bail, à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les formes et délais indiqués à la clause " CONGE- FORME ET DELAIS " ci-dessous, le présent contrat sera reconduit tacitement pour la même durée que la durée initiale.

#### Congé – Forme et délais

Chacune des Parties pourra résilier le présent bail à tout moment sous réserve de respecter un délai de préavis de 1 mois.  
Le congé devra revêtir la forme soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou d'une lettre recommandée électronique si le LOCATAIRE a accepté de recevoir des notifications sous forme électronique, soit d'un acte de commissaire de justice.

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé ou de la résiliation, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation sur les locaux loués. S'il se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant égal au double du montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés sans pour autant que cela lui confère un titre locatif.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1742 du Code civil, le bail sera résilié de plein droit en cas de décès du LOCATAIRE. Les héritiers disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du LOCATAIRE pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité d'occupation sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

#### Conditions financières de la location

Le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivantes :

##### Loyer :

**LÔYER MENSUEL INITIAL : cent quinze euros ( 115.00 €).**

**PROVISION SUR CHARGES : trois euros ( 3.00 €).**

LA PROVISION MENSUELLE POUR CHARGES sera recalculée chaque début d'exercice, selon l'état prévisionnel des dépenses, dont le locataire recevra un exemplaire. Le locataire paiera la quote-part de charges pouvant éventuellement lui incomber (eau, électricité, ascenseur, chauffage). La modulation des provisions sur charges est également possible en fonction des dépenses réelles du locataire au cours du précédent exercice.

**TOTAL MENSUEL : cent dix-huit euros ( 118.00 €).**

Somme payable d'avance le 1er de chaque mois entre les mains de l'Agence AIX LA DURANNE IMMOBILIER.

**RÉVISION DU LOYER :** le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le 25/04, en fonction de la variation de l'indice ICC.

L'indice de référence est l'indice du 4ème trimestre 2023 dont la valeur s'établit à 2162.

##### Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie versé par le LOCATAIRE est fixé à la somme de 115 €.

Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas imputer sur le dépôt de garantie le loyer ou ses accessoires, ni aucune autre somme dont il serait redevable envers le BAILLEUR.

Le dépôt de garantie, qui ne sera pas productif d'intérêt, sera restitué en fin de bail, après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le LOCATAIRE à quelque titre que ce soit.

En cas de vente des murs, le LOCATAIRE consent expressément à ce que le BAILLEUR transfère au nouveau propriétaire l'obligation de restitution du dépôt de garantie revenant au LOCATAIRE en fin de bail. Les parties sont informées que la cession de la dette devra être notifiée au LOCATAIRE afin qu'elle lui soit opposable. En conséquence, le BAILLEUR original sera libéré de sa dette personnelle de restitution du dépôt de garantie envers le LOCATAIRE à la signature de l'acte authentique de vente de l'immeuble. Le nouveau propriétaire deviendra le débiteur substitué de la dette de restitution envers le LOCATAIRE.

**Honoraires :**

Le montant des honoraires d'entremise, de visite, de constitution de dossier et de rédaction, d'un montant total de cent quarante ( 140.00 €), est intégralement pris en charge par le LOCATAIRE.

Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

**Destination des locaux loués – occupation**

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux présentes, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués une activité professionnelle, commerciale, industrielle ou artisanale ;
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie.

### Obligations des parties – charges et conditions

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Le LOCATAIRE reconnaît que le BAILLEUR satisfait à son obligation de délivrance telle que définie par l'article 1719 du Code civil.

Le LOCATAIRE devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations, de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion des travaux visés à l'article 605 et des travaux de ravalement que le BAILLEUR conserve à sa charge. Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat hormis celles survenues du fait de force majeure ou du BAILLEUR. Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire.

Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Le LOCATAIRE devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires. Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le LOCATAIRE ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée des travaux même si celle-ci excède quarante jours. Il devra également donner accès dans les lieux loués au syndic ou à ses représentants aussi souvent que cela sera nécessaire.

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire. Sauf urgence, ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti.

Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. Il s'interdit également de se brancher sur les réseaux communs de distribution (eau, EDF, etc.), de jeter de l'huile ou essence dans les égouts ou tout autre endroit dans l'immeuble, d'avoir un dépôt d'essence et de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie. Il s'interdit de faire séjourner des animaux dans le box. Le LOCATAIRE ne pourra laisser son véhicule en stationnement sur les voies de dégagements ou passage commun. Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions contenues dans le règlement de copropriété, le règlement intérieur ou le cahier des charges s'il en existe un et s'engage à les respecter et faire respecter par les personnes dont il est responsable.

En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont pas garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR, à l'échéance des relations contractuelles, sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

### Assurance

Le LOCATAIRE est tenu :

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité au titre des locaux loués, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ;
- de maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations ;
- de justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

À défaut, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

En cas de sinistre, le LOCATAIRE s'engage, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR. Les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des biens mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes valent transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

### Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si l'on semble au BAILLEUR un mois après un commandement demeuré infructueux pour :

- modification de la destination des lieux ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges, taxes ;
- non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- défaut d'assurance contre les risques locatifs ;
- et d'une façon générale l'inexécution de toute clause ou condition du présent bail ;
- l'inexécution d'une obligation imposée au LOCATAIRE par les lois, règlements, usages locaux.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L111-B du Code des procédures civiles d'exécution. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil, et ce, notwithstanding l'expulsion.

### Tolérance

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus que les qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin après notification au locataire.

### Clause de solidarité

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement des obligations prévues au présent contrat.

### Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'**opposition au démarchage téléphonique** sur le site Internet [bloctel.gouv.fr](http://bloctel.gouv.fr) ou par courrier à l'adresse : Woldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

Les PARTIES sont également informées que les données à caractère personnel les concernant collectées par le MANDATAIRE à l'occasion des présentes feront l'objet de traitements informatiques nécessaires à leur exécution.

Ces données seront conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicables.

Dans le cadre de l'exécution du contrat, ces données pourront être transmises à des fins exclusivement techniques par le MANDATAIRE, responsable des traitements, à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage.

Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être transmises aux destinataires suivants dans les limites de leurs attributions respectives :

- aux prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'observatoire local des loyers et à l'ANIL ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur ou pour le compte du bailleur ;
- aux organismes payeurs d'aides au logement ;
- aux commissaires de justice et à la CCAPLX dans le cadre des précontentieux, contentieux ou procédure d'exécution.

Les PARTIES sont également informées que ces données à caractère personnel pourront être utilisées par le MANDATAIRE dans le cadre de la gestion des fichiers prospects et clients et pour les finalités associées à cette gestion, pour la réalisation d'opérations de marketing direct, pour la gestion des droits d'accès, de rectification et d'opposition, la gestion des avis, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

**En cochant cette case, le BAILLEUR l'accepte expressément.**

**En cochant cette case, le LOCATAIRE l'accepte expressément.**

Chacune des parties pourra demander à u MANDATAIRE d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à : ou un courrier à l'adresse de l'Agence indiquée en tête des présentes.

Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

### Election de domicile

Pour l'exécution de la présente location, le BAILLEUR et le LOCATAIRE font élection de domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

### DATE ET SIGNATURES

Fait à AIX EN PROVENCE et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

**Certificat de signature électronique**

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifiée conforme à la norme européenne ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information.

LSTI - 10, avenue André Cointé - 55400 SAINT-MALO - www.lsti-certification.fr

Objet Identifiant (OID) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN BAS - SIGN2 CA 1.2.250.1.102.1.5 1.0 - 8 Allée Henri Poincaré, 14000 CAEN  
Service : Signature - Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP - Module cryptographique utilisé : HSM Bull Protectio  
Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - Révision : 1



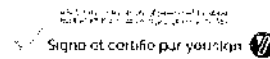
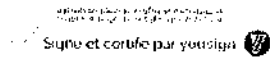
**Signatures électroniques du document**

Signé le 15/04/2024 par Alexandra DAVID

Signé le 12/04/2024 par PEREZ SANTO Frank

*Alexandra DAVID*

*PEREZ SANTO Frank*



## Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

**LSTI**  
10, avenue Anita Conti  
35400 SAINT-MALO  
www.lsti-certification.fr

**Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :**  
**YOUSIGN SAS**  
SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0  
8 Allées Henri Fugis  
14000 CAEN

**Service :** Signature  
**Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP  
**Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio

**Attestation de qualification et de conformité N° :** 11125  
**Révision :** 1

**Identifiant du contrat :** 6618f6378901018a020b3821  
**Nombre total de pages signées :** 9  
**Nombre d'annexes signées :** 0  
**Clé de hachage :** b1236a0ab55802792e5539b689040a2c



**modelo.fr**

**LSTI**

**yousign**

eIDAS & RGPD Trust Service Provider  
Certificat N° 11125

Pensez à utiliser [ACROBAT READER](#) pour consulter les PDF signés si vous ne voyez pas les signatures.

\*\*\*\*\*

SELARI, CDLSUD - Cécile BARRA & Alessandro SALVEFFI, Commissaires de Justice Associés



Je procède à la prise de clichés photographiques et les intègre à mon procès-verbal descriptif.

J'annexe au présent procès-verbal les diagnostics établis par Monsieur Maxime NASRATY,

Mes constatations terminées, je me suis retirée.

Et de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte	
Les articles font référence au Code de Commerce	
Émoluments (Art A44-10)	220,94 €
Émoluments complémentaires	75,00 €
Déplacement (Art R. 444-48)	7,67 €
Sous total HT	303,61 €
TVA à 20%	60,72 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>364,33 € TTC</b>



Cécile BARRA  
Huissier de Justice

(A noter une demi-heure supplémentaires)



Maxime NASRATY

## DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Numéro de dossier : 8845MNL  
Date du repérage : 16/01/2025



<p><b>Désignation du ou des bâtiments</b></p> <p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i>  Département : ... <b>Bouches-du-Rhône</b>  Adresse : ..... <b>Résidence Via Aurélia, Ent. C</b>  <b>159, boulevard de Glanum</b>  Commune : ..... <b>13300 SALON DE PROVENCE</b>  <b>Section cadastrale BE, Parcelle(s) n°</b>  <b>354</b></p> <p>Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  <b>Appartement T2, au rez-de-chaussée à</b>  <b>droite, bât. 2, Lot numéro 34 - Garage,</b>  <b>lot n° 73,</b></p> <p>Périmètre de repérage :  <b>Parties privatives (Lots 34 et 73)</b></p>	<p><b>Désignation du propriétaire</b></p> <p>Nom et prénom : ... <b>Monsieur Davy MARTIN</b>  Adresse : ..... <b>21, boulevard des Arbousiers, bât.</b>  <b>21H</b>  <b>13220 CHATEAUNEUF LES</b>  <b>MARTIGUES</b></p>																											
<p><b>Objet de la mission :</b></p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Dossier Technique Amlante</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Lot Carrez)</td> <td><input type="checkbox"/> Etat des Installations électriques</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente</td> <td><input type="checkbox"/> Métrage (Lot Boutin)</td> <td><input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (SRU)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives</td> <td><input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux</td> <td><input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)</td> <td><input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition</td> <td><input type="checkbox"/> Diag Assainissement</td> <td><input type="checkbox"/> Ascenseur</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites</td> <td><input type="checkbox"/> Sécurité piscines</td> <td><input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Sceller)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Etat parasitaire</td> <td><input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz</td> <td><input type="checkbox"/> Radon</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions</td> <td><input type="checkbox"/> Pomb dans l'eau</td> <td><input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Etat des lieux</td> <td><input type="checkbox"/> Sécurité Incendie</td> <td></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> Dossier Technique Amlante	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Lot Carrez)	<input type="checkbox"/> Etat des Installations électriques	<input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input type="checkbox"/> Métrage (Lot Boutin)	<input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (SRU)	<input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique	<input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)	<input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro	<input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition	<input type="checkbox"/> Diag Assainissement	<input type="checkbox"/> Ascenseur	<input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input type="checkbox"/> Sécurité piscines	<input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Sceller)	<input type="checkbox"/> Etat parasitaire	<input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz	<input type="checkbox"/> Radon	<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions	<input type="checkbox"/> Pomb dans l'eau	<input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés	<input type="checkbox"/> Etat des lieux	<input type="checkbox"/> Sécurité Incendie	
<input type="checkbox"/> Dossier Technique Amlante	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Lot Carrez)	<input type="checkbox"/> Etat des Installations électriques																										
<input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input type="checkbox"/> Métrage (Lot Boutin)	<input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (SRU)																										
<input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique																										
<input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)	<input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro																										
<input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition	<input type="checkbox"/> Diag Assainissement	<input type="checkbox"/> Ascenseur																										
<input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input type="checkbox"/> Sécurité piscines	<input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Sceller)																										
<input type="checkbox"/> Etat parasitaire	<input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz	<input type="checkbox"/> Radon																										
<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions	<input type="checkbox"/> Pomb dans l'eau	<input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés																										
<input type="checkbox"/> Etat des lieux	<input type="checkbox"/> Sécurité Incendie																											



Maxime NASRATY

Dossier n° 88434MNL

## SYNTHESE DES CONCLUSIONS

Cette fiche de synthèse reprend les conclusions des différents diagnostics réalisés. Elle est donnée à titre indicatif, seuls des rapports complets avec leurs annexes ont une valeur contractuelle.

Désignation du ou des bâtiments
<p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i>            Adresse : ..... Résidence Via Aurélia, Ent. C            159, boulevard de Gianum            Commune : ..... 13300 SALON DE PROVENCE            Section cadastrale BE, Parcelle(s) n° 354            Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :            Appartement T2, au rez-de-chaussée à droite, bât. 2, Lot numéro 34 - Garage, lot n° 73,            Périmètre de repérage : .....Parties privatives (Lots 34 et 73)</p>

Prestations	Conclusion
Etat Termites	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
Etat des Risques et Pollutions	<p>L'Etat des Risques délivré par Cabinet Maxime NASRATY en date du 17/01/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°P1AL-13103-3 en date du 05/09/2018 en matière d'obligation d'information Acquéreur Localaire 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 13/03/2018. Zone Z2 Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques. - Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8. Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'un projet construction, conformément aux articles L.132-5 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Du fait de sa situation, le bien entre dans le champ d'application de la réglementation en vigueur depuis le 1er janvier 2024. Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation*, une attestation retrait-gonflement des argiles (RGA) doit obligatoirement être remise, par le maître d'ouvrage à l'autorité ayant délivré le permis de construire (article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation). En cas de changement de propriétaire, cette attestation devra être annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente.</li> <li>Etalibé par un professionnel du bâtiment, elle doit justifier du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux.</li> <li>En cas de survenance d'un sinistre lié aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, le propriétaire devra justifier de la transmission de l'attestation RGA pour pouvoir bénéficier de la garantie Catastrophes Naturelles.</li> <li>* L'obligation pèse sur les permis de construire délivrés après le 1er janvier 2024. Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.</li> </ul>
DPE	
Mesurage (surface Loi Carrez)	Superficie Loi Carrez totale : 41,89 m <sup>2</sup> Surface hors Carrez totale : 23,90 m <sup>2</sup>

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2513E0168004J  
 Etablie le : 17/01/2025  
 Valable jusqu'au : 16/01/2035

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-tpe>

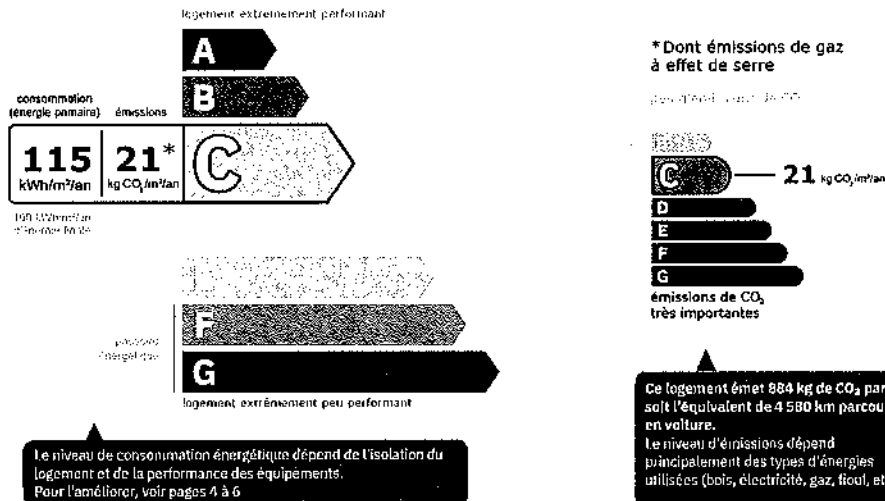


Adresse : Résidence Via Aurélla, Ent. C 159, boulevard de Glanum  
 13300 SALON DE PROVENCE  
 Appartement T2, au rez-de-chaussée à droite, Bt. 2, N° de lot: 34

Type de bien : Appartement  
 Année de construction : 2012  
 Surface de référence : 41,89 m<sup>2</sup>

Propriétaire : Monsieur Davy MARTIN  
 Adresse : 21, boulevard des Arbousiers, bât. 21H 13220 CHATEAUNEUF LES MARTIGUES

## Performance énergétique et climatique



## 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 **540 €** et **770 €** par an

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

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

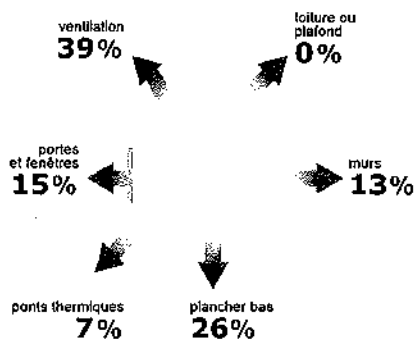
### Informations diagnostiqueur

Cabinet Maxime NASRATY  
 35, cours Pierre Puget  
 13006 MARSEILLE  
 tel : 06 08 788 644

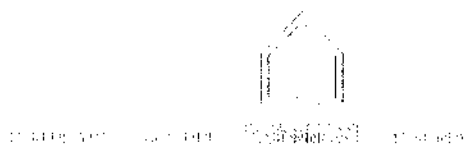
Diagnostiqueur : NASRATY Maxime  
 Email : [m.nasraty@cabinet-nasraty.com](mailto:m.nasraty@cabinet-nasraty.com)  
 N° de certification : DTI / 0710-017  
 Organisme de certification : SOCOTEC Certification France

Le diagnostic de performance énergétique est réalisé en vertu de la loi n° 2005-1030 du 13 septembre 2005 relative à la performance énergétique des bâtiments. Le diagnostic de performance énergétique est établi en vertu de la loi n° 2005-1030 du 13 septembre 2005 relative à la performance énergétique des bâtiments. Le diagnostic de performance énergétique est établi en vertu de la loi n° 2005-1030 du 13 septembre 2005 relative à la performance énergétique des bâtiments.

**Schéma des déperditions de chaleur**



**Performance de l'isolation**



**Système de ventilation en place**



VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

**Confort d'été (hors climatisation)\***



**INSUFFISANT**

Le confort d'été est insuffisant.

Pour améliorer le confort d'été :



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

**Production d'énergies renouvelables**

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

**Montants et consommations annuels d'énergie**

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Gaz Naturel	2 170 (2 170 é.l.)	entre 240 € et 330 €	44 %
eau chaude	Gaz Naturel	1 590 (1 590 é.l.)	entre 170 € et 240 €	32 %
refroidissement				0 %
éclairage	Electrique	183 (79 é.l.)	entre 20 € et 40 €	4 %
auxiliaires	Electrique	889 (396 é.l.)	entre 110 € et 160 €	20 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>		<b>4 832 kWh</b> (4 226 kWh é.l.)	<b>entre 540 € et 770 €</b> 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 89ℓ 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.

▲ 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...

é.l. → énergie finale

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

**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 -23% sur votre facture soit -37€ 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 → 89ℓ/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

37ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture soit -39€ 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.fr](https://www.france-renov.fr)

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

### Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur $\leq 20$ cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur	bonne
	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur $\leq 20$ cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur un hall d'entrée avec dispositif de fermeture automatique	
Plancher bas	Dalle béton donnant sur un local non chauffé non accessible avec isolation intrinsèque ou en sous-face (réalisée entre 2006 et 2012)	bonne
Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un local chauffé	Sans objet
Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 20 mm à isolation renforcée et volets roulants bois (tablier > 12mm)	très bonne
	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 20 mm à isolation renforcée	
	Portes-fenêtres fixes pvc, double vitrage avec lame d'air 20 mm à isolation renforcée	

### Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Chaudière individuelle gaz à condensation installée entre 2001 et 2015 avec programmeur avec réduit. Emetteur(s): radiateur bitube avec robinet thermostatique
Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
Climatisation	Néant
Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
Pilotage	Avec intermittence centrale avec minimum de température

### Recommandations des bonnes pratiques de gestion 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
Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
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.

## Recommandation d'un ou de plusieurs niveaux de performance énergétique



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 ② avant le pack ①). 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.





### Les travaux essentiels

Lot	Description	Performance recommandée
	Etape non nécessaire, performance déjà atteinte	



### Les travaux à envisager Montant estimé : 10200 à 15200€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage	COP = 4

### Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

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

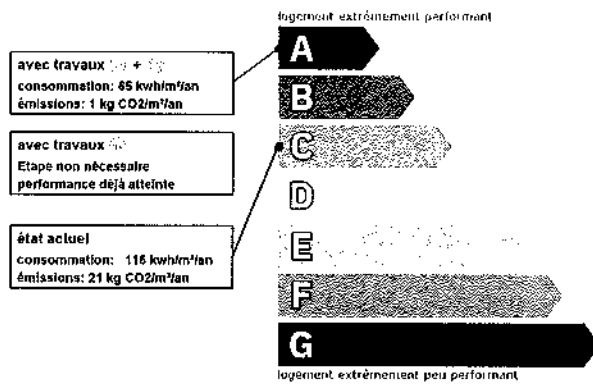
[www.faire.fr/trouver-un-conseiller](http://www.faire.fr/trouver-un-conseiller)

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

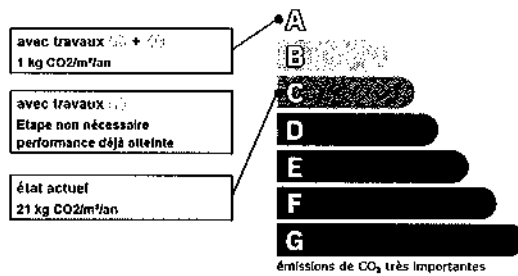
Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

[www.faire.fr/aides-de-financement](http://www.faire.fr/aides-de-financement).

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



**France Rénov'**

Le appel à projets 2021-2023 pour la rénovation énergétique des logements sociaux, pour les copropriétés, les villes et les communes de moins de 5000 habitants, est lancé.

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

Autre exemple de démarches possibles, de la part de la collectivité territoriale concernée.

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

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Doux  
Paris  
Innovation



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 :  
SOCOTEC Certification France - 11-13 Cours Valmy Tour Pacific 92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]** Justificatifs fournis pour établir le DPE :  
Référence du DPE : **8845MNL** Néant  
Date de visite du bien : **16/01/2025**  
Invariant fiscal du logement : **N/A**  
Référence de la parcelle cadastrale : **Saction cadastrale BE, Parcelle(s) n° 354**  
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**  
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

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

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

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

Les rendements utilisés pour l'estimation sont fixés par arrêté et peuvent différer des rendements réels des installations.

La méthode conventionnelle est prévue pour une utilisation standardisée du bien (nombre d'occupants, température de chauffe pendant le jour et la nuit, période d'occupation du bien...).

Pour prendre en compte les différents traitements de l'électricité, un facteur de 2.30 est utilisé pour faire la conversion des consommations des systèmes électriques en énergie primaire.

Lorsque les éléments des parois ne sont pas connus, des valeurs par défaut sont prises pour les caractériser : ces valeurs ne reflètent pas forcément les caractéristiques réelles des parois.

Les coûts des énergies sont indexés au 1er janvier 2021 et sont différents des coûts pratiqués par les distributeurs d'énergie.

Liste des documents demandés et non remis :

- Plans du logement
- Diag Carrez/Boutin
- Règlement de copropriété
- Contrat entretien des équipements
- Notices techniques des équipements
- Permis de construire
- Rapport mentionnant la composition des parois

## Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	🕒 Observé / mesuré	13 Bouches du Rhône
Altitude	📏 Donnée en ligne	78 m
Type de bien	🕒 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	📅 Estimé	2012
Surface de référence du logement	🕒 Observé / mesuré	41,89 m²
Nombre de niveaux du logement	🕒 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	🕒 Observé / mesuré	2,47 m

## Enveloppe

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur 1 Ouest	Surface du mur	⊖ Observé / mesuré	9,26 m <sup>2</sup>	
	Type de local adjacent	⊖ Observé / mesuré	l'extérieur	
	Matériau mur	⊖ Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux	
	Épaisseur mur	⊖ Observé / mesuré	≤ 20 cm	
	Isolation	⊖ Observé / mesuré	oui	
	Année isolation	✗ Valeur par défaut	2006 - 2012	
Mur 2a Nord	Surface du mur	⊖ Observé / mesuré	7,16 m <sup>2</sup>	
	Type de local adjacent	⊖ Observé / mesuré	l'extérieur	
	Matériau mur	⊖ Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux	
	Épaisseur mur	⊖ Observé / mesuré	≤ 20 cm	
	Isolation	⊖ Observé / mesuré	oui	
	Année isolation	✗ Valeur par défaut	2006 - 2012	
Mur 2b Nord	Surface du mur	⊖ Observé / mesuré	9,88 m <sup>2</sup>	
	Type de local adjacent	⊖ Observé / mesuré	un hall d'entrée avec dispositif de fermeture automatique	
	Surface Aiu	⊖ Observé / mesuré	18,48 m <sup>2</sup>	
	Etat isolation des parois Aiu	⊖ Observé / mesuré	non isolé	
	Surface Aue	⊖ Observé / mesuré	7,09 m <sup>2</sup>	
	Etat isolation des parois Aue	⊖ Observé / mesuré	non isolé	
	Matériau mur	⊖ Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux	
	Épaisseur mur	⊖ Observé / mesuré	≤ 20 cm	
	Isolation	⊖ Observé / mesuré	oui	
	Année isolation	✗ Valeur par défaut	2006 - 2012	
Plancher	Surface de plancher bas	⊖ Observé / mesuré	41,89 m <sup>2</sup>	
	Type de local adjacent	⊖ Observé / mesuré	un local non chauffé non accessible	
	Type de pb	⊖ Observé / mesuré	Dalle béton	
	Isolation: oui / non / Inconnue	⊖ Observé / mesuré	oui	
Plafond	Année isolation	✗ Valeur par défaut	2006 - 2012	
	Surface de plancher haut	⊖ Observé / mesuré	41,89 m <sup>2</sup>	
	Type de local adjacent	⊖ Observé / mesuré	un local chauffé	
	Type de ph	⊖ Observé / mesuré	Dalle béton	
	Isolation	⊖ Observé / mesuré	Inconnue	
Porte-fenêtre 1 Ouest	Année de construction/rénovation	✗ Valeur par défaut	2006 - 2012	
	Surface de bales	⊖ Observé / mesuré	2,1 m <sup>2</sup>	
	Placement	⊖ Observé / mesuré	Mur 1 Ouest	
	Orientation des bales	⊖ Observé / mesuré	Ouest	
	Inclinaison vitrage	⊖ Observé / mesuré	vertical	
	Type ouverture	⊖ Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes	
	Type menuiserie	⊖ Observé / mesuré	PVC	
	Type de vitrage	⊖ Observé / mesuré	double vitrage	
	Épaisseur lame air	⊖ Observé / mesuré	20 mm	
	Présence couche peu émissive	⊖ Observé / mesuré	oui	
	Gaz de remplissage	⊖ Observé / mesuré	Air	
	Positionnement de la menuiserie	⊖ Observé / mesuré	au ou l'intérieur	
	Largeur du dormant menuiserie	⊖ Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Type volets	⊖ Observé / mesuré	Volets roulants bois (tablier > 12mm)	
	Type de masques proches	⊖ Observé / mesuré	Absence de masque proche	
	Type de masques lointains	⊖ Observé / mesuré	Masque homogène	
	Hauteur a (°)	⊖ Observé / mesuré	60 - 90°	
	Porte-fenêtre 2a Ouest	Surface de bales	⊖ Observé / mesuré	3,36 m <sup>2</sup>
		Placement	⊖ Observé / mesuré	Mur 1 Ouest

	Orientation des baies	Ⓟ Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	Ⓟ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Ⓟ Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	Ⓟ Observé / mesuré	double vitrage
	Épaisseur lame air	Ⓟ Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive	Ⓟ Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	Ⓟ Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	Ⓟ Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Ⓟ Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	Ⓟ Observé / mesuré	60 - 90°
	Surface de baies	Ⓟ Observé / mesuré	0,84 m <sup>2</sup>
	Placement	Ⓟ Observé / mesuré	Mur 1 Ouest
	Orientation des baies	Ⓟ Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	Ⓟ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Ⓟ Observé / mesuré	Portes-fenêtres fixes
	Type menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	Ⓟ Observé / mesuré	double vitrage
	Épaisseur lame air	Ⓟ Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive	Ⓟ Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	Ⓟ Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Ⓟ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	Ⓟ Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Ⓟ Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	Ⓟ Observé / mesuré	60 - 90°
	Type PT	Ⓟ Observé / mesuré	Mur 1 Ouest / Plafond
	Type isolation	Ⓟ Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	Ⓟ Observé / mesuré	6,3 m
	Type PT	Ⓟ Observé / mesuré	Mur 2a Nord / Plafond
	Type isolation	Ⓟ Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	Ⓟ Observé / mesuré	2,9 m

## Systemes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	Ⓟ Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
	Année installation	Ⓟ Observé / mesuré	2012
	Energie utilisée	Ⓟ Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	Ⓟ Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Travaillant	Ⓟ Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	Ⓟ Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	Ⓟ Observé / mesuré	1
	Type générateur	Ⓟ Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée entre 2001 et 2015
	Année installation générateur	Ⓟ Observé / mesuré	2012
	Energie utilisée	Ⓟ Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	Ⓟ Observé / mesuré	oui
	Présence d'une veillausa	Ⓟ Observé / mesuré	non
Chaudière murale	Ⓟ Observé / mesuré	oui	

Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	🔍	Observé / mesuré	non
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🔍	Observé / mesuré	non
Type émetteur	🔍	Observé / mesuré	Radiateur bitube avec robinet thermostatique
Température de distribution	🔍	Observé / mesuré	inférieure à 65°C
Année installation émetteur	🔍	Observé / mesuré	2012
Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	central
Équipement intermittence	🔍	Observé / mesuré	Avec intermittence centrale avec minimum de température
Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	1
Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée entre 2001 et 2015
Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	2012
Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Gaz Naturel
Type production ECS	🔍	Observé / mesuré	Chauffage et ECS
Présence d'une vanneuse	🔍	Observé / mesuré	non
<b>Eau chaude sanitaire</b> Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	oui
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	production en volume habitable alimentant des pièces non contiguës
Type de production	🔍	Observé / mesuré	instantanée

#### Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010,

**Informations société :** Cabinet Maxime NASRATY 35, cours Pierre Puget 13006 MARSEILLE  
Tél. : 06 08 788 644 - N°SIREN : 424 418 754 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 808108927

#### 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  
2513E0168004



 Maxime NASRATY	<h2>Certificat de Surface Carrez</h2>	N° 8845MNL
---	---------------------------------------	------------

### Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8845MNL  
 Date du repérage : 16/01/2025  
 Heure d'arrivée : 08 h 30  
 Durée du repérage :

L'objet de la mission est la certification de la superficie « CARREZ » réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> Localisation du ou des bâtiments : Département : ..... Bouches-du-Rhône Adresse : ..... Résidence Via Aurélia, Ent. C 159, boulevard de Glanum Commune : ..... 13300 SALON DE PROVENCE Section cadastrale BF, Parcelle(s) n° 354 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Appartement T2, au rez-de-chaussée à droite, bât. 2, Lot numéro 34 - Garage, lot n° 73,	<b>Désignation du propriétaire</b> Désignation du client : Nom et prénom : . Monsieur Davy MARTIN Adresse : ..... 21, boulevard des Arbousiers, bât. 21H 13220 CHATEAUNEUF LES MARTIGUES
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : SELARL CDJ SUD - Cécile BARRA - Alessandro SALVETTI Adresse : ..... Commissaires de Justice Associés 5, place John Rewald 13100 AIX EN PROVENCE	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : Parties privatives (Lots 34 et 73)
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... NASRATY Maxime Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... Cabinet Maxime NASRATY Adresse : ..... 35, cours Pierre Puget 13006 MARSEILLE Numéro SIRET : ..... 424 418 754 Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ Numéro de police et date de validité : ..... 808108927 / 30/09/2025 DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant	
<b>Résultat du mesurage</b> Surface loi Carrez totale : 41,89 m <sup>2</sup> (quarante et un mètres carrés quatre-vingt-neuf)	

Fait à MARSEILLE, le 16/01/2025

NASRATY Maxime





Maxime NASRATY

## Certificat de Surface Carrez

N° 8845AINL

### Détail des surfaces mesurées

En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Entrée	3,80	-	
Appartement - W-C	1,45	-	
Appartement - Salle d'eau	4,27	-	
Appartement - Chambre	11,62	-	
Appartement - Séjour et coin cuisine	20,75	-	
Extérieur - Terrasse	-	23,90	
<b>TOTAL</b>	<b>41,89</b>	-	

Surface loi Carrez totale : 41,89 m<sup>2</sup> (quarante et un mètres carrés quatre-vingt-neuf)

### Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

### Conditions particulières d'exécution

#### Textes de référence :

- Loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») ; décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
- Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1." .../...

#### Précisions

Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication avec une surface au sens de la « loi Carrez » qui ne sont pas considérées comme cages d'escalier.

La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un Immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

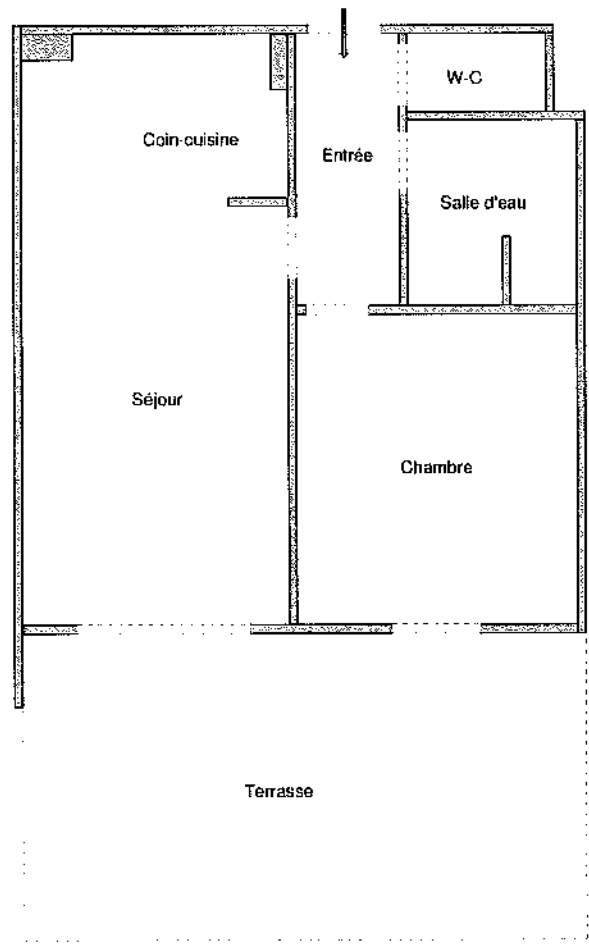
Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement terrasse ou balcon qui a été clos et couvert sans autorisation de la copropriété et permis de construire ; partie commune à usage privatif...) Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.



### Certificat de Surface Carrez

N° 845MINL

La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'acheteur de la prestation.







Maxime NASRATY

## Etat Relatif à la Présence de Termites

N° 8845A1EM

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

Liste des pièces visitées :

BÂTIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
<b>Appartement</b>		
Entrée	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
W-C	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte-Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
Séjour et coin cuisine	Volet - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Terrasse	Porte-Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Dallage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Terre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Ciment et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Annexe</b>		
Garage n° 23	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Béton et Isolant	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.



Maxime NASRATY

## Etat Relatif à la Présence de Termites

N° 245666

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyulensis*, *reticulitermes grassei* et *reticulitermes urbis*) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (*Coptotermes* et *heterotermes*).

- **Les termites de bois sec**, regroupant les *kalotermes flavicolis* présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les *Cryptotermes* présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricole**, appartiennent au genre *Nasutitermes* présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

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

### Rappels réglementaires :

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

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

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

Néant

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

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

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

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	

**Note 1 :** Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.



Maxime NASRATY

## Etat Relatif à la Présence de Termites

N° 8845MINL

### I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L.133-5, L.133-6, L.271-4 à 6, R.133-7 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

#### Moyens d'investigation :

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

#### Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Maître Cécile BARRA - Commissaire de Justice

#### Commentaires (Écart par rapport à la norme, ...) :

Néant

### J. - VISA et mentions :

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

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

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

*Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.*

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par SOCOTEC Certification France - 11-13 Cours Valmy Tour Pacific 92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))*

Visite effectuée le **16/01/2025**.

Fait à **MARSEILLE**, le **16/01/2025**

NASRATY Maxime

Diagnostics Certifié

**ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE  
PROFESSIONNELLE**

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

Cabinet MAXIME NASRATY  
35 cours Pierre Puget  
13006 MARSEILLE  
Siret n°424 418 754 00018

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ IARD, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 86517808 / 808108927.

**ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER :**

Diagnostic Assainissement autonome et collectif  
Evaluation Périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA)  
Diagnostic Accessibilité Handicapé (Hors ERP)  
Diagnostic amiante avant travaux/démolition sans préconisation de travaux NF X46-020 (articles R4412-140 à R4412-142 du Code du travail – article R1334-27 CSP – arrêté du 26 juin 2013)  
Diagnostic amiante avant-vente et avant location  
Diagnostic de performance énergétique (DPE)  
Diagnostic de risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP)  
Diagnostic de l'état des installations de gaz uniquement dans le cadre du DDT  
Diagnostic surface habitable Loi Boutin  
Diagnostic monoxyde de carbone  
Diagnostic Radon  
Diagnostic sécurité piscine  
Diagnostic termites  
Dossier technique amiante (DTA)  
Diagnostic état de l'installation intérieure de l'électricité des parties privatives et communes (DTT)

Diagnostic Etats des lieux localisés  
Diagnostic Exposition au plomb (CREP)  
Diagnostic Loi Carrez  
Diagnostic Millimètres de copropriété et tantième de charges de copropriété  
Certificat de norme d'habitabilité dans le cadre de l'obtention d'un prêt conventionné et/ou d'un prêt à taux zéro  
Diagnostic recherche de plomb avant travaux /démolition (art R1334-12 et R1334-8 du CSP – Article R4412 du Code du travail)  
Diagnostic acoustique  
Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux – ERP en milieu non industriel (Exclusion des diagnostics en milieu Industriel)  
Diagnostic humidité  
Vérification des équipements et installations incendie (hors Art R123-43 CCH et arrêté du 25/06/1980) (Hors ERP)  
Attestation de prise en compte de la réglementation thermique  
Certificat de décence (loi SRU 2000-1208 SRU du 13/12/2000)  
Diagnostic Etat des risques et pollutions (ERP)  
Etat Parasitaire

La garantie du contrat porte exclusivement :

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

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

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41126-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuillelet d'adhésion 808108927), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.



SOCOTEC

# CERTIFICAT

N° DTI/0710-017

Certifie par la présente que :

**MAXIME NASRATY**

a passé avec succès les examens relatifs à la certification de ses compétences

DOMAINE TECHNIQUE	INTITULE DU(DES) TYPE(S) DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER	DEBUT DE VALIDITE	FIN DE VALIDITE
AMANTE	Missions de repérage des installations et produits des listes A et B et évaluations préliminaires de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention	28/10/2022	28/10/2029
CREP	Constat de risque d'explosion au gaz (CREP)	03/10/2022	03/10/2029
DPE - Individuels	Opérations de performance énergétique, évaluations, estimations et de ses plans des bâtiments à usage principal d'habitation et des annexes de	03/10/2022	03/10/2029
ELECTRICITE	Etat des installations techniques électriques	22/01/2024	21/01/2031
GAZ	Etat des installations techniques de gaz	05/11/2022	05/11/2029
TERMITES Mitrospora	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment en Mitrospora	03/10/2022	03/10/2029

Certifié et validé par Socotec Certification France conformément aux articles 60 et 61 de la loi n° 2013-1107 du 26 août 2013 relative à la formation et à l'emploi des professionnels de la construction.

Le présent certificat est délivré en vertu de la loi n° 2013-1107 du 26 août 2013 relative à la formation et à l'emploi des professionnels de la construction.

Décret n° 2011-12223

Thomas Hermon, Directeur opérationnel



AGENCE NATIONALE DE CERTIFICATION

100 RUE DE LA PAIX 92000 NANTERRE

www.socotec-certification.fr



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° 8845MNL relatif à l'immeuble bâti visité situé au :

Résidence Via Aurélia, Ent. C  
159, boulevard de Glanum - 13300 SALON DE PROVENCE  
Appartement T2, au rez-de-chaussée à droite, bât. 2, Lot numéro 34 - Garage, lot n° 73,

Je soussigné, NASRATY Maxime, technicien diagnostiqueur pour la société Cabinet Maxime NASRATY atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	NASRATY Maxime	SOCOTEC CERTIFICATION	DTI / 0710-017	28/10/2029 (Date d'obtention : 29/10/2022)
Plomb	NASRATY Maxime	SOCOTEC CERTIFICATION	DTI / 0710-017	02/10/2029 (Date d'obtention : 03/10/2022)
Termites	NASRATY Maxime	SOCOTEC CERTIFICATION	DTI / 0710-017	02/10/2029 (Date d'obtention : 03/10/2022)
Gaz	NASRATY Maxime	SOCOTEC CERTIFICATION	DTI / 0710-017	05/11/2029 (Date d'obtention : 06/11/2022)
DPE	NASRATY Maxime	SOCOTEC CERTIFICATION	DTI / 0710-017	02/10/2029 (Date d'obtention : 03/10/2022)
Electricité	NASRATY Maxime	SOCOTEC CERTIFICATION	DTI / 0710-017	21/01/2031 (Date d'obtention : 22/01/2024)

- Avoir souscrit à une assurance (ALLIANZ n° 808108927 valable jusqu'au 30/09/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à MARSEILLE, le 16/01/2025

Maxime NASRATY

**Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation**

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

**Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation**

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

## Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 8845MNL  
 Réalisé par Maxime NASRATY  
 Pour le compte de Cabinet Maxime NASRATY

Date de réalisation : 17 janvier 2025 (Valable 6 mois)  
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
 N° IAL-13103-3 du 5 septembre 2018.

### Références du bien

Adresse du bien  
 Résidence Via Auérilia, Ent. C - 159, boulevard de Glanum  
 13300 Salon-de-Provence

Référence(s) cadastrale(s):  
 BE0354

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur  
 Monsieur Davy MARTIN



### Synthèses

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	Réf.
PER	Inondation	prescrit	09/12/1985	non	non	p.5
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	13/03/2018	non	non	p.5
PPRn	Mouvement de terrain Chutes de pierres ou de blocs	approuvé	13/03/2018	non	non	p.6
PPRn	Séisme	approuvé	13/03/2018	oui	oui <sup>(1)</sup>	p.6
<sup>(2)</sup> SIS	Pollution des sols	approuvé	16/10/2019	non	-	p.7
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				non	-	-
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne <sup>(3)</sup>				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible <sup>(4)</sup>				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						



Mairie MARSAILLÉ

17 janvier 2025  
Résidence Vie Aurélie, Est. C - 169, boulevard de Glanum  
13300 Salon-de-Provence  
Commande Monsieur Davy MARTIN  
Réf. 8849MNL - Page 2/20

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(1)</sup>	Non	-
Baslas, Basol, Icpé	Oui	22 sites* à - de 500 mètres

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

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Secteur d'information sur les Sols.







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

(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel sismique 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.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-exposition-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	Oui <i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non -
	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	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>
 Cavités souterraines	Non -	
 Canalisations TMD	Non -	

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



## SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques.....	6
Obligations Légales de Débroussaillage.....	8
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	9
Déclaration de sinistres Indemnisés.....	10
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés.....	11
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	12
Annexes.....	13



### 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 joint, 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 : 17/01/2025

Parcelle(s) : BE0354  
Résidence Via Audéa, Ent. C - 159, boulevard de Glanum 13300 Salon-de-Provence

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit**  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation**  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé**  non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation  Cive torrentielle  Remontée de nappe  Submersion marine  Avalanches

Mouvement de terrain  Mvt terrain-Séismosité  autre  Séisme  Cyclone  Eruption volcanique

Fau de feu

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

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit**  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation**  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé**  non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque miniers  Allègement  Effondrement  Tassement  Emulsion de gaz

Pollution des sols  Pollution des eaux  autre

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

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

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

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

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque industriel  Effet thermique  Effet de compression  Effet localisé  Projections

L'immeuble est situé en secteur d'appropriation ou de délaissement  non

L'immeuble est situé en zone de prescription  non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés  non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé a été fournie par le vendeur/bailleur  non

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

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1  zone 2  zone 3  zone 4  zone 5

Très faible Faible Moyenne Forte

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

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1  zone 2  zone 3

Faible avec facteur de transfert Significatif

#### Information relative aux sinistres indemniés par l'assurance suite à une catastrophe NMT (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe NMT  non

#### Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)  non

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

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'esté par décret  non

L'immeuble est-il dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'établissement : oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans  oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans  non

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone  non

L'immeuble est concerné par une obligation de description et est remplie en état à réaliser  non

#### Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage  non

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler  non

#### Parties concernées

Vendeur Monsieur Davy MARTIN à Monsieur le

Acquéreur à Monsieur le

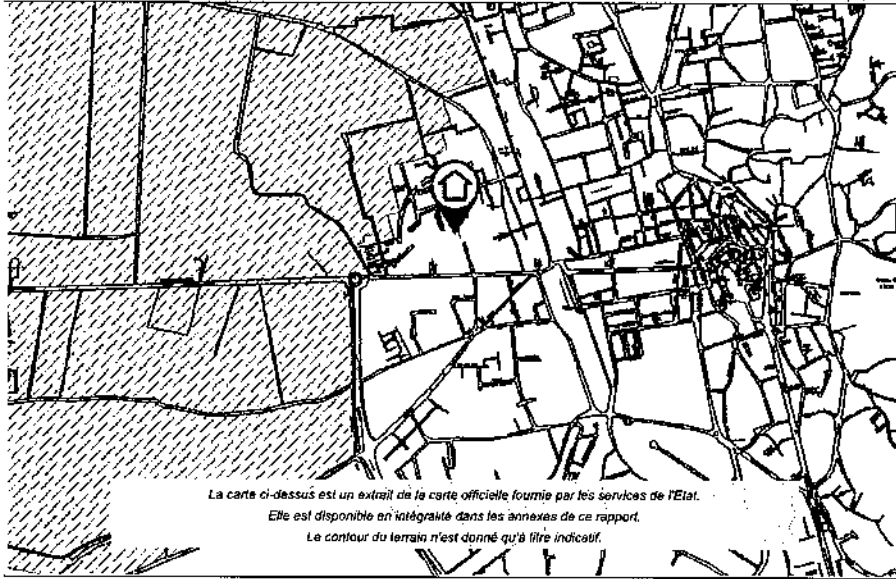
\* Cf. section Réglementation Préliminaire de l'immeuble.  
1. Partie à compléter par le vendeur/bailleur/consulter - partie relative aux seuls renseignements.  
2. Lorsque l'immeuble est soumis à un régime réglementaire particulier, les effets connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

## Inondation

PER inondation, prescrit le 09/12/1985

## Non concerné\*

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



## Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 13/03/2018 (multirisque)

## Non concerné\*

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

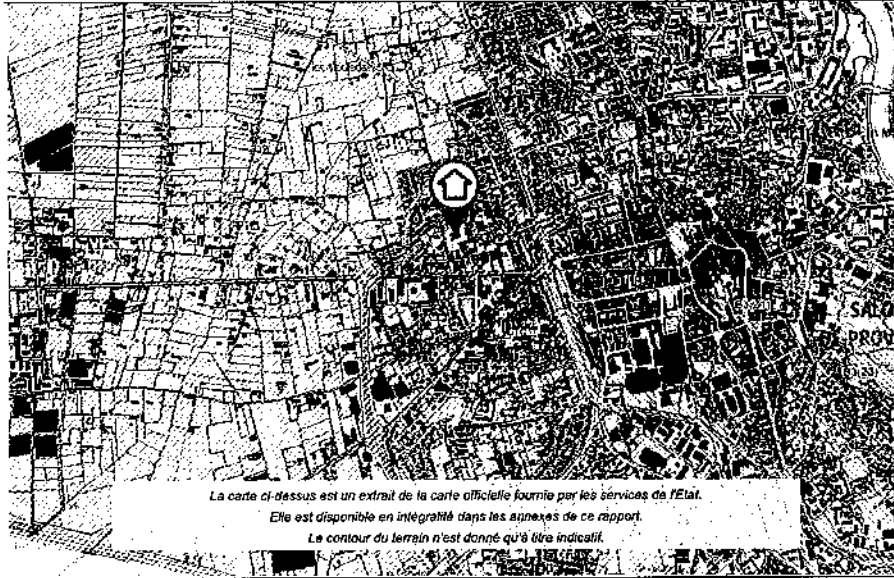


## Mouvement de terrain

PPRn Chutes de pierres ou de blocs, approuvé le 13/03/2018  
(multirisque)

## Non concerné\*

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

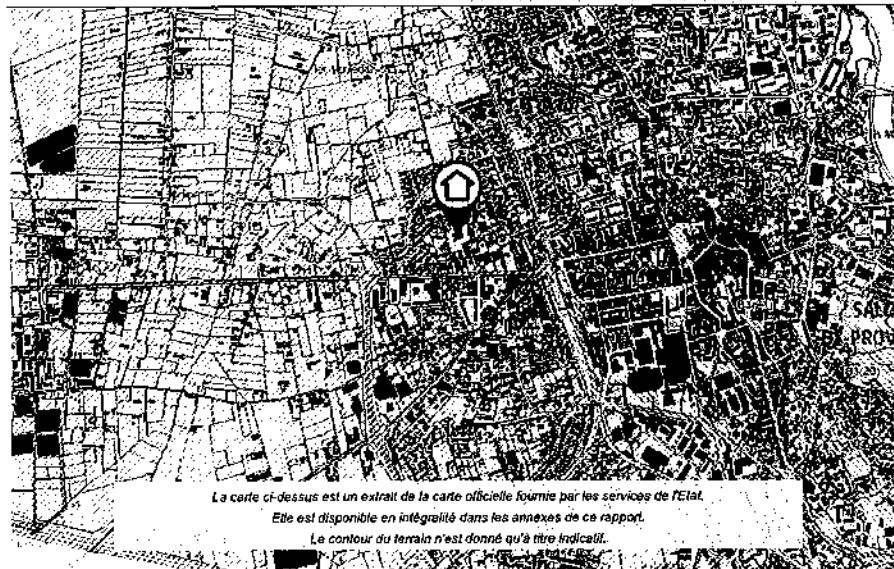


## Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 13/03/2018 (multirisque)

## Concerné\*

\* Zone Z2



## Obligations Légales de Débroussaillage

## Non Concerné \*

\* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



### Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

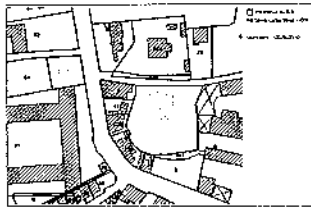
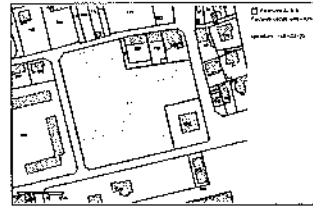
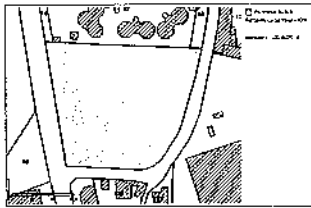
Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.

## Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 16/10/2019



## 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	24/08/2021	24/08/2021	26/09/2021	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydrataben - Tassements différentiels	01/07/2019	30/09/2019	12/08/2020	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/11/2014	28/11/2014	06/05/2015	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1994	08/11/1994	25/11/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/07/1997	17/07/1997	16/04/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/08/1989	27/08/1989	09/01/1987	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<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.gesrisques.gouv.fr>

Préfecture : Marseille - Bouches-du-Rhône  
 Commune : Salon-de-Provence

Adresse de l'immeuble :  
 Résidence Via Avérila, Ent. C - 159, boulevard  
 de Glanum  
 Parcelle(s) : BE0354  
 13300 Salon-de-Provence  
 France

Etabli le :

Vendeur :

Monsieur Davy MARTIN

Acquéreur :

## Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

*« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».*

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

## Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Séisme » approuvé le 13/03/2018, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "ouvrage (maître d'ouvrage ou exploitant) routier, ferroviaire ou fluvial." : référez-vous au règlement, page(s) 39,40
- Quelle que soit la zone et sous la condition "service (exploitant) destiné au public, d'assainissement, de production ou de distribution d'eau pour la consommation humaine, d'électricité ou de gaz; opérateur de réseau de communication électronique ouvert au public." : référez-vous au règlement, page(s) 39,40

## Documents de référence

- > Règlement du PPRn multirisque, approuvé le 13/03/2018
- > Note de présentation du PPRn multirisque, approuvé le 13/03/2018

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

## Conclusions

L'Etat des Risques en date du 17/01/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°IAL-13103-3 en date du 05/09/2018 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Localaire 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 Séisme et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 13/03/2018, Zone Z2  
Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

## Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° IAL-13103-3 du 5 septembre 2018

### > Cartographies :

- Cartographie réglementaire du FER Inondation, prescrit le 09/12/1985
- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 13/03/2018
- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 13/03/2018
- Fiche d'information des acquéreurs et des locaux sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locaux sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locaux sur l'obligation légale de débroussaillage

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



DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
Service Urbanisme

**Arrêté n° IAL-13103-3**  
modifiant l'arrêté n° IAL-13103-2 du 26 mai 2011  
relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers  
situés sur la commune de  
**SALON-DE-PROVENCE**

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud  
Préfet des Bouches-du-Rhône

Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27, et R563-4, D563-8-1 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,  
Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements,  
Vu l'arrêté préfectoral n° IAL-001 du 7 février 2006 fixant la liste des communes des Bouches-du-Rhône concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,  
Vu l'arrêté préfectoral n° IAL- 130103-02 du 26 mai septembre 2011 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Salon-de-Provence,  
Vu l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2017 portant délégation de signature à Monsieur Jean-Philippe D'Issernio, Directeur Départemental interministériel des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône, notamment en matière d'acte relatif à l'information des acquéreurs et des locataires,  
Vu l'arrêté n° 13-2017-12-14-003 du 14 décembre 2017 du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône portant délégation de signature aux agents de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône,  
Vu l'arrêté préfectoral du 13 mars 2018 approuvant l'établissement d'un plan de prévention des risques séisme et mouvements de terrain sur la commune de Salon-de-Provence,

Sur proposition de M. le directeur départemental interministériel des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône;

## ARRÊTE

### ARTICLE 1 :

Le document d'information communal (DCI) de la commune de **Salon-de-Provence** joint à l'arrêté n° IAL-13103-02 du 26 mai 2011 est remplacé par le DCI mis à jour et annexé au présent arrêté.

### ARTICLE 2 :

Les documents nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de **Salon-de-Provence**, comprend : la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, la cartographie des zones exposées, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, le lien internet de la liste actualisée des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune. Le document communal d'information sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Il est librement consultable en mairie de **Salon-de-Provence**, en direction départementale des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône et accessible depuis le site internet des services de l'État dans le département à l'adresse suivante : <http://bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/L-Information-Acquereur-Locataire>.

### ARTICLE 3 :

Une copie du présent arrêté et du document communal d'information qui lui est annexé est adressée au maire de la commune de **Salon-de-Provence** et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône.

### ARTICLE 4 :

Le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le directeur de cabinet, le sous-préfet d'Aix-en-Provence, le directeur départemental interministériel des territoires et de la mer des Bouches du Rhône, et le maire de la commune de **Salon-de-Provence** sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Marseille, le 5 septembre 2018

pour le préfet, par délégation

Le Chef du Service Urbanisme

*SIGNE*

Bénédicte Moisson-de-Vaux





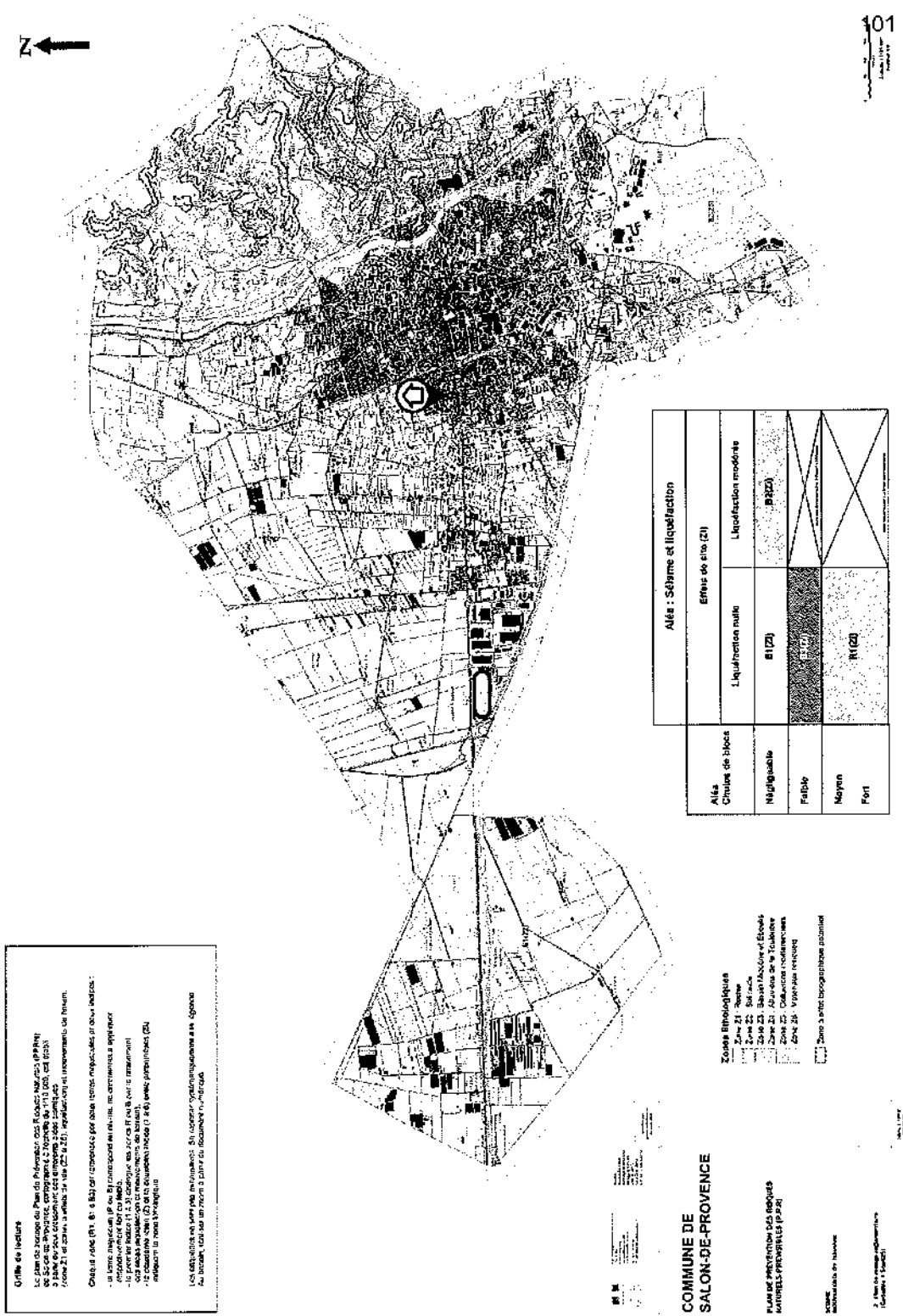
**Grille de lecture**

Le Plan de Zonage du Parc de Préfération des Côtes d'Azur (PZPA) est un document d'urbanisme qui définit les zones d'habitat et les zones d'activités. Il est divisé en zones d'habitat (ZH) et zones d'activités (ZA).

Les zones d'habitat (ZH) sont destinées à l'habitat individuel et collectif. Elles sont divisées en zones d'habitat individuel (ZHI) et zones d'habitat collectif (ZHC).

Les zones d'activités (ZA) sont destinées aux activités commerciales, industrielles et artisanales. Elles sont divisées en zones d'activités commerciales (ZAC) et zones d'activités industrielles et artisanales (ZAI).

Le PZPA est un document d'urbanisme qui définit les zones d'habitat et les zones d'activités. Il est divisé en zones d'habitat (ZH) et zones d'activités (ZA).



Aléa : Séisme et Inondation	
Aléa Chocs de blocs	Liquidation nulle
	Liquidation modérée
Négligeable	II (Z)
	III (Z)
Faible	IV (Z)
	V (Z)
Moyen	VI (Z)
	VII (Z)
Fort	VIII (Z)

**COMMUNE DE  
SALON-DE-PROVENCE**

**PLANS DE ZONAGE DES COÛTES D'AZUR  
MAYEURS PROPRIETAIRES (PZPA)**

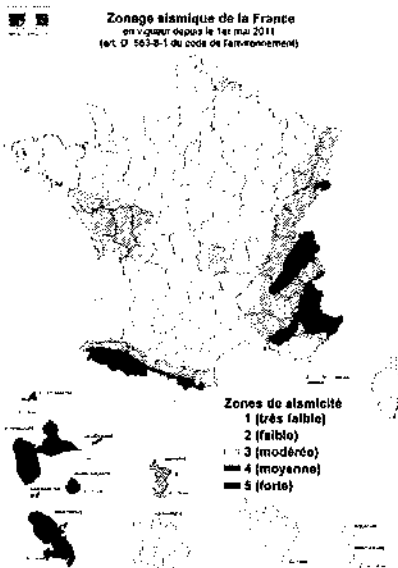
Le PZPA est un document d'urbanisme qui définit les zones d'habitat et les zones d'activités. Il est divisé en zones d'habitat (ZH) et zones d'activités (ZA).

Les zones d'habitat (ZH) sont destinées à l'habitat individuel et collectif. Elles sont divisées en zones d'habitat individuel (ZHI) et zones d'habitat collectif (ZHC).

Les zones d'activités (ZA) sont destinées aux activités commerciales, industrielles et artisanales. Elles sont divisées en zones d'activités commerciales (ZAC) et zones d'activités industrielles et artisanales (ZAI).

**Le zonage sismique sur ma commune**

Le zonage sismique de la France:



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






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

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

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

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

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les Immeubles de grande taille ;

- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

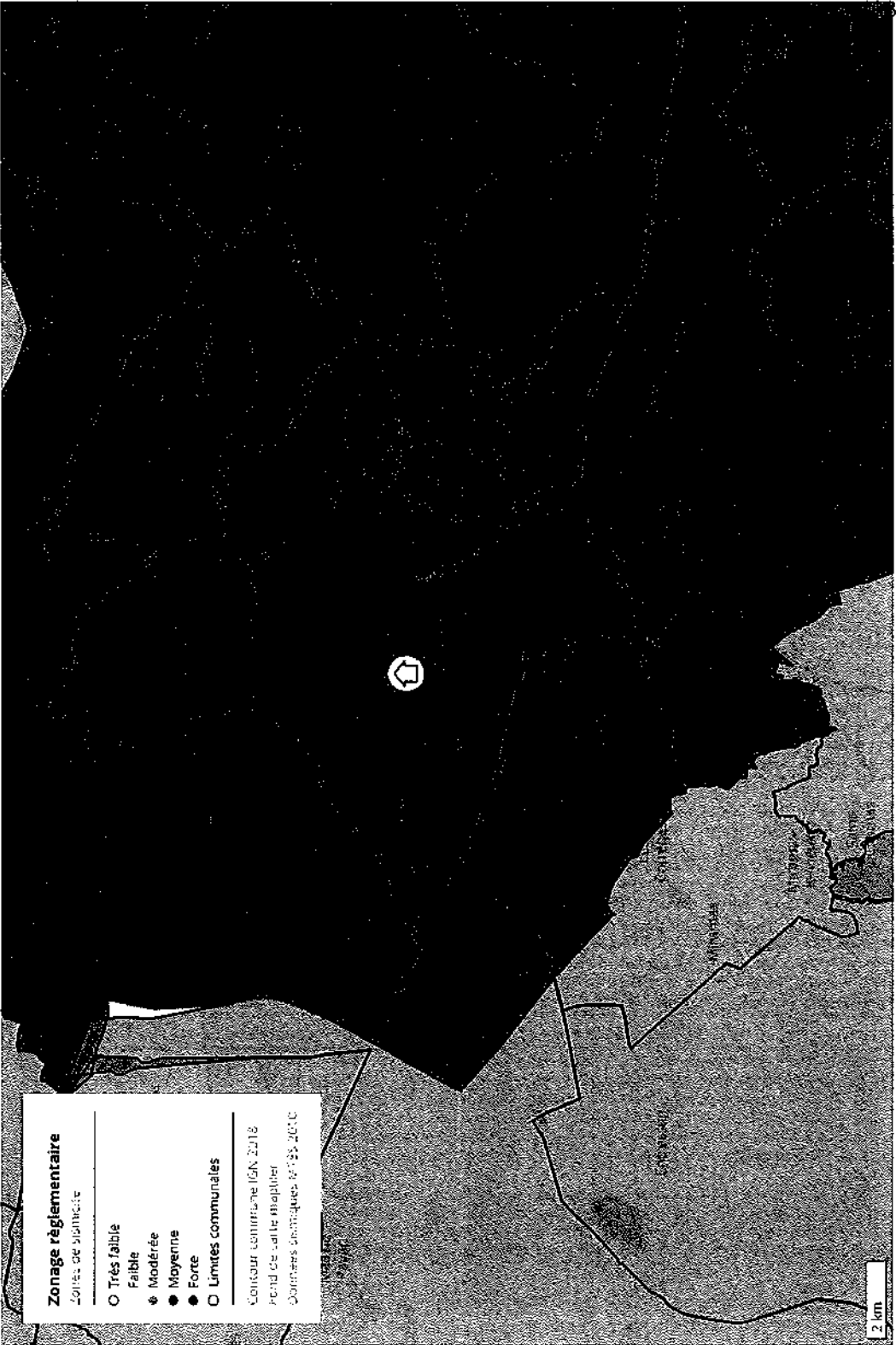
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

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>



**Zonage réglementaire**

Niveau de plume

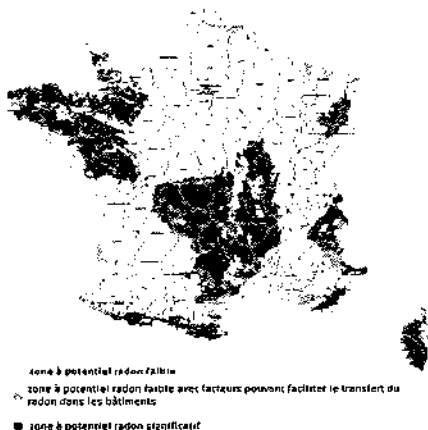
- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour continué IGN 2018  
Fond de carte numérique  
Données statistiques 1973-2010

2 km

**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/m<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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/m<sup>3</sup>, 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.

#### Le potentiel radon des sols

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

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

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

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

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

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

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

#### Pour en savoir plus – contacts utiles

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

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)

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

Informations sur le radon :

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

## Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : 90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.

Débroussailler les abords de son habitation, c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Maison débroussaillée épargnée par le passage d'un feu - source : ONF, retravaillée

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres<sup>1</sup> autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

<sup>1</sup> Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

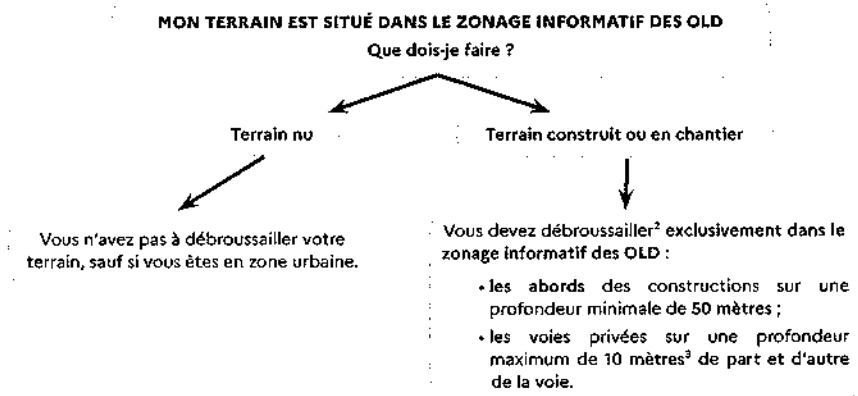
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.



## QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussailement>



**Attention :** dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussailement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'intégralité de votre parcelle.

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- > aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- > et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussailement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

**Attention :** les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une profondeur minimale de 50 mètres à compter de celle-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.

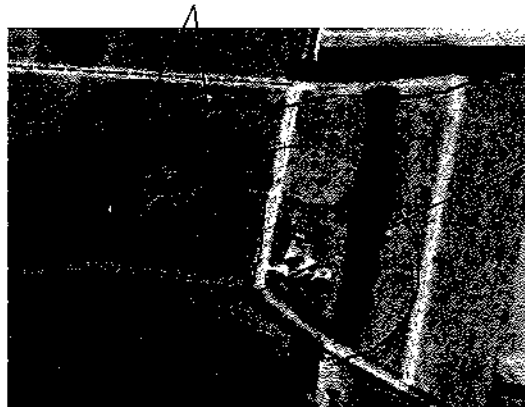
Dans ce cas :

- ▶ informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un courrier avec accusé de réception, précisant la nature des travaux à réaliser (**modèle de courrier**) ;
- ▶ vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

<sup>2</sup> Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.  
<sup>3</sup> Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

Exemple :

**Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.**



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en oeuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et ainsi déborder sur une parcelle voisine.

#### COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en oeuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'automne et d'hiver ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;

- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.

**En automne et en hiver, on réalise les travaux les plus importants**



**Au printemps, on entretient et on nettoie**



#### Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.



## QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est risquer l'incendie de son habitation, mettre l'environnement et soi-même en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- « des sanctions pénales : de la contravention de 5<sup>e</sup> classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m<sup>2</sup> non débroussaillé ;
- « des sanctions administratives : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m<sup>2</sup> pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- « une franchise sur le remboursement des assurances.



Maison non débroussaillée partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13) - source : ONF

### Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

- [Site internet de votre préfecture](#)
- [jedebroussaille.gouv.fr](http://jedebroussaille.gouv.fr)
- [Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)
- [Page sur les obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)
- [Observatoire des forêts françaises](#)
- [Articles L. 134-5 à L. 134-18 du code forestier](#)

**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE,  
DE LA BIODIVERSITÉ,  
DE LA FORÊT, DE LA MER  
ET DE LA PÊCHE**

130000  
130000  
130000

Direction générale de la prévention des risques - Décembre 2024





## Etat des Nuisances Sonores Aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Numéro de dossier : 8845MNL  
Date de la recherche : 17/01/2025

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
n° du mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble : Résidence Via Aurélia, Ent. C  
159, boulevard de Glanum  
code postal ou Insee : 13300  
commune : SALON DE PROVENCE

### Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB  
révisé  approuvé  oui  non   
date

! Si oui, nom de l'aérodrome :

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation  
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés  
oui  non   
oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB  
révisé  approuvé  oui  non   
date

! Si oui, nom de l'aérodrome :

### Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :  
zone A<sup>1</sup>  zone B<sup>2</sup>  zone C<sup>3</sup>  zone D<sup>4</sup>   
forte forte modéré

<sup>1</sup> (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

<sup>2</sup> (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 85 celle et 82)

<sup>3</sup> (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

<sup>4</sup> (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater vices A du code général des impôts, (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de crâneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Note bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

### Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'Institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Vendeur - Bailleur

Lieu / Date

Acquéreur - Locataire

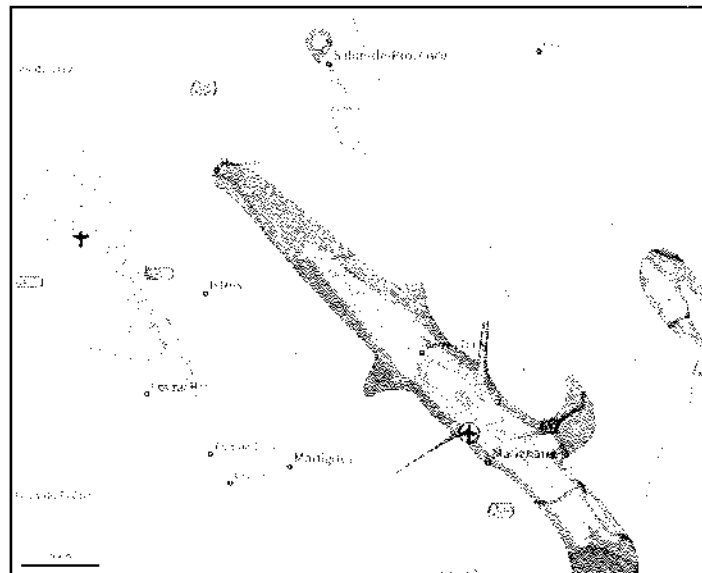
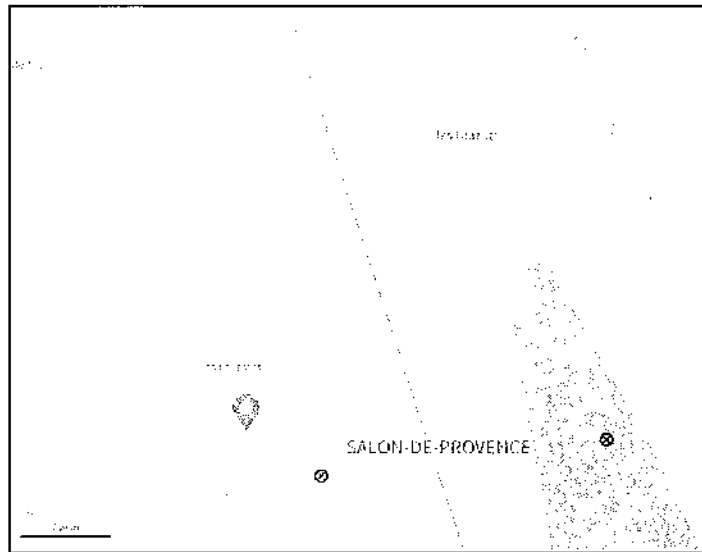
Monsieur Davy MARTIN

MARSEILLE / 17/01/2025

information sur les nuisances sonores aériennes  
pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire  
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr>



Exposition aux nuisances sonores aériennes				
A la commune			A l'immeuble	
Exposition aux risques	Plan de prévention	Etat	Exposé	Travaux réalisés
Néant	-	-	-	





Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

40002 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

Année de référence : 2024		Département : 13 0		Commune : 103 SALON-DE-PROVENCE		TRES : 118		Numéro communal : MD4017																			
<b>Titulaire(s) de droit(s)</b>																											
Droit réel : Propriétaire		Numéro propriétaire : MDDN9K																									
Nom : MARTIN Prénom : DAVY HENRI LOUIS																											
Adresse : PATIO DES OLIVES BAT A 116 AV DES POILUS 13013 MARSEILLE																											
<b>Propriété(s) bâties</b>																											
Désignation des propriétés			Identification du local				Évaluation du local																				
As	Sec	N° Plan	N° Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° Port	N° Espal du local	S	M	AF	Nat loc	Cat	RC Com. Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM	
13	BE	354	159		BD DE GLANUM 081 LOT 08020341370000	0862	A	01	00	07034	13103008328	103A	C	H	AP	\$	1362							P		1362	
13	BE	354	159		BD DE GLANUM 001 LOT 0000232170000	0882	A	01	00	07073	131031008328	103A	C	H	GA	C	215							P		215	
Total revenu imposable pour la part communale														1 577 euro(s)		Total revenu exonéré pour la part communale				0 euro(s)		Total revenu imposé pour la part communale				1 577 euro(s)	

<b>Propriété(s) non bâties</b>																																			
Désignation des propriétés			Évaluation																																
As	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FF	S	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	A	CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Majoration des terrains constructibles												
Total de la part communale														Revenu imposé		0		Revenu exonéré		0		Total de la part additionnelle		Revenu imposé		0		Revenu exonéré		0		Majoration des terrains constructibles		0	
Total de la part communale														Revenu imposé		0		Revenu exonéré		0		Total de la part additionnelle		Revenu imposé		0		Revenu exonéré		0		Majoration des terrains constructibles		0	



Alain COULOT - Lise TRUPHEME - Violaine CREZE

---

**MAIRIE de SALON DE PROVENCE**  
**Service de l'Urbanisme**  
**Bâtiment Le Septier**  
**6 rue Lafayette**  
**13300 Salon-de-Provence**

Aix-en-Provence, le 3 décembre 2024

N/Réf. : 24/695 - BNP PARIBAS PF / MARTIN (SI)

Chère Madame,  
Cher Monsieur,

A la requête de ma cliente :

**La société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE,**  
Société Anonyme au capital de 546.601.552,00 euros immatriculée au RCS de Paris sous le n°542 097 902,  
Dont le siège social est 1 Boulevard Hausmann – 75318 PARIS CEDEX 09

je poursuis la vente aux enchères publiques sur saisie immobilière des biens immobiliers ci-après désignés :

**Sur la commune de SALON DE PROVENCE (13300)**

Dans un immeuble en copropriété cadastré section BE n°354, les lots n°34 et 73.

appartenant à

**Monsieur Davy, Henri, Louis MARTIN,**  
Né le 1<sup>er</sup> novembre 1981 à Marseille (13), de nationalité française, célibataire non lié par pacte civil de solidarité,  
Demeurant et domicilié BATIMENT A, RESIDENCE LE PATIO DES OLIVES, 114 AVENUE DES POILUS 13013 MARSEILLE

Je vous remercie de me préciser au plus tôt si ces biens et droits immobiliers sont soumis au **droit de préemption urbain de la Commune**, afin que le Greffier du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence, puisse vous aviser officiellement de la vente aux enchères.

Je vous demanderais également de bien vouloir me faire savoir si les biens et droits immobiliers qui vont être vendus :

---

**CTC AVOCATS**  
Siège : 5 boulevard du Roi René - 13100 AIX-EN-PROVENCE  
Bureau de Marseille : Château Saint-Henri - 123 rue Rabelais 13016 MARSEILLE  
Tél. +33 (0)4 13 41 53 53 - Fax +33 (0)4 13 41 53 55  
[contact@ctcavocats.fr](mailto:contact@ctcavocats.fr)  
[www.ctcavocats.fr](http://www.ctcavocats.fr)

**1.** - sont, ou non, situés dans une zone à risque **d'exposition au plomb** au sens des dispositions des articles L. 32-5 et R. 32-8 et suivants du Code de la santé publique.

Dans l'affirmative, vous voudrez bien m'adresser copie des arrêtés préfectoral et municipal.

**2.** - sont, ou non, situés dans une zone contaminée au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs d'immeubles contre **les termites et autres insectes xylophages**;

Dans l'affirmative, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté préfectoral.

Vous me préciserez, enfin, si vous allez user des pouvoirs qui vous sont conférés par l'article L. 133-2 du Code de la construction et de l'habitation en cas de carence du propriétaire et, enfin, si des mesures préventives ou curatives de lutte contre les termites ont été prises.

**3.** -Merci également de m'indiquer à quelle date le **permis de construire** a été régularisé et si les lots bénéficient de la conformité.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Lise TRUPHEME  
Saisie.immobiliere@ctcavocats.fr

**CTC AVOCATS SAISIE IMMOBILIÈRE**

---

**De:** CTC Avocats et Associés <contact@ctb-avocats.fr>  
**Envoyé:** mardi 10 décembre 2024 12:11  
**À:** CTC AVOCATS CONTACT  
**Cc:** urbanisme@salondeprovence.fr  
**Objet:** TR: Votre courrier ref : 24/695 - BNP PARIBAS PF / MARTIN(SI)

**Catégories:** E-mail rattaché dans Secib Néo

Pauline CUITOT  
Avocat associé

**CTB** AVOCATS  
& ASSOCIÉS

21 avenue Paul Chandon – 51200 EPERNAY  
7 rue Thiers – 51100 REIMS  
[Contact@ctb-avocats.fr](mailto:contact@ctb-avocats.fr)  
Tél. : 03.26.54.10.10  
Fax : 03.26.55.54.76

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

De : urbanisme <urbanisme@salondeprovence.fr>  
Envoyé : mardi 10 décembre 2024 09:56  
À : contact@ctavocats.fr  
Objet : Votre courrier ref : 24/695 - BNP PARIBAS PF / MARTIN(SI)

Bonjour Maître,  
En réponse à votre courrier cité en objet, je vous informe que les biens sont soumis au Droit de Préemption Urbain, sauf si le règlement de la copropriété a été publié depuis plus de 10 ans.  
Cordialement

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Téléphone : 04 90 44 89 50

# **TBR - TOMBAREL**

## **URBANISME REGLEMENTAIRE**

**- NRU -**

NOTE DE RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Mutation d'immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état



# TBR

TOMBAREL

1977

1, RUE DU RHÔNE - 13008 MARSEILLE

04.91.81.94.11

CONTACT@TOMBAREL.FR

WWW.TBR-TOMBAREL.FR

MARSEILLE, le 3 décembre 2024

Vos références : 24/695 - BNP PARIBAS PF / MARTIN (SI)

Nos références : NH 1201231

COMMUNE : SALON-DE-PROVENCE  
PROPRIETAIRE : BNP PARIBAS PF  
ADRESSE DE L'IMMEUBLE : Avenue Georges Borel  
NOM DE L'IMMEUBLE :  
REF/CADASTRALES : SECTION BE N° 354

**- RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE -**

**I. PLU - ZONAGE**

**ZONE URBAINE**

Zone de densité moyenne. Elle accueille des constructions en ordre continu sur une limite ou en ordre discontinu.

**SECTEUR UC2**

**II. DROIT DE PRÉEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE**

**Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR)**

Immeuble situé dans le périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme.

Immeuble non situé dans :

- une zone d'aménagement différé,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département),
- un périmètre où s'applique un Droit de Préemption Fonds de Commerce (DPFDC) concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces.

**III. PLU - EMBLEMES RÉSERVÉS**

Alignement - voirie :

Néant en l'état graphique du PLU.

Infrastructure(s) :

Néant en l'état graphique du PLU.

#### IV. PLU - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

##### Constructibilité :

##### **Mixité sociale**

Immeuble situé dans un Périmètre de Mixité Sociale (PMS), au regard de la planche du PLU (*article L 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme*) :

Pour toute opération neuve à compter de 25 logements ou d'une surface de plancher habitat de 2000 m<sup>2</sup>, il sera exigé 20% de logements sociaux représentant à la fois au moins 20% du nombre de logements à créer et 20% de la surface de plancher habitat de l'opération.

Pour toute opération sur un bâti existant supérieur à 25 logements, y compris lors d'un changement de destination, il sera exigé 20% de logements sociaux représentant à la fois au moins 20% du nombre de logements à créer et 20% de la surface de plancher habitat.

#### V. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR)

##### PPR approuvé(s) :

##### **Servitude PM1 - Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) séismes :**

Immeuble situé dans une zone bleue B1- Z2 (séisme - zone lithologique Z2 Sol raide).  
Cette zone est constructible sous conditions et soumis à des recommandations.

Des règles sont applicables aux constructions existantes (Cf. règlement du PPR), en application des articles L. 562-1 et suivants du Code de l'environnement.

##### Porter à Connaissance (PAC) :

##### **PAC - Retrait Gonflement des Argilles (RGA) - moyenne**

Immeuble situé dans la zone d'exposition moyenne au regard du Porter à Connaissance (PAC) de Retrait Gonflement des Argilles (RGA).

Préalablement à tout projet de construction, l'immeuble est soumis à une étude géotechnique en application de l'article L132-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants.

Cette cartographie précise les modalités de définition des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (*décret n° 2019-495 du 22 mai 2019*).

##### Autres plans de prévention :

##### **Débordements de nappe et Inondations de cave**

Immeuble situé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et aux inondations de cave, au regard de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes fournie par le BRGM au niveau national.

#### VI. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

##### **Servitude T5 : Aéronautiques de dégagement.**

Immeuble situé dans une zone de servitudes aéronautiques de dégagement.

Cette servitude interdit la création d'obstacles pouvant représenter un danger pour la circulation

aérienne ou compromettant les dispositifs de sécurité ainsi que la réalisation de travaux d'amélioration (*Articles L. 6351-1 à 6351-5 du code des transports*).

**VII. INFORMATIONS ANNEXES**

Néant.

**- RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COMMUNE -**

**Plomb :**

L'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er Janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2006-474 du 25 Avril 2006).

**Termites :**

Par Arrêté Préfectoral du 19 Juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

**Mérule :**

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral mérule dans le département.

**Amiante :**

La réglementation prescrit aux propriétaires d'un logement dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 d'annexer un constat de recherche d'amiante à la promesse de vente et à l'acte de vente définitif de son logement.

**Le potentiel radon (fournit un niveau de risque relatif à l'échelle de la commune) :**

Potentiel de catégorie 1 - teneur faible en uranium au sein des formations géologiques et une grande majorité de bâtiments s'y localisant présente des concentrations de radon faible.

**Taxe forfaitaire :**

Pas de délibération à ce jour.

**Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) :**

La commune est exposée aux risques naturels et technologiques suivants : feu de forêt, inondation, mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs, mouvement de terrain - Tassements différentiels, risque industriel, transport de marchandises dangereuses.

**Porter à Connaissance :**

Relatif au risque de feux de forêts, où il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. L'avis des services concernés pourra entraîner le refus, ou assortir de prescriptions les permis de construire ou d'aménager qui comportent un risque pour la sécurité publique.

Relatif au risque sismique.

Relatif aux canalisations de transport de matières dangereuses.

**Plans de Prévention :**

PPRn relatif aux inondations prescrit le 9 Décembre 1985.

PPRn relatif aux séismes et aux mouvements de terrain (chutes de blocs) approuvé le 13 Mars 2018.

**Exposition au retrait-gonflement des sols argileux :**

La commune est exposée à ce phénomène, suivant les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

**Territoire à Risque Important d'inondation :**

TRI "Aix-en-Provence - Salon de Provence", par débordements des cours d'eau de La Cadière, L'Arc, La Touloubre, Le Raumarlin arrêté le 1er août 2014.

**Sismicité :**

La commune est située en zone de sismicité n°4 (sismicité moyenne) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code de l'Environnement complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010.

**Assainissement :**

Aucune disposition visant à rendre obligatoire le contrôle de conformité du branchement d'assainissement collectif en cas de vente n'a été prise par la commune de Salon-de-Provence. Par contre, il est vivement conseillé de le faire effectuer.

**Habitat :**

Au regard de l'article 17 des DG du règlement du PLU de la ville de SALON-DE-PROVENCE, l'intégralité des zones U et AU constitue un périmètre de mixité sociale.

La commune est située dans une zone tendue sur le marché locatif (zone B1).

**SAFER :**

Dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les secteurs de construction urbanisés en Carte Communale, les secteurs dans lesquels les constructions sont possibles en RNU, la SAFER dispose d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur usage agricole (*Article L.141-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime*).

**Document(s) d'urbanisme :**


Commune située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Marseille-Provence Métropole approuvé par AP du 29 juin 2012.

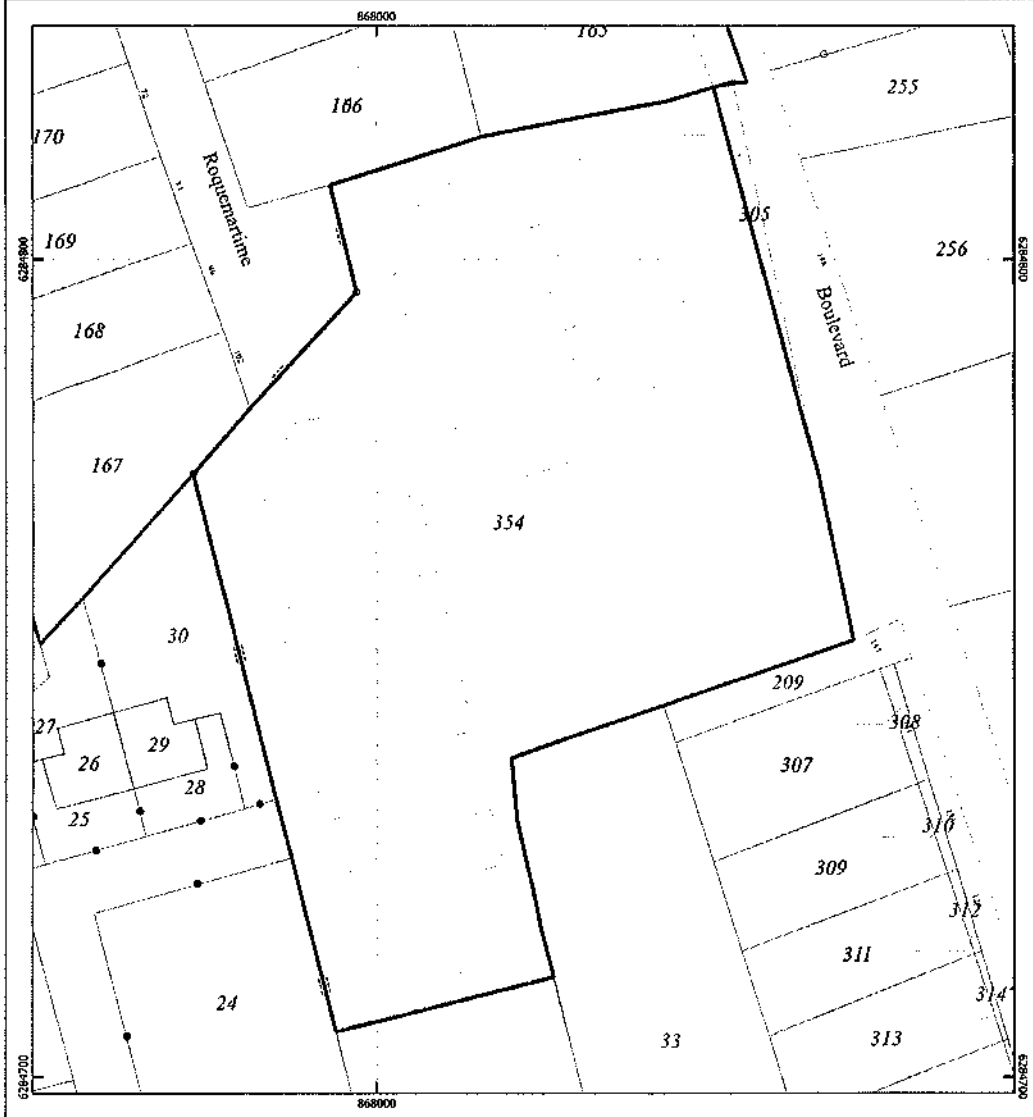
**Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SALON-DE-PROVENCE (13) :**

- approuvé le 24 mars 2005
- révisé le 31 mars 2016
- modifications simplifiées approuvées le 24 octobre 2019, le 19 décembre 2019 et le 15 octobre 2020
- modifié le 29 juin 2023
- mis en compatibilité le 21 juillet 2023

**Nos références : NH 1201231**

*N.B. : Cette note est établie sous la responsabilité du signataire. Elle renseigne sur la zone où est située l'immeuble, mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou la non constructibilité. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'Administration*

Département : BOUCHES DU RHONE (13)  Commune : SALON DE PROVENCE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait a été produit à partir des données en Open Data mises à disposition par l'administration publique Etalab.  Le plan peut également être produit directement sur le site internet : <a href="http://www.cadastre.gouv.fr/">http://www.cadastre.gouv.fr/</a>
Section : BE  Echelle d'édition : 1/650  Date d'édition : 03/12/2024 (fuseau horaire de Paris)  Coordonnées en projection : RGF93 L93 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Cet extrait de plan vous est délivré par : <b>TBR - Tombarel</b>  	



Demande n° 1384045 du 3/12/2024 | Références cadastrales : BE 354

**BR**  
TOMBAREL  
1972

VUE AÉRIENNE DU BIEN



Immeuble à l'étude

*Avertissement : Décalage du parcellaire à grande échelle.  
Lors de la superposition du parcellaire cadastral sur une orthophotographie, un décalage peut apparaître à grande échelle en raison de l'effet de parallaxe, causé par des perspectives ou altitudes différentes. La concordance parfaite entre ces données n'est pas garantie. Exercez une vigilance accrue lors des visualisations à échelle rapprochée.*

Source : IGN / Année de prise de vue aérienne : 2023 | Date de réalisation : 3 décembre 2024





Alain COULOT - Lise TRUPIÈME - Violaine CRÉZE

---

**FONCIA**  
**360 Place du Général de Gaulle**  
**13300 SALON DE PROVENCE**

**Lettre Recommandée AR**

**Aix-en-Provence, le 29 janvier 2025**

N/Réf. : 24/695 - BNP PARIBAS PF / MARTIN (SI)  
V/Réf. : syndic ensemble immobilier situé 159 Boulevard de Glanum 13300 SALON DE PROVENCE,  
cadastré dite commune section BE n°354, lots n°34 et n°73

Chère Madame,  
Cher Monsieur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance qu'à la requête de ma cliente :

**La société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE,**  
Société Anonyme au capital de 583 834 454,00 euros immatriculée au RCS de Paris sous le  
n°542 097 902,  
Dont le siège social est 1 Boulevard Hausmann – 75318 PARIS CEDEX 09

Je suis chargée de procéder à la vente aux enchères publiques sur saisie immobilière des droits  
immobiliers suivants :

**Sur la commune de SALON DE PROVENCE (13300) :**

Dans un immeuble en copropriété cadastré dite ville section BE n°354, les lots n°34 et n°73.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété publiés le 24 février 2012 volume 2012  
P n°3225.

Appartenant à :

**Monsieur Davy, Henri, Louis MARTIN,**  
Né le 1<sup>er</sup> novembre 1981 à Marseille (13), de nationalité française, célibataire non lié par pacte  
civil de solidarité,  
Demeurant et domicilié Bâtiment A, RESIDENCE LE PATIO DES OLIVES, 114 Avenue des  
Poilus 13013 MARSEILLE

---

**CTC AVOCATS**  
5 boulevard du Roi René - 13100 AIX-EN-PROVENCE  
Château Saint-Henri - 123 rue Rabelais - 13016 MARSEILLE  
Tél. +33 (0)4 13 41 53 53 - Fax +33 (0)4 13 41 53 55  
[contact@ctcavocats.fr](mailto:contact@ctcavocats.fr)  
[www.ctcavocats.fr](http://www.ctcavocats.fr)

D'une part, conformément aux dispositions de l'article 5 du Décret du 17 Mars 1967, je vous prie de m'adresser un état daté, dans les quinze jours de la réception des présentes, qui, en vue de l'information des parties, devra indiquer :

1 - les sommes qui correspondent à la quote-part du saisi :

- dans les charges des exercices précédents ;
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat ;
- dans les charges qui résulteraient d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée ;

2. - éventuellement le solde des versements effectués par le saisi à titre d'avances ou de provisions.

D'autre part, le décret n° 96/97 du 7 Février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis impose des obligations qui concernent les lots susvisés et les parties communes de l'immeuble.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir m'indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de cette législation, et m'adresser copie des résultats des contrôles effectués et la description des mesures prises et des travaux préconisés ou entrepris, en application des dispositions de l'article 8 précité.

Je vous remercie de m'adresser en vertu de l'article L.721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les documents suivants :

*1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :*

- a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (1) ;*
- b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;*
- c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;*

*2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :*

- a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;*
- b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;*
- c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;*
- d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.*

*Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, (rappel : syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur*

*une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros), les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;*

*3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;*

*5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;*

*6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.*

**Egalement, je vous remercie de bien vouloir m'adresser une copie des états descriptifs de division et règlement de copropriété ainsi que des éventuels modificatifs.**

Je vous précise qu'une copie de la présente lettre ainsi que celle de votre réponse ainsi que des documents y annexés seront insérés au cahier des conditions de vente de la vente à intervenir.

Enfin, si vous n'êtes plus le syndic de cet immeuble, pouvez-vous avoir l'obligeance de m'indiquer les coordonnées du syndic actuel ?

Dans l'attente de vous lire sur ces différents points,

Je vous prie d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

**Lise TRUPHEME**  
**[saisie.immobiliere@ctcavocats.fr](mailto:saisie.immobiliere@ctcavocats.fr)**

**P.J.** : Questionnaire à remplir et à me retourner.

QUESTIONNAIRE

**Quel est le montant total de la créance du Syndicat des Copropriétaires, au titre de tous les lots faisant l'objet de la présente vente, au jour prévu pour l'adjudication ?**

**Veillez décomposer ce montant de la façon suivante :**

**A) POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965 :**

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

\* pour l'année au cours de laquelle interviendra l'adjudication soit :

\* pour l'année précédente, soit :

\* pour l'année encore antérieure soit :

**B - POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965. :**

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

\* pour l'année précédant l'année la plus ancienne ci-dessus, soit:

\* pour l'année encore antérieure, soit:

**C - POUR CHAQUE LOT : montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente :**

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

**D - POUR CHAQUE LOT : Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur :**

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

**E - POUR CHAQUE LOT : l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs:**

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

**F - POUR CHAQUE LOT : lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot:**

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

Ainsi fait et dressé par Maître Lise TRUPHEME, avocat associé de la SELARLU TRUPHEME, membre de l'AARPI CTC AVOCATS, avocat au barreau d'Aix-en-Provence, y demeurant 13100, 5 boulevard du Roi René, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites, ledit cahier des conditions de vente et ses annexes, le tout comportant 131 pages.

A AIX EN PROVENCE,  
Le 14 avril 2025

**CTC AVOCATS**  
5 Boulevard du Roi René  
13100 AIX EN PROVENCE

Lise TRUPHEME

