

Maître Damien Castel
Avocat au Barreau du Mans
3 place Lionel Lecouteux
72000 Le Mans
02.43.76.96.96

**Immeuble au lieu dit Le Champ du mortier
72210 Chemiré le Gaudin**



CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIERS POURSUIVANTS :

.Madame Marie-Françoise CREACH épouse IMBERT.

.Madame Roselyne CREACH épouse IMBERT.

.Madame Anne-Marie CREACH épouse GOUESSE

PARTIE SAISIE :

.Monsieur Eric FOURNIER

**AUDIENCE D'ORIENTATION DE Madame ou Monsieur le Juge de
l'exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE DU MANS :**

LE MARDI 14 NOVEMBRE 2023 à 9 H 15

MISE A PRIX : 50.000 € (CINQUANTE MILLE EUROS)

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des minutes du Greffe du tribunal judiciaire du Mans

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience du Juge de l'exécution chargé des saisies immobilières près le tribunal judiciaire du Mans, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune de CHEMIRÉ LE GAUDIN (72210), Lieu dit LE CHAMP DU MORTIER, un bien sis Le Petit Mortier cadastré :

Section D 439 le champ du Mortier	50 a 30 ca
Section D 440 le pré du Mortier	1 ha 32 a 60 ca
Section D 441 le Mortier	21 a 70 ca
Section D 442 le pré du Mortier	19 a 50 ca
Section D 449 le champ du Mortier	2 ha 01 a 70 ca
Section D 450 le pré du Mortier	27 a 80 ca
Section D 451 LE PETIT MORTIER	6 a 60 ca
Section D 452 LE PETIT MORTIER	10 a 15 ca

Le tout cadastré ainsi et pour une contenance totale de 4 ha 70 a 35 ca.

Consistant en savoir une maison d'habitation comprenant :

- . au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour avec cuisine et escalier conduisant dans les combles aménagés, salle d'eau, trois chambres, WC;
- . garage attenant, atelier;
- . dans les combles aménagés mansardés : trois chambres, une salle d'eau;
- . des parcelles de terre;
- . un étang.

Tels que lesdits biens s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous les droits y attachés sans aucune exception ni réserve lors même qu'il y aurait omission dans la désignation ci-dessus, ensemble les immeubles par destination qui en dépendent et les améliorations qui pourraient y avoir été faites par la suite.

I - RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Biens saisis à l'encontre de :

Monsieur Eric FOURNIER, né le 17 mai 1960 à la Suze sur Sarthe (72210), cariste et grutier, de nationalité française, demeurant au lieu dit Le Petit Mortier à Chemré le Gaudin (72210).

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

1° Madame Marie-Françoise CREACH épouse IMBERT, née le 14 février 1953 à Roscoff (29), retraitée, de nationalité française, demeurant 45 avenue du général de Gaulle à Vallon sur Gée (72540).

2° Madame Rosefyne CREACH épouse IMBERT, née le 15 avril 1954 à Roscoff (29), retraitée, de nationalité française, demeurant route de Fercé sur Sarthe au lieu dit Les Hautes Belles à La Suze sur Sarthe (72210).

3° Madame Anne-Marie CREACH épouse GOUESSE, née le 30 mars 1956 à Roscoff (29), retraitée de nationalité française, demeurant au lieu dit Les Choquets à La Fontaine Saint Martin (72330).

Ayant pour avocat Maître Damien Castel, Avocat au barreau du Mans, 3 place Lionel Leconteux 72000 Le Mans, 02.42.76.96.96, lequel se constitue et occupera pour elles sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière :

délivré par la SCP VENISSE-FERREIRA & Assoc., Commissaires de Justice à La Flèche, en date du 15 mai 2023, publié le 10 juillet 2023 auprès du Service de la Publicité Foncière du MANS sous les références 2023.S.26 (numéro d'archivage provisoire 7204P01 S00026).

En vertu et pour l'exécution :

1. De la copie exécutoire d'un acte de Maître Renaud POUPAS, Notaire à Allonnes, en date du 01 septembre 2022, contenant la somme due à l'époque par M. Eric Fournier soit la somme de 71.471,81 € au titre des avantages perçus non remboursés à la succession de sa mère, Mme Yvette Blanchard.

2. D'une inscription d'hypothèque légale de copartageant prise et publiée au Service de la Publicité Foncière du Mans le 8 septembre 2022, référence 7204P01 2022V7442, reprise pour ordre de la formalité initiale le 16 décembre 2022 référence de Sages 7204P01 2022D40341 Vol 2022 V n°7442, et pour un montant de 71.471,81 €.

Pour avoir paiement des sommes ci-après :

SOLTE AUX COPARTAGEANTS

Principal au 01.09.22, échu et exigible au 27 décembre 2022.	71.471,81 €
Intérêts de retard calculés au taux légal soit 3,15 % du 28 décembre 2022 au 31 décembre 2022	24,672 €.
Intérêts de retard calculés au taux légal soit 4,47 % du 1er janvier 2023 au 28 février 2023	507,665 €
Intérêts de retard calculés au taux légal soit 9,47 % du 1er mars 2023 au 30 juin 2023	2.243,764 €.
Intérêts postérieurs au 30 juin 2023	MÉMOIRE
Frais de procédure y compris coût du présent acte	MÉMOIRE
Soit un SOUS-TOTAL sauf MÉMOIRES	<u>74.247,911 €</u>

outre les coût et cours du commandement valant saisie signifié le 15 mai 2023 par exploit de la SCP VENISSE-FERRERA & Assoc., Commissaires de Justice à La Flèche, ainsi que tous autres légitimes accessoires à liquider lors du règlement, et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

outre les intérêts moratoires au taux légal à compter du 1er juillet 2023 jusqu'au parfait paiement de la créance.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-3 du code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

1. La constitution de Maître Damien CASTEL Avocat inscrit au Barreau du MANS demeurant 3 place Lionel Lecouteux 72000 Le Mans, avec élection de domicile en son cabinet ;
2. L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
3. Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
4. L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours ; qu'à défaut de paiement, la procédure aux fins de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaitre à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
5. La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;
6. L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est

indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au fichier immobilier ;

7. L'indication que le commandement veut saisir des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8. L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;

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

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

11. L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire du Mans, siégeant au Palais de Justice de ladite ville sis 1 Av. Pierre Mendès France, 72014 Le Mans ;

12. L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi ;

13. L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers insituée par l'article L. 712-1 du Code de la Consommation.

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

Lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de sommation prévu au 4° est porté à un mois

Les mentions prévues au présent article sont prescrites à peine de nullité. Toutefois, la nullité n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière du MANS 1, le 10 juillet 2023 sous les références 2023.S.26 (numéro d'archivage provisoire 7204P01 S00026).

Le Service de la Publicité Foncière du MANS a délivré le 11 juillet 2023 l'état hypothécaire sur formalité certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie complémentaire de la demande initiale n°F 704.

(cf. états hypothécaires ci-annexés)

De même et par exploit de la SARL VENISSE FERREIRA DE CARVALHO & associés, Commissaires de Justice en date du 6 septembre 2023, les créanciers ont fait délivrer à Monsieur Fournier assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution chargé des saisies-immobilières près le tribunal judiciaire du Mans pour le **mardi 14 novembre 2023 à 9 h 15.** (cf. assignation ci-annexée)

II - CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

CHAPITRE I - DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près le tribunal judiciaire du Mans, en un lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué et au procès-verbal de description dressé le 13 juin 2023 par la SCP VENISSE-FERREIRA & Assoc. Commissaires de Justice à La Flèche :

Sur la Commune de CHEMIRÉ LE GAUDIN (72210), Lieu dit LE CHAMP DU MORTIER, un bien sis Le Petit Mortier cadastré :

Section D 439 le champ du Mortier	50 a 30 ca
Section D 440 le pré du Mortier	1 ha 32 a 60 ca
Section D 441 le Mortier	21 a 70 ca
Section D 442 le pré du Mortier	19 a 50 ca
Section D 449 le champ du Mortier	2 ha 01 a 70 ca
Section D 450 le pré du Mortier	27 a 80 ca
Section D 451 LE PETIT MORTIER	6 a 60 ca
Section D 452 LE PETIT MORTIER	10 a 15 ca

Le tout cadastré ainsi et pour une contenance totale de 4 ha 70 a 35 ca.

Consistant en savoir une maison d'habitation comprenant :

- . au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour avec cuisine et escalier conduisant dans les combles aménagés, salle d'eau, trois chambres, WC;
- . garage attenant, atelier;
- . dans les combles aménagés mansardés : trois chambres, une salle d'eau;
- . des parcelles de terre;
- . un étang.

DESIGNÉ COMME TEL DANS LE PV DE DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison R+1 d'environ 100 ans pour la partie la plus ancienne et une petite trentaine d'années pour l'autre partie avec partie ancienne à l'abandon sous forme de dépendance et partie plus récente avec murs parpaings bruts et couverture en tuiles mécaniques. Le tout implanté sur l'avant d'une des parcelles avec terrain des autres parcelles à l'arrière comprenant un étang. Le tout étant situé à environ 2 km de LA SUZE SUR SARTHE (Sarthe).

Tels que lesdits biens s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous les droits y attachés sans aucune exception ni réserve lors même qu'il y aurait omission dans la désignation ci-dessus, ensemble les immeubles par destination qui en dépendent et les améliorations qui pourraient y avoir été faites par la suite.

OCCUPATION :

Maître VENISSE, Commissaire de Justice, indique dans son procès-verbal de description en date du 16 juin 2023 que le bien saisi est, au jour de la rédaction de l'acte, occupé par M. Eric Fournier, son épouse, son fils et trois résidents "accueil familial".

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

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

M. Eric Fournier est propriétaire des biens immobiliers dont s'agit pour les avoir acquis suivant acte de Maître Poupas, notaire à Allonnes (72) en date du 1 septembre 2022, publié au Service de la Publicité Foncière du Mans 1 le 8 septembre 2022 volume 2022 P n°17278., rectifié le 2 décembre 2022 par Me Poupas et publié le 16 décembre 2022 au au Service de la Publicité Foncière du Mans 1 sous le volume 2022 P n°24028.

ORIGINE ANTÉRIEURE :

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

L'adjudicataire fera son affaires personnelle de toutes dispositions d'urbanisme et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que de toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété.

Sont ci-après annexés en photocopies :

Je certificat d'urbanisme informatif délivré par la Mairie de Chemiré-le-Gaudin en date du 6 avril 2023

Je mail de la commune de Chemiré-le-Gaudin en date du 6 avril 2023 concernant l'absence d'alignement et de numérotage.

DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS A VENDRE

Il s'agit des biens immobiliers sis :

**Commune de Chemiré le Gaudin (72210),
Lieu-dit le champ du Mortier.**

Le tout cadastré ainsi et pour une contenance totale de 4 ha 70 a 35 ca :

Section D 439 le champ du Mortier	50 a 30 ca
Section D 440 le pré du Mortier	1 ha 32 a 60 ca
Section D 441 le Mortier	21 a 70 ca
Section D 442 le pré du Mortier	19 a 50 ca
Section D 449 le champ du Mortier	2 ha 01 a 70 ca
Section D 450 le pré du Mortier	27 a 80 ca
Section D 451 LE PETIT MORTIER	6 a 60 ca
Section D 452 LE PETIT MORTIER	10 a 15 ca

Consistant en maison d'habitation comprenant :

Cette maison à usage d'habitation comprend :

- . au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour avec cuisine et escalier conduisant dans les combles aménagés, salle d'eau, trois chambres, WC;
- . garage attenant, atelier;
- . dans les combles aménagés mansardés : trois chambres, une salle d'eau;
- . des parcelles de terre;
- . un étang.

Il s'agit d'une maison R+I d'environ 100 ans pour la partie la plus ancienne et une petite trentaine d'années pour l'autre partie avec partie ancienne à l'abandon sous forme de dépendance et partie plus récente avec murs parpaings bruts et couverture en tuiles mécaniques. Le tout implanté sur l'avant d'une des parcelles avec terrain des autres parcelles à l'arrière comprenant un étang. Le tout étant situé à environ 2 km de LA SUZE SUR SARTHE (Sarthe).

Lesdits biens étant amplement décrits au procès-verbal de description établi par la SCP VENISSE-FERREIRA & Assoc. Commissaires de Justice à La Flèche, en date du 13 juin 2023, ci-après annexé en copie.

(cf. pv descriptif ci-annexé)

La copies des matrices cadastrales ont été délivrées par le Centre des Impôts Fonciers du Mans.

(cf. extrait cadastral ci-annexé)

Selon acte en date du 13 juin 2023, Maître VENISSE, Commissaires de Justice associé de la SARL VENISSE-FERREIRA & associés, a dressé le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après.

Le dossier de diagnostic technique prévu à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation est joint à ce procès-verbal descriptif suite à l'exécution de la mission par le Cabinet JBC Diagnostiques immobiliers le 13 juin 2023.

(cf P.V. descriptif ci-annexé)

CHAPITRE II - AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX - ADJUDICATION

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître suivant acte délivré à M.Fournier le 6 septembre 2023 par la SARL VENISSE-FERREIRA & associés, commissaires de justice à la Flèche, qui comporte les mentions prescrites par l'article R322-5 du code des procédures civiles d'exécution, à l'audience de Madame ou Monsieur le Juge de l'exécution du tribunal judiciaire du Mans en vue de l'audience du mardi 14 NOVEMBRE 2023 à 9 h 30.

Par-devant le juge de l'exécution chargé des saisies-immobilières près le tribunal Judiciaire du Mans sis 1 Av. Pierre Mendès France, 72014 Le Mans, conformément aux dispositions de l'article R.322-15 du code des procédures civiles d'exécution, ci-après reproduit :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L.311-4 et L.311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

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

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix de :

50.000 € (CINQUANTE MILLE EUROS)

Frais et droits en sus, offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

Pour tenir compte des dispositions de l'article 12-2 du RIN, l'enchérisseur sera tenu de consigner entre les mains de son Conseil, en sus de la garantie prévue au chapitre II - article 9 des conditions générales ci-après (article R.322-41), une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les émoluments de la vente (droit proportionnel calculé sur le montant du pouvoir).

VENTE FORCEE - MISE A PRIX

A défaut pour les débiteurs d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

REQUISITION DE LA VENTE

Au jour fixé par le Juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

ABSENCE DE REQUISITION DE VENTE

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le Juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du Juge spécialement motivée

REPORT DE LA VENTE

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L331-S du code de la consommation.

Toutefois lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la Cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de vente forcée.

Lorsqu'une suspension des poursuites résulte de l'article R121-11 du code des procédures civiles d'exécution interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée, qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi en :

- un seul lot
- sur la mise à prix de 50.000 €, fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

III - CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Extrait du Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocat

Article 12 et annexe n° 1

Article 12 - Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires modifié par décision du 13 février 2019 portant réforme du règlement intérieur national (RIN) de la profession d'avocat, publiée au JO du 7 mars 2019.

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

Enchères

12.2 L'avocat doit 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale libre.

Annexe créée par DCN n°2008-002. AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019.

CHAPITRE 1 : 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 du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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.

Article R.322-20

La demande tendant à la vente amiable de l'immeuble peut être présentée et jugée avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation, sous réserve pour le débiteur de mettre en cause les créanciers inscrits sur le bien. La décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure d'exécution, à l'exception du délai imparti aux créanciers inscrits pour déclarer leur créance.

Article R.322-21

Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.

Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.

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

A cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois.

Article R.322-22

Le débiteur accomplit les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. Il rend compte au créancier poursuivant, sur sa demande, des démarches accomplies à cette fin.

Le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée.

Lorsque la reprise de la procédure est postérieure à l'audience d'orientation, le juge fixe la date de l'audience d'adjudication qui se tient dans un délai compris entre deux et quatre mois. La décision est notifiée au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits.

La décision qui ordonne la reprise de la procédure n'est pas susceptible d'appel.

Article R.322-23

Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit sont consignés auprès de la Caisse des dépôts et consignations et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.

En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

Article R.322-24

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir, contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de vente. Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente.

Article R.322-25

A l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, et que le prix a été consigné. Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque prises du chef du débiteur.

Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel.

Le service de la publicité foncière qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article R. 322-22.

Article R.322-26

Lorsque le juge de l'exécution ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Article R.322-27

Au jour indiqué, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivé.

Article R.322-28

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application des articles L. 722-4 ou L. 721-7 du code de la consommation.

Article R.322-29

Lorsque la vente forcée est renvoyée à une audience ultérieure, il est procédé à une nouvelle publicité dans les formes et délais de la première vente forcée.

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre 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.

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

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 L.331-1 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 éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa

capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article R.322-40

Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandant

Article R.322-43

Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au deuxième alinéa de l'article L.322-6.

Article R.322-44

Les enchères sont pures et simples.

Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Article R.322-45

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée.

Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

Article R.322-46

Avant l'issue de l'audience, l'avocat dernier enchérisseur déclare au greffier l'identité de son mandant et lui remet l'attestation mentionnée à l'article R. 322- 41-1

Article R.322-47

A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur hausses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

Article R.322-48

Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Article R.322-49

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R.322-43.

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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

Article R.322-51

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou de la Caisse

des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3.000 €.

Le récépissé reproduit les dispositions des troisièmes et quatrièmes alinéas du présent article.

La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

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

Article R.322-41-1

Avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1 et, lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné au non à son occupation personnelle. Si le mandant est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines.

Lorsque le mandant est une personne physique, l'attestation mentionne ses nom, prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les nom et prénoms de ses parents. Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne sa dénomination et son numéro SIREN. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés et mandataires sociaux, l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. L'attestation est datée et signée par le mandant.

Article R.322-42

Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

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.

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

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

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

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

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

Article R.322-50

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.

Article R.322-51

A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

Article R.322-52

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice ou par notification entre avocats au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R.311-6 et du deuxième alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R.322-51 y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

Article R.322-53

L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R.322-54

Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur ou, à son défaut, du créancier poursuivant, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Article R.322-55

Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles R. 322-39 à R. 322-49, sur la mise à prix modifiée par la surenchère

Si cette surenchère n'est pas convertie, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire. Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

Les dispositions de l'article R. 322-49-1 sont applicables.

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 L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

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

Article R.322-66

A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés ou les droits de mutation, 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.

Article R.322-67

Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié du versement du prix ou de sa consignation ou du paiement des frais taxés ou des droits de mutation

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente

Ouvre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

1° La sommation d'avoir à payer le prix, les frais taxés et les droits de mutation dans un délai de huit jours :

2° Le rappel des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.322-12 et des articles R.311-6, R.322-56, R.322-58, R.322-68, R.322-69 et R.322-72.

Article L.322-12

A défaut de versement du prix ou de sa consignation et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

Article R.311-6

A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

La communication des conclusions et des pièces entre avocats est faite dans les conditions prévues par l'article 766 du code de procédure civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué avocat. Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure.

Article R.322-56

Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L.322-12 est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation.

Article R.322-58

Les frais de poursuite et, le cas échéant, de surenchère taxés et les droits de mutation sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix. Il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article R.322-68

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

Article R.322-69

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

La nouvelle audience de vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat au greffe à l'acquéreur. En cas de contestation du certificat prévu à l'article R.322-67, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R.322-70

Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles R.322-31 à R.322-36. Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.

Article R.322-71

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R.322-39 à R.322-49.

Les dispositions de l'article R.322-49-1 sont applicables

Article R.322-72

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

La personne déclarée adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : LA VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 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.

Les fonds séquestrés produisent 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 leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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 séquestrée et les intérêts produits.

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 décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

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 R.322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, 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 le 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.

ARTICLE 15 – 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 L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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 des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle amont 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.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 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 saisié) 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 résulteraient 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 greffé :

- de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

- 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 greffé 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 devant être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article R.322-62

Le titre de vente est délivré par le greffier à l'adjudicataire. Il l'est également, à sa demande, au créancier poursuivant pour procéder aux formalités de publicité du titre à défaut de diligence à cet effet par l'adjudicataire.

Si la vente forcée comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition par acquéreur.

La quittance du paiement des frais est annexée au titre de vente.

Article R.322-63

Le titre de vente est publié fichier immobilier selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du créancier poursuivant la distribution.

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère :

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

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

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.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, 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 sur autorisation judiciaire, 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 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou 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° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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 R.334-1

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander, par requête au juge de l'exécution, à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations.

La décision du juge de l'exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits, lesquels disposent d'un délai de quatorze jours pour faire opposition à cette décision. Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

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 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article R.331-1

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

Article R.331-2

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

Article R.331-3

La procédure de distribution du prix de l'immeuble régie par le présent titre s'applique, sauf dispositions contraires, à la répartition entre créanciers du prix d'un immeuble vendu en dehors de toute procédure d'exécution, après purge des inscriptions

En ce cas, la procédure est poursuivie par la partie la plus diligente devant le tribunal judiciaire.

La juridiction désigne un séquestre des fonds, à moins que la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations ne soit ordonnée. La rétribution du séquestre est prélevée sur les fonds à répartir et supportée par les créanciers, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux. En cas de contestation, cette rétribution est fixée par le tribunal.

Article R.332-1

Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L. 331-1, celui-ci adresse, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente, au séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations, une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La demande de paiement est motivée.

Lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, la demande est accompagnée d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, des états des inscriptions prévus aux premier et deuxième alinéas de l'article R. 521-31 du code de commerce à la date de la publication du titre de vente, d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance, à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable ainsi que d'un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication

du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la publication du titre de vente. Le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations procède au paiement dans le mois de la demande. A l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal. Dans le même délai, il informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde.

Le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article L. 331-1. En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

Article R.332-2

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article L. 331-1, la partie poursuivante notifie, dans les deux mois suivant la publication du titre de vente, une demande de déclaration actualisée des créances aux créanciers inscrits ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés à l'article 2377 du code civil.

Le décompte actualisé est produit par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivants la demande qui en est faite. A défaut, le créancier est déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article R. 322-7 ou à l'article R. 322-13. Lorsqu'une déclaration de créance n'avait pas à être faite en vertu de ces dispositions, la demande de déclaration actualisée de créance vaut sommation au sens de l'article L. 331-2.

Nonobstant la déchéance qu'ils encourent dans la procédure de distribution en application de l'article L. 331-2, les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire peuvent y procéder dans les formes prévues par l'alinéa ci-dessus aux fins de se voir répartir le solde éventuel

Article R.332-3

La partie poursuivante élabore un projet de distribution. A cette fin, elle peut convoquer les créanciers

Article R.332-4

Le projet de distribution est établi et notifié aux créanciers mentionnés aux articles R. 332-2 et R. 331-4, au débiteur ainsi que, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au syndic qui a formé l'opposition prévue par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance.

Article R.332-5

La notification mentionne à peine de nullité :

1° Qu'une contestation motivée peut être formée par acte d'avocat à avocat, auprès de la partie poursuivante, accompagnée des pièces justificatives nécessaires ;

2° Qu'à défaut de contestation dans le délai de quinze jours suivant la réception de la notification, le projet est réputé accepté et qu'il sera soumis au juge de l'exécution aux fins d'homologation.

Article R.332-6

A défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante, ou, à défaut, toute partie au projet de distribution, sollicite son homologation par le juge. A peine d'irrecevabilité, la requête est formée dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai précédent.

Le juge de l'exécution confère force exécutoire au projet de distribution après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai prévu à l'article R.332-5.

Article R.332-7

Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur. Les intéressés sont réunis dans un délai compris entre quinze jours et un mois suivant la première contestation.

Article R.332-8

Si les créanciers parties à la procédure et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix et, lorsqu'il est fait application de l'article R.331-3, sur la mainlevée des inscriptions et publications, il en est dressé un procès-verbal signé des créanciers et du débiteur.

Une copie en est remise ou adressée au débiteur et aux créanciers.

A la requête de la partie la plus diligente, le juge de l'exécution confère force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.

Article R.332-9

Les notifications et les convocations auxquelles donne lieu le présent chapitre sont faites conformément aux règles des notifications entre avocats, sauf à procéder par voie de signification à l'égard du débiteur n'ayant pas constitué avocat. L'article 652 du code de procédure civile est applicable.

Article R.332-10

Aux requêtes mentionnées aux articles R. 332-6 et R. 332-8 sont joints :

1° Un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente ;

2° Les justificatifs de réception du projet de distribution ;

3° Le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord contenant, le cas échéant, autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie ;

4° Des états des inscriptions prévus aux premier et deuxième alinéas de l'article R. 521-31 du code de commerce.

Lorsque le prix de vente provient d'une saisie immobilière, il est joint en outre :

1° Le cahier des conditions de vente ;

2° Le jugement d'orientation ;

3° Selon le cas, le jugement constatant la vente amiable est annexée la copie du contrat de vente amiable ou le jugement d'adjudication.

L'ordonnance statuant sur la requête n'est pas susceptible d'appel.

Article R.333-1

A défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le juge de l'exécution en lui transmettant le projet de distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ainsi que tous documents utiles.

A défaut de diligence de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire. Lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une saisie immobilière, la demande est formée conformément à l'article R.311-6. A défaut, elle est formée par assignation.

Article R.333-2

Lorsqu'il y a lieu de ventiler le prix de plusieurs immeubles vendus collectivement ou de déterminer la fraction du prix de vente correspondant à la valeur d'un immeuble par destination, le juge, à la demande des parties ou d'office, peut désigner un expert par ordonnance. Le juge fixe le délai dans lequel l'expert dépose son rapport au vu duquel la ventilation sera prononcée.

Article R.333-3

Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution. Le cas échéant, le juge ordonne la radiation des sûretés publiées sur l'immeuble prises au chef du débiteur. L'appel contre le jugement établissant l'état des répartitions a un effet suspensif.

Article R.334-1

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander, par requête au juge de l'exécution, à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations.

La décision du juge de l'exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits, lesquels disposent d'un délai de quinze jours pour faire opposition à cette décision. Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite

Article R.334-2

Le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations procède au paiement des créanciers et le cas échéant du débiteur, dans le mois de la notification qui lui est faite, selon le cas, du projet de distribution homologué ou du procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire ou d'une copie revêtue de la formule exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition

Article R.334-3

Le délai à l'expiration duquel le versement du prix de vente ou sa consignation auprès de la Caisse des dépôts par l'acquéreur produit à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement est de six mois.

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 COPROPRIÉTÉ

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 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.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er 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.

IV - RÉSERVES

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par Maître Damien Castel, avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, des documents desquels ils ont été puisés. En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de la vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves ; le poursuivant décline toute responsabilité tant au point de vue des confronts que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher pour quelque cause que ce soit le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

En cas de vente d'un lot de copropriété, 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.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments. Notamment, compte-tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatibles avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur, sans recours contre le saisissant ni diminution de prix, devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles d'urbanisme et de délivrance des permis de construire et certificats d'urbanisme et de conformité.

Ni le saisissant ni ses mandataires ne seront tenus de remettre quoi que ce soit à l'adjudicataire, ni police d'assurance, ni documents administratifs particuliers, ni clés de l'immeuble, ni rien d'autre qui pourrait s'y rapporter, la seule délivrance par le Greffe du jugement d'adjudication constituant l'intégralité des droits que puisse réclamer l'adjudicataire.

Ainsi fait et dressé par Maître Damien CASTEL, 3 place Lionel Lecoutoux, 72000 Le Mans, avocat poursuivant.

Au MANS, Le 7 septembre 2023,



V - DOCUMENTS JOINTS

Seront joints l'ensemble des documents nécessaires aux présentes conditions générales de vente :

Pièce 1[°] Matrice cadastrale

Pièce 2[°] Plan cadastral

Pièce 3[°] PV de description

Pièce 4[°] Diagnostics par le cabinet JBC : de performance énergétique, état des risques naturels et technologiques et pollution etc.

Pièce 5[°] Certificat d'urbanisme d'information

Pièce 6[°] Titre de propriété original : acte de partage du 1^{er} septembre 2022, pardevant Maître Renaud Poupas, notaire associé de la société d'exercice libéral par action simplifiée dénommée « Réseau Notaires et Conseils », titulaire d'un office notarial dont le siège social est à Amage (72230), 17 rue de la Gare

Pièce 7[°] Etat hypothécaire délivré le 11 juillet 2023 et certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie

Pièce 8[°] Assignation à comparaître à l'audience d'orientation du mardi 24 novembre 2023 à 9 h 15.

Au MANS, Le 7 septembre 2023.

Damien Castel



ANNÉE DE LAJ 383	EXP DIR 73 3	COM 075	CHÈMRE L.E. GAUDIN	TRES 002	IBELVE DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMBINAISON	FIGURE
Propriété LE PETIT MORTIER 7233 TREMURT L.E. GAUDIN MBI 150 FOLNIFRFRAC							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL			
N° ANSEC	C N° PLAN PART VOIRIE	N° ADRESSE	CODE RINVALI	BAT EMP	NIV	N° MORTS	S N° TAR EVAL
21	B1	452	11 F PETIT MORTIER	RASS A	01	00	0100
REV IMPOSANT F 731 EUR COM H 1.50							
R IMP 234 LR							

PROPRIÉTÉS MOBILIÈRES											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						KYLI BATION					
AN	SECTION	N° PLAN VOIRIE	N° ADRESSE	CODE REVUEL PRIM	N° PARC PRIM	TAR	BLF	GR	CVL	NAI CVLT	CONTENANCE HA A CA
25	D	459	LE CHAMP DE MORTIER	B214	1075A	1075A	1	44	1	44	3030
21	D	450	LE PILL DU MORTIER	B214	1075A	1075A	1	44	1	44	1340
21	D	441	LE PETIT MORTIER	B214	1075A	1075A	1	44	1	44	2170
21	D	442	LE PRE DU MORTIER	B214	1075A	1075A	1	44	1	44	1950
21	D	443	LE CHAMP DE MORTIER	B214	1075A	1075A	1	44	1	44	28170
21	D	450	LE PRE DU MORTIER	B214	1075A	1075A	1	44	1	44	2780
21	D	451	LE PETIT MORTIER	B214	1075A	1075A	1	44	1	44	601
21	D	452	LE PETIT MORTIER	B214	1075A	1075A	1	44	1	44	1815
BLA A CA 47 EUR						TAXE AB R IMP					
M EXP 335 EOH						R EXP 4 EOH					
M EXP 4 EOH						M A J TC					
M EXP 4 EOH						M A J TC					
M EXP 4 EOH						M A J TC					

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Damien CASTELL
 Avocat
 3 Place Lionel Lecoq
 72000 LE MANNS

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE MAJ 2022	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	TRÉS	003	NUMERO COMMUNAL	000100
C/COM CHEMISE DE GALUIN				NOM DE LA VILLE	
MINDSK POTR-SIERRVETTE FERNANDE				NOM DE LA VILLE	
J.B. LES BONS POUJUS 7270 ALLONNES				NOM DE LA VILLE	
MINDSK POTR-SIERRVETTE FERNANDE				NOM DE LA VILLE	
7270 ALLONNES				NOM DE LA VILLE	

PROPRIETES BÂTIES																							
DESIGNATION DES PROPRIETES						IDENTIFICATION DU LOCAL																	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIE	ADRESSE	CODE RUYOLI	BAT	ENT	NIV	N° POSE	MINYAR	S TAR	M VAL	A6	NAT LAC	CAT	RC COM IMPOGABLE	NAT EXO	AV RET	AN PER	FRACTION RC EXO	% RC EXO	TC	LIVRE
92	D	439		LE CHAMP DU MORTIER	B214				1075A		T	04				91.98	31.34	C TA	C TA	627	20		
93	D	440		LE PRE DU MORTIER	B270				1075A		F	04				1.32.80	81.05	C TA	C TA	41.34	180		
95	D	441		LE MORTIER	B271				1075A		E	01	MARE			21.70	28.18	C TA	C TA	16.53	20		
94	D	442		LE PRE DU MORTIER	B276				1075A		P	04				13.10	12.15	C TA	C TA	24.3	20		
76	D	449		LE CHAMP DU MORTIER	B214				1075A		T	04				2.01.70	85.72	C TA	C TA	25.14	20		
79	D	450		LE PRE DU MORTIER	B270				1076A		F	04				27.80	17.28	C TA	C TA	13.72	100		
78	D	451		LE PETIT MORTIER	HAB				1075A		J	02	POTAG			6.60	15.43	C TA	C TA	3.47	20		
																					1541	606	

Source: Direction Générale des Finances Publiques page 1



03/04/2023

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE RÉA	2022	DEP DMR	73 0	4 006	075	CHEMINÉ LE GALDIN	TRÉS	003	NUMÉRO COMMUNAL	3000100													
Propriétaire		PAR M. FOMPAS NOTAIRE		JURISCONSULTS		MIDSVIK	FOURNIEUX YVETTE FERNANDE		NUMÉRO CIVIL		1538												
						MIDSVIK	473 CHEMINÉ LE GALDIN																
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						ÉVALUATION																	
AN	SECTION	N° PLAN VOIERIE	N°	CHIFFRE PARC FISCAL	REVUE	PREMIER	NP	PARC FISCAL	S	SUF	GRAND CR	CL	MAT CLIT	CONTENANCE HA A CA	RFVENDU CADASTRAL	COLL	NAT	AN	REACTIION	%	LIVRE FONCIER		
73	D	452		LE PETIT MONTEUR	BASS				1875A		2	2		16 15		0						PARCEL	
HA A LA		REV IMPOSABLE		415 EUR		COM		R EXO		0 IMP		TARF AP		R EXO		412 EUR		R IMP		0 IMP		0 EUR	
CONF		4 78 45																					



DAMIEN CASTEL
Associé
3 Place Lionel Lecoq
72000 LE MAAS

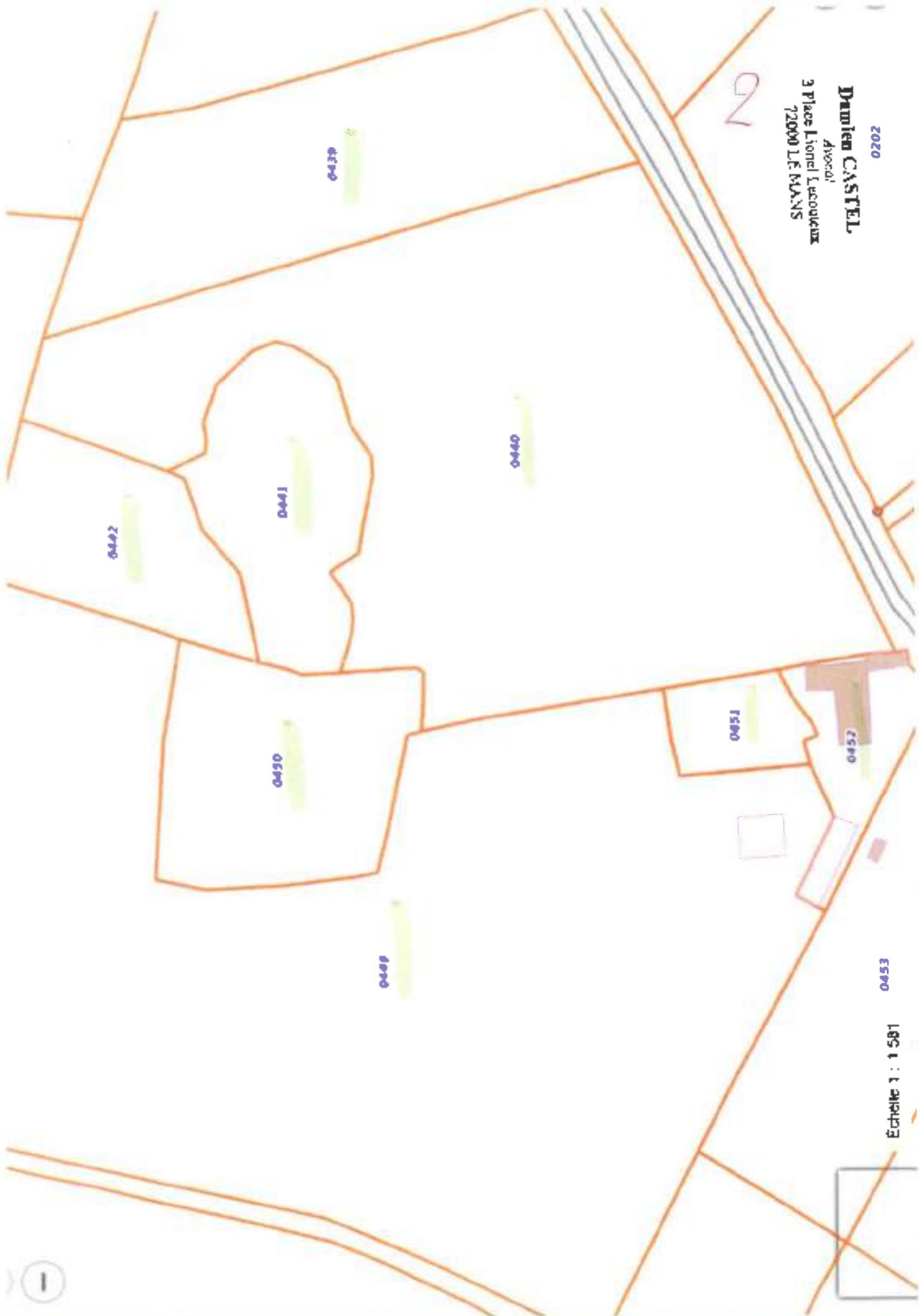
2

2020

DAMIEN CASTEL

Avocat,
3 Place Lionel Lecoq
72000 LE MANS

21



0453

Échelle 1 : 1 581



PROCES-VERBAL DE CONSTAT

13, RUE DU MARCHÉ AU BLÉ - B.P. 3
72201 LA FLÈCHE CEDEX

TÉL. : 02 43 45 90 28

EMAIL : contact@huissier-sarthe.fr

HUISSIER DE JUSTICE & ASSOCIÉS



Damien CASTEL
Avocat
3 Place Lionel Lescouteux
72000 LE MANS

3

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION
DU 13 JUIN 2023**

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS

LE TREIZE JUIN

A la requête du :

Madame CREACH Marie-Françoise épouse IMBERT en qualité d'héritière de Madame BLANCHARD Yvette, née le 14 février 1953 à ROSCOFF demeurant 45 Avenue du Général de Gaulle à VALLON SUR GEE (72540)

Et de Madame CREACH Roseyne veuve IMBERT en qualité d'héritière de Madame BLANCHARD Yvette, née le 15 avril 1954 à ROSCOFF demeurant Les Hautes Belles, Route de Fercé Sur Sarthe à LA SUZE SUR SARTHE (72210).

Et de Madame CREACH Anne-Marie épouse GOUESSE en qualité d'héritière de Madame BLANCHARD Yvette née le 30 mars 1956 à ROSCOFF demeurant Les Choquets à LA FONTAINE ST MARTIN (72530)

Pour qui et occupera Maître Damien CASTEL, Avocat au Barreau de Le Mans, domicilié en cette qualité 3 place Lionel Lecouteux à LE MANS (Sarthe), au Cabinet duquel domicile est élu et où pourront être notifiés des actes d'opposition à la présente procédure

Elisant domicile également en mon Etude ;

Je, soussigné, Philippe VENISSE, Huissier de Justice (Commissaire de Justice) de la S.A.R.L VENISSE - FERREIRA DE CARVALHO & ASSOCIES à la résidence de LA FLECHE (Sarthe), y domicilié 13 rue du Marché au Blé,

Procédant en exécution de l'article R322-1 du CPCE relatif aux procédures de saisies immobilières,

Salle à manger (18,40 m²)

Le sol est recouvert d'un carrelage.
Les murs et le plafond sont peints.

Ensemble en bon état d'usage.

Chambre 1 (15 m²):

Le sol est recouvert d'un carrelage.
Les murs et le plafond sont peints

Ensemble en bon état d'usage.

Chambre 2 (17,80 m²)

Le sol est recouvert d'un carrelage.
Les murs et le plafond sont peints

Ensemble en bon état d'usage.

Chambre 3 (13,70 m²)

Le sol est recouvert d'un carrelage.
Les murs et le plafond sont peints.

Ensemble en bon état d'usage.

Salle d'eau (4,44 m²)

Le sol est recouvert d'un carrelage.
Les murs sont faïencés.
Faux plafond en PVC

Présence d'un meuble deux vasques ainsi que d'une douche à l'italienne carrelée.

Ensemble en état d'usage.

Cabinet de toilette (1,10m²)

Le sol est recouvert d'un carrelage.
Les murs et le plafond coffrés en lattes PVC

Présence d'une cuvette en faïence.

PREMIER ETAGE auquel on accède par un escalier donnant dans la salle à manger

Chambre 4 (12,55 m²)

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.
Les murs et rampants sont peints.

Ensemble en bon état d'usage.

Chambre 5 (9,80 m²)

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.
Les murs et rampants sont peints.

Ensemble en bon état d'usage.

Chambre 6 (12,80 m²)

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.
Les murs et rampants sont peints.

Ensemble en bon état d'usage.

Salle d'eau (3,60 m²)

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.
Les murs et rampants sont peints.

Je note la présence d'un meuble lavabo une vasque ainsi que d'une cabine de douche.

Ensemble en bon état d'usage.

Il existe plusieurs dépendances sur le terrain ; dépendances sous forme de hangar relativement vétuste.

Le chauffage est produit par un insert de cheminée et des convecteurs électriques

L'eau chaude est produite par un ballon électrique.

Les lieux sont occupés par Monsieur FOURNIER, son épouse, son fils ainsi que trois résidents « accueil familial » ; Madame FOURNIER exerçant son activité professionnel au sein du bien immobilier.

Des photographies sont annexées au présent procès-verbal de description.

Ma mission étant terminée et ma description achevée, je clos ici le présent procès-verbal de description.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal au coût TTC de 629,32 € pour servir et valoir ce que de droit.











Damien CASTEL
Agent
3 Place Lionel Lecouteux
72000 LE MANS

4

Document de Synthèse

Le présent document de synthèse n'a qu'une valeur informative et ne saurait être utilisé en lieu et place des rapports de diagnostics réglementaires prévus dans le cadre de l'article L271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Désignation

Adresse du (des) Bien(s) :

Le Petit Mortier
72210 CHEMIRÉ-LE-GAUDIN

Nature de la copropriété (s'il y a lieu) :

Pas de copropriété

Désignation du Propriétaire :

Nom : M. FOURNIER Eric

Désignation du (des) Bien(s) :

N° : J2306131 FOURNIER / 1

Type de bâtiment : Maison individuelle

Année de construction : Avant 1948

Références cadastrales : Section : D - Parcelles : n° 452, 451, 450, 449, 442, 441, 440, 439

Usage constaté : Habitation (maisons individuelles)

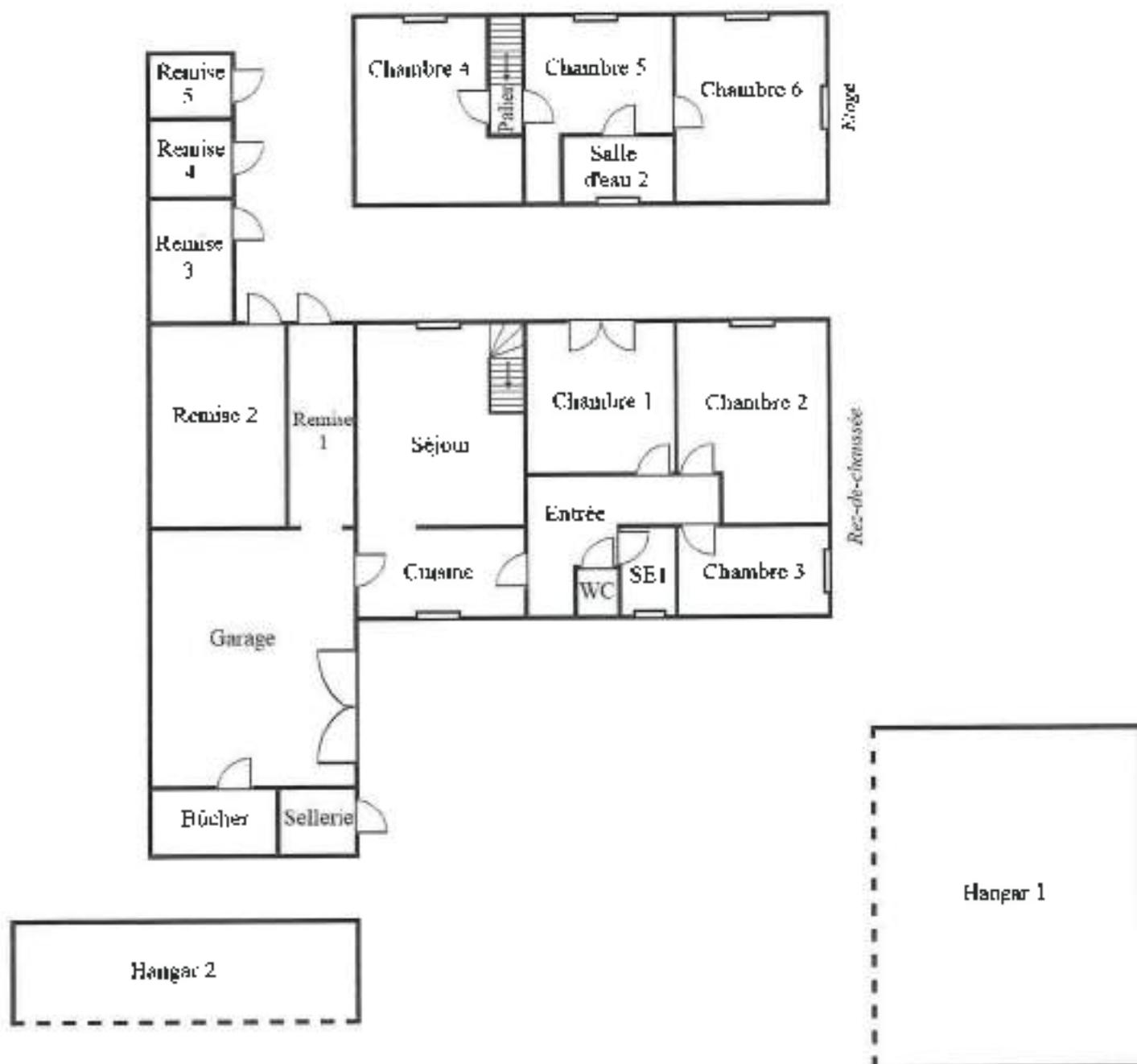
Date de visite : 13/06/2023

Description générale du bien



Document de Synthèse

CROQUIS DE REPERAGE



Liste des pièces

RDC : Entrée, Cuisine, Séjour, Salle d'eau 1, Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, W.C.

Étage : Palier, Salle d'eau 2, Chambre 4, Chambre 5, Chambre 6

Dépendances : Hangar 1, Hangar 2, Garage, Remise 1, Remise 2, Remise 3, Remise 4, Remise 5, Bûcher, Sellerie

Document de Synthèse

Liste des diagnostics

Types de diagnostics	Oui	Non	Durée de validité *
- Constat des risques d'exposition au plomb	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Illimité
- Constat de repérage des matériaux et produits contenant de l' amiante	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Illimité
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-
- Etat de l'installation intérieure de gaz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3 ans (vente)
- Etat des Risques et Pollutions ERP / Attestation Argiles	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6 mois
- Diagnostic de performance énergétique DPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	10 ans
- Etat de l'installation intérieure d' électricité	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3 ans (vente)
- Etat des surfaces	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Illimité

Rappel des conclusions

1. Constat des risques d'exposition au plomb

PLOMB

Objet de la mission :

Le constat a été réalisé dans le cadre de la **vente** de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Résultats :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	120	120	0	0	0	0
%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Conclusion :

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Facteurs de dégradation du bâti :

Aucun facteur de dégradation du bâti n'a été relevé.

2. Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante **AMIANTE**

Objet de la mission :

Le repérage a été réalisé dans le cadre de la vente d'un immeuble bâti et porte sur les listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Conclusion :

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Cette conclusion fait suite à des analyses en laboratoire et/ou à la connaissance des produits par l'opérateur ou repérage.

Document de Synthèse

3. Etat de l'installation intérieure de gaz

GAZ

Objet de la mission :

Le diagnostic a pour objet d'établir, par des contrôles visuels, des essais et des mesures, un état de l'installation intérieure de gaz afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, de rendre opérante une clause d'exonération de la garantie de vice caché, en application de l'article 17 de la loi n° 2003-08 du 03 Janvier 2003 modifié par l'ordonnance n° 2005-655 du 08 Juin 2005.

Synthèse relative à l'état de l'installation intérieure de gaz:

- L'installation ne comporte aucune anomalie.
- L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.
- L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
- L'installation comporte des anomalies de type DG1 qui devront être réparées avant remise en service.
- L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.

4. Etat des Risques et Pollutions (ERP) / Attestation Argiles

ERP

Objet de la mission :

Le diagnostic a pour objet d'établir un état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 à 7 et R 125-26 du code de l'environnement.

Date de réalisation : 28 juin 2023 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral : N° 72-2020-07-08-072 du 8 juillet 2020.

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

Votre commune				Votre immeuble	
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux
177	Inondation	approuvé	05/02/2007	non	non
201 ⁽¹⁾	Pollution des sols	approuvé	11/04/2013	non	-
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽²⁾				oui	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾				non	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de cote.					
Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)			Concerné	Détails	
Zonage du retrait-gonflement des argiles			Oui	Aire Moyen	
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾			Non	-	
Barris, Barris, Icopé			Non	0 site* à + de 500 mètres	

Seul le plan ne comprend pas les informations liées au retrait-gonflement.

(1) Selon l'arrêté préfectoral du 08/07/2020.

(2) Carte de sismicité de France métropolitaine (arrêté préfectoral M03) - la carte de sismicité de France métropolitaine est par les Décrets n° 2154 et n° 2155 du 12/01/2006. Elle est mise par défaut de type 1 (niveau 1) partout, sauf indication contraire - le 05/04/2019.

(3) Arrêté préfectoral du 08/07/2020, selon lequel, les sites classés dans le plan d'exposition au bruit (PEB) de la commune de L'Épauville sont classés dans le plan d'exposition au bruit (PEB) de la commune de L'Épauville.

(4) Arrêté préfectoral du 08/07/2020, selon lequel, les sites classés dans le plan d'exposition au bruit (PEB) de la commune de L'Épauville sont classés dans le plan d'exposition au bruit (PEB) de la commune de L'Épauville.

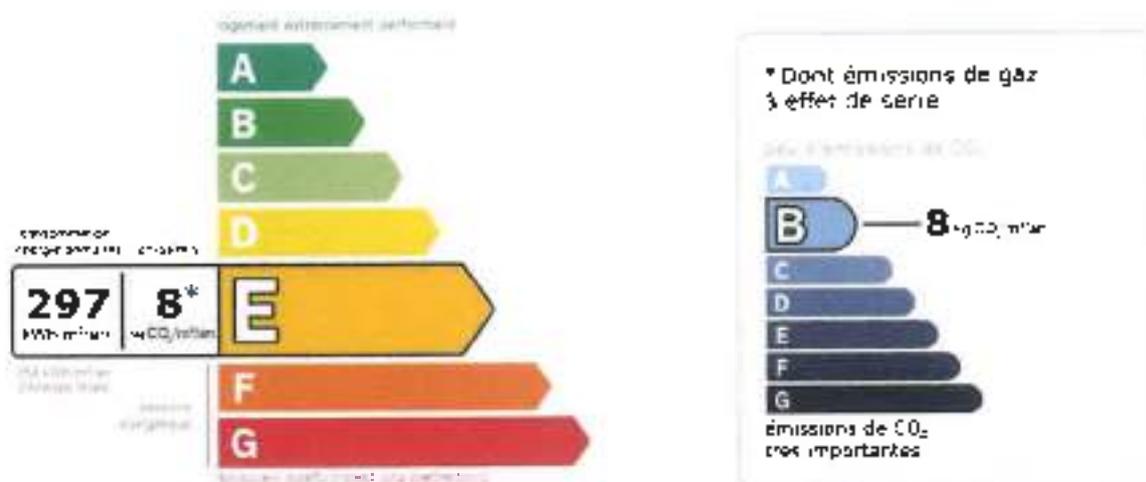
Document de Synthèse

5. Diagnostic de performance énergétique (DPE)

DPE

Objet de la mission :

Le constat a consisté à établir le diagnostic de performance énergétique dans le cadre de la vente d'une habitation.



6. Etat de l'installation intérieure d'électricité

ELECTRICITE

Objet de la mission :

Ce DIAGNOSTIC a pour objet d'établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- 1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- 2. Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- 3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- 5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- 6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Avertissement particulier:

- Installations ou parties d'installations non couvertes.
- Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

Document de Synthèse

7. Etat des surfaces

METRE

Objet de la mission :

La présente mission consiste à établir la surface habitable approximative des locaux visités.

Conclusion :

Localisation	Surfaces habitables approximatives (m ²)	Surfaces non prises en compte (m ²)	Justification
Entrée (RDC)	9,20		
Cuisine (RDC)	10,00		
Séjour (RDC)	18,40		
Salle d'eau 1 (RDC)	4,40		
Chambre 1 (RDC)	15,00		
Chambre 2 (RDC)	17,80		
Chambre 3 (RDC)	10,70		
W.C. (RDC)	1,10		
Pallier (Étage)	1,20		
Salle d'eau 2 (Étage)	3,60		
Chambre 4 (Étage)	12,50		
Chambre 5 (Étage)	9,60		
Chambre 6 (Étage)	12,80		
Hangar 1 (Dépendances)		120,00	Hors cadre
Hangar 2 (Dépendances)		78,00	Hors cadre
Garage (Dépendances)		43,20	Hors cadre
Remise 1 (Dépendances)		10,80	Hors cadre
Remise 2 (Dépendances)		16,90	Hors cadre
Remise 3 (Dépendances)		10,70	Hors cadre
Remise 4 (Dépendances)		8,00	Hors cadre
Remise 5 (Dépendances)		6,50	Hors cadre
Bûcher (Dépendances)		10,40	Hors cadre
Sellerie (Dépendances)		6,00	Hors cadre
Total :	126,30	310,50	

Reserves :

En complétant le présent rapport, le signataire ne se porte pas garant de la pertinence des conclusions qu'il recense. Il s'interdit d'ailleurs de procéder, à ce titre, à des investigations particulières.

Ce rapport de synthèse ne peut en conséquence en aucun cas se substituer aux rapports de diagnostic technique imposé par la législation ; lesquels, pour ce qui est des conclusions reportées ci-dessus, sont annexés au dossier.

Il appartiendra donc à l'utilisateur du présent rapport de prendre connaissance et de s'assurer du bien-fondé du contenu détaillé de ces différents documents.

DATE : Le 28/06/2023

Etat des surfaces / Croquis de repérage

Objet

La présente mission consiste à établir la surface habitable approximative des locaux visités.

Désignation du propriétaire

Nom : M. FOURNIER Eric

Immeuble bâti visité

Adresse du bien

Adresse complète : Le Petit Mortier 72210 CHEMIRÉ-LE-GAUDIN

Nature du bien

Nature : Maison individuelle
Copropriété : Pas de copropriété
Références cadastrales : Section : D - Parcelles : n° 452, 451, 450, 449, 442, 441, 440, 439

Liste des pièces visitées

Pièces ou parties d'immeuble

RDC : Entrée, Cuisine, Séjour, Salle d'eau 1, Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, W.C.
Étage : Palier, Salle d'eau 2, Chambre 4, Chambre 5, Chambre 6
Dépendances : Hangar 1, Hangar 2, Garage, Remise 1, Remise 2, Remise 3, Remise 4, Remise 5, Bûcher, Sellerie

Liste des pièces non visitées

Néant.

Etat des surfaces / Croquis de repérage

Liste des pièces bâties mesurées :

Localisation	Surfaces habitables approximatives (m ²)	Surfaces non prises en compte (m ²)	Justification
Entrée (RDC)	9,20		
Cuisine (RDC)	10,00		
Séjour (RDC)	18,40		
Salle d'eau 1 (RDC)	4,40		
Chambre 1 (RDC)	15,00		
Chambre 2 (RDC)	17,80		
Chambre 3 (RDC)	10,70		
W.C. (RDC)	1,10		
Pallier (Étage)	1,20		
Salle d'eau 2 (Étage)	3,60		
Chambre 4 (Étage)	12,50		
Chambre 5 (Étage)	9,60		
Chambre 6 (Étage)	12,80		
Hangar 1 (Dépendances)		120,00	Hors cadre
Hangar 2 (Dépendances)		78,00	Hors cadre
Garage (Dépendances)		43,20	Hors cadre
Remise 1 (Dépendances)		10,80	Hors cadre
Remise 2 (Dépendances)		16,90	Hors cadre
Remise 3 (Dépendances)		10,70	Hors cadre
Remise 4 (Dépendances)		8,00	Hors cadre
Remise 5 (Dépendances)		6,50	Hors cadre
Bûcher (Dépendances)		10,40	Hors cadre
Sellerie (Dépendances)		6,00	Hors cadre
Total :	126,30	310,50	

En conséquence, après relevé du 13/06/2023, la surface habitable approximative est de 126,30 m².
(Cent vingt-six mètres carrés et trente décimètres carrés)

Etat des surfaces / Croquis de repérage

Croquis



Constat de Risque d'Exposition au PLOMB

RAPPORT 72306131 FOURNIER / 1 / Pb
ETABLI EN UN EXEMPLAIRE ORIGINAL LE 28/06/2023

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) défini à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risques de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

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

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

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

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

Lorsque que le constat porte sur les parties privatives, et lorsque le bien immobilier est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que le chaufferie.

Contexte de réalisation du CREP :

Le constat est réalisé dans le cadre de la **vente** de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 (article L.1334-6 du Code de la Santé Publique).

Bien objet de la mission :

Adresse : Le Petit Mortier 72210 CHEMIRÉ-LE-GAUDIN
Propriétaire : M FOURNIER Eric Le Petit Mortier 72210 CHEMIRÉ-LE-GAUDIN
Date de visite : 13/06/2023
Occupation : OUI NON Mieux : OUI NON Mineurs < 6 ans : OUI NON
Appareil(s) à fluorescence X : Modèle : Fnnr s FEIX 285, N° Série : 2 3223, Matière : 109 Cf, Date de chargement : 31/03/2023, Activité initiale : 370 MBq

Conclusions :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'un tés de diagnostic	120	120	0	0	0	0
%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb est rédigé par Jérôme GODET le 28/06/2023 conformément à l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb et à la norme NF X 46-030 « Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb ».


 JÉRÔME GODET
 Diagnosticien et Fluoriste
 2, rue de la Croix-hardière
 72000 LE MANS
 02.43.76.18.32

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

Sommaire

1. Rappel de la commande et des références réglementaires	2
2. Renseignements concernant la mission	2
2.1. Auteur du constat	2
2.2. Organisme chargé de la mission	2
2.3. Appareil à fluorescence X	3
2.4. Bien objet de la mission	3
3. Protocole de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb	3
3.1. Identification du bien objet de la mission	3
3.2. Identification des locaux	3
3.3. Identification des zones	4
3.4. Identification des revêtements	4
3.5. Identification des unités de diagnostic	4
3.6. Détermination de la concentration en plomb des revêtements	4
3.7. Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, caractérisation de la dégradation	5
3.8. Classement des unités de diagnostic	5
4. Résultats des mesures	6
5. Description générale du bien	10
5.1. Description générale du lot	10
5.2. Liste récapitulative des pièces	11
6. Conclusion	11
6.1. Classement des unités de diagnostic	11
6.2. Obligations du propriétaire	11
6.3. Validité du constat	11
6.4. Situations de risque de saturnisme infantile (au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)	11
6.5. Situations de dégradation du bâti (au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)	12
6.6. Transmission du constat à l'A.R.S.	12
7. Annexes	13
7.1. Notice d'information	13

1. Rappel de la commande et des références réglementaires

Selon la commande (cf ci-dessous), la présente mission consiste à établir un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en référence à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique,

Le constat est réalisé dans le cadre de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949 (article L.1334-6 du Code de la Santé Publique).

2. Renseignements concernant la mission

2.1. Auteur du constat

Nom : Jérôme GODET

Certification de compétence : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par J.Cert Institut de Certification Parr d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire. Le N° du certificat est CPDI 3520 délivré le 15/07/2020 et expirant le 14/07/2027.

2.2. Organisme chargé de la mission

Raison Sociale : JBC

Adresse : 2, rue de la Crochardière - 72000 LE MANS
5, rue de Boisdenier - 37000 TOURS

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

2.3. Appareil à fluorescence X

Appareil à fluorescence X :	Modèle :	Fondis FEnX 285
	N° Série :	2-1223
Source radioactive :	Nature :	105 Cd
	Date de chargement :	31/03/2023
	Activité initiale :	370 MBq

L'opérateur du constat dispose d'une attestation du fabricant de l'appareil indiquant la durée de vie maximale de la source. (cf. annexe) Pendant cette durée, l'appareil garantit que 95% des résultats de mesures réalisées sur un échantillon standardisé de concentration voisine de 1 mg/cm², sont comprises dans un intervalle : valeur cible - 0,1 mg/cm² ; valeur cible + 0,1 mg/cm². En début et fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil, la justesse de l'appareil est vérifiée par la mesure d'une concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil (1 mg/cm²).

2.4. Bien objet de la mission

Type de bâtiment :	Maison individuelle
Numéro (indice) :	J2306131 FOURNIER / (1)
Adresse complète :	Le Petit Mortier 72210 CHEMIRÉ-LE-GAUDIN
Occupation : <input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON	Mineurs : <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON Mineurs < 6 ans : <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Croquis :	Cf. Description générale du lot
Locaux	
Visités	RDC : Entrée, Cuisine, Séjour, Salle d'eau 1, Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, W.C. Étage : Palier, Salle d'eau 2, Chambre 4, Chambre 5, Chambre 6 Dépendances : Hangar 1, Hangar 2, Garage, Remise 1, Remise 2, Remise 3, Remise 4, Remise 5, Bûcher, Sellerie
Non visités	
Annexes non à usage courant	Dépendances : Hangar 1, Hangar 2, Garage, Remise 1, Remise 2, Remise 3, Remise 4, Remise 5, Bûcher, Sellerie

3. Protocole de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb

La méthodologie utilisée est basée sur l'annexe 1 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb et sur la norme NF X 46 030 « Diagnostic plomb – Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb ».

3.1. Identification du bien objet de la mission :

L'auteur du constat identifie, localise et décrit succinctement le bien, objet de la mission, ainsi que l'ensemble immobilier auquel il appartient. En cas d'ambiguïté, il réalise un croquis afin de situer le bien dans cet ensemble. L'auteur du constat consigne les renseignements suivants, qu'il se fait préciser, ou à défaut, le motif pour lequel il n'en a pas connaissance :

- Dans le cas d'un CREP réalisé en parties privatives :
 - .. Si le constat est réalisé avant-vente ou avant mise en location ;
 - .. Si les parties privatives sont occupées ;
- Dans le cas où les parties privatives sont occupées, s'il y a des enfants mineurs dont des enfants de moins de six ans ;
- Dans le cas d'un CREP réalisé en parties communes : si le constat est réalisé avant travaux.

3.2. Identification des locaux :

Par local, on entend toute pièce (salle de séjour, toilettes, etc.) et par extension : couloir, hall d'entrée, palier, partie de cage d'escalier située entre deux paliers, appentis, placard, etc. Le local est désigné selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Le nom d'usage peut s'avérer insuffisant.

L'auteur du constat effectue une visite exhaustive des locaux du bien objet de la mission. Il dresse la liste détaillée des locaux visités. Si des locaux n'ont pas été visités, il en dresse aussi la liste et précise les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été visités. Les locaux sont désignés selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Il réalise un croquis de l'ensemble des locaux du bien objet de la mission, visités ou non, et reporte sur le croquis la désignation de chaque local.

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

3.3. Identification des zones :

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

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

Ces zones correspondent généralement aux différentes faces du local.

3.4. Identification des revêtements :

Par revêtement, on entend un matériau mince recouvrant les éléments de construction. Les revêtements susceptibles de contenir du plomb sont principalement les peintures (du fait de l'utilisation ancienne de la céruse et ce de produits anti-corrosion à base de minium de plomb), les vernis, les revêtements muraux composés d'une feuille de plomb contrecollée sur du papier à peindre, le plomb lamé servant à l'étanchéité de balcons.

Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb.

D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

3.5. Identification des unités de diagnostic :

Dans chaque local, toutes les surfaces susceptibles d'avoir un revêtement contenant du plomb sont analysées ou incluses dans une unité de diagnostic à analyser, telle que définie à l'article 2 de l'arrêté sus-cité. Cela comprend aussi les surfaces recouvertes d'un matériau mince non susceptible de contenir du plomb (papier peint, toile de verre, moquette murale, etc.), car un matériau contenant du plomb peut exister en dessous.

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

Pour chaque zone, l'auteur du constat dresse la liste des unités de diagnostic, recouvertes ou non d'un revêtement, y compris celles manifestement récentes. Il identifie chaque unité de diagnostic par un nom non ambigu. Lorsqu'il y a plusieurs unités de diagnostic de même type (porte, fenêtre...) dans une même zone, chacune d'elles est clairement identifiée et repérée sur le croquis.

L'auteur du constat identifie le substrat de l'unité de diagnostic par examen visuel et en fonction des caractéristiques physiques du matériau, et le revêtement apparent de l'unité de diagnostic. Par substrat, on entend un matériau sur lequel un revêtement est appliqué (plâtre, bois, brique, métal, etc.).

En application de l'article 2 de l'arrêté sus-cité, constituent des unités de diagnostic distinctes :

- les différents murs d'une même pièce : des éléments de construction de substrats différents (tels qu'un pan de bois et la reste de la paroi murale à laquelle il appartient) ; les côtés extérieur et intérieur d'une porte ou d'une fenêtre ; des éléments situés dans des locaux différents, même contigus (tels que les 2 faces d'une porte car elles ont pu être peintes par des peintures différentes) ; une allée ou une embrasure et la paroi murale à laquelle elle appartient.

Si des habitudes locales de construction ou de mise en peinture sont connues, l'auteur du constat en tient compte pour une définition plus précise des unités de diagnostic.

Peut (peuvent) constituer une seule et même unité de diagnostic :

- l'ensemble des plinthes d'un même local ; une porte et son huisserie dans un même local ; une fenêtre et son huisserie dans un même local.

Une cage d'escalier est découpée en plusieurs locaux. Sont considérés comme locaux distincts :

- chaque palier ; chaque partie de cage d'escalier située entre deux paliers.

En vue d'assurer la cohérence de ce découpage, le hall d'entrée pourra être assimilé au palier du rez-de-chaussée. Dans un même « local » (partie de cage d'escalier), sont aussi considérés comme unités de diagnostic distinctes :

- l'ensemble des marches ; l'ensemble des contremarches ; l'ensemble des baustres, le limon ; la crémaillère ; la main courante ; le plafond.

3.6. Détermination de la concentration en plomb des revêtements :

Dans chaque local, toutes les unités de diagnostic font l'objet d'une ou plusieurs mesures avec un appareil à fluorescence X, y compris les surfaces recouvertes d'un matériau mince non susceptible de contenir du plomb.

Les unités de diagnostic manifestement récentes ou dépourvues de revêtement (exemples : porte, fenêtre, plinthe, ...), hors substrat métallique, ne font pas l'objet de mesure. En cas de doute, les mesures sont réalisées.

Sur chaque unité de diagnostic, les mesures sont réalisées aux endroits où la probabilité de rencontrer du plomb est la plus forte. Les mesures sont réalisées sur une partie saine de l'unité de diagnostic.

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

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

- une seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais qu'au moins une unité de diagnostic du même type a été mesurée avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil de 1 mg/cm² est inférieure à la valeur de la précision de l'appareil, la mesure est classée comme « non concluante ». La mesure est renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs. La valeur retenue pour une unité de diagnostic donnée est la valeur mesurée la plus élevée, sous réserve d'écarter les valeurs aberrantes. Par exemple, si l'unité de diagnostic est une paroi murale, une mesure est effectuée en partie haute et l'autre en partie basse.

L'auteur du constat doit être capable de mesurer la concentration en plomb du revêtement d'une unité de diagnostic située jusqu'à 3 m de hauteur.

Lorsqu'à l'évidence, l'unité de diagnostic n'est recouverte d'aucun revêtement, la recherche de plomb n'est pas nécessaire. Il en sera de même en présence de carrelages ou de faïences.

Lorsque l'auteur du constat réalise, en application de l'article 4, un prélèvement pour analyse chimique, il réalise ce prélèvement sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement minimal de 0,5 g). L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières. Il est analysé en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble. La mise en œuvre de la norme NF X 40 031 d'avril 2008 relative à l'analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb est réputée satisfaisante à cette exigence.

L'ensemble des mesures est récapitulé dans un tableau. En l'absence de mesures, la raison pour laquelle la mesure n'a pas été effectuée est indiquée dans le tableau.

3.7. Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, caractérisation de la dégradation

L'état de conservation des revêtements contenant du plomb est décrit par la nature des dégradations observées. L'état de conservation d'un revêtement contenant du plomb à une concentration supérieure à l'un des seuils mentionnés à l'article 5 est jugé par l'auteur du constat qui a le choix entre les qualifications suivantes :

- non visible ;
- non dégradé ;
- état d'usage ;
- dégradé.

Si le revêtement est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (papier peint par exemple), l'état de conservation est qualifié de non-visible.

Si le revêtement est visible et ne peut pas être qualifié de non dégradé, son état de conservation est déterminé à partir de la nature de la dégradation :

- en cas de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu et ne générant spontanément des poussières ou des écailles (usure par friction, traces de chocs, microfissures...), l'état de conservation est qualifié d'état d'usage ;
- en cas de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (pulvérisation, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézards, ...), l'état de conservation est qualifié de dégradé.

3.8. Classement des unités de diagnostic

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

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

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

4. Résultats des mesures

Local n°	1	Désignation		Maison/RDC/Entrée									
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation		
-	A	Mur				-					Elément récent		
-	B	Mur				-					Elément récent		
-	C	Mur				-					Elément récent		
-	D	Mur				-					Elément récent		
-		Plafond				-					Elément récent		
-		Pierre				-					Elément récent		
-		Porte 1				-					Elément récent		
-		Porte 2				-					Elément récent		
-		Porte 3				-					Elément récent		
-		Porte 4				-					Elément récent		
-		Porte 5				-					Elément récent		
-		Porte 6				-					Elément récent		
-		Porte 7				-					Elément récent		
Nombre total d'Unités de diagnostic				3	Nombre d'unités de classe 3						0	% de classe 3	0

Local n°	2	Désignation		Maison/RDC/Cuisine									
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation		
-		Fenêtre 1				-					Elément récent		
-	A	Mur				-					Elément récent		
-	B	Mur				-					Elément récent		
-	C	Mur				-					Elément récent		
-	D	Mur				-					Elément récent		
-		Plafond				-					Elément récent		
-		Pierre				-					Elément récent		
-		Porte 1				-					Elément récent		
-		Porte 2				-					Elément récent		
-		Porte	Bois			-					Absence de revêtement		
-		Volet 1				-					Elément récent		
Nombre total d'Unités de diagnostic				11	Nombre d'unités de classe 3						0	% de classe 3	0

Local n°	3	Désignation		Maison/RDC/Séjour							
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation
-		Escalier				-					Elément récent
-		Fenêtre 1				-					Elément récent
-	A	Mur				-					Elément récent
-	B	Mur				-					Elément récent
-	C	Mur				-					Elément récent

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

-	0	Mur				-						Elément récent	
-		Plafond				-						Elément récent	
-		Poutre				-						Elément récent	
-		Poutre	Bois			-						Absence de traitement	
-		Volet 1				-						Elément récent	
Nombre total d'unités de diagnostic				10	Nombre d'unités de classe 3						0	% de classe 3	0

Local n°	4	Maison/RDC/Salle d'eau 1											
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation		
-		Fenêtre 1				-					Elément récent		
-	A	Mur				-					Elément récent		
-	B	Mur				-					Elément récent		
-	C	Mur				-					Elément récent		
-	D	Mur				-					Elément récent		
-		Plafond				-					Elément récent		
-		Poutre				-					Elément récent		
-		Porte 1				-					Elément récent		
Nombre total d'unités de diagnostic				8	Nombre d'unités de classe 3						3	% de classe 3	0

Local n°	5	Maison/RDC/Chambre 1											
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation		
-	A	Mur				-					Elément récent		
-	B	Mur				-					Elément récent		
-	C	Mur				-					Elément récent		
-	D	Mur				-					Elément récent		
-		Plafond				-					Elément récent		
-		Poutre				-					Elément récent		
-		Fenêtre 1				-					Elément récent		
-		Porte-fenêtre 1				-					Elément récent		
-		Volet 1				-					Elément récent		
Nombre total d'unités de diagnostic				9	Nombre d'unités de classe 3						0	% de classe 3	0

Local n°	6	Maison/RDC/Chambre 2										
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation	
-		Fenêtre 2				-					Elément récent	
-	A	Mur				-					Elément récent	
-	B	Mur				-					Elément récent	
-	C	Mur				-					Elément récent	
-	D	Mur				-					Elément récent	
-		Plafond				-					Elément récent	
-		Poutre				-					Elément récent	

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

Local n°	10	Désignation		Maison/Étage /Salle d'eau 2								
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation	
-		Fenêtre 1				-					Élément récent	
-	A	Mur				-					Élément récent	
-	B	Mur				-					Élément récent	
-	C	Mur				-					Élément récent	
-	D	Mur				-					Élément récent	
-		Plafond				-					Élément récent	
-		Plinthe				-					Élément récent	
-		Porte 1				-					Élément récent	
Nombre total d'unités de diagnostic				8	Nombre d'unités de classe 3					0	% de classe 3	0

Local n°	11	Désignation		Maison/Étage /Chambre 4								
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation	
-		Fenêtre 1				-					Élément récent	
-	A	Mur				-					Élément récent	
-	B	Mur				-					Élément récent	
-	C	Mur				-					Élément récent	
-	D	Mur				-					Élément récent	
-		Plafond				-					Élément récent	
-		Plinthe				-					Élément récent	
-		Porte 1				-					Élément récent	
Nombre total d'unités de diagnostic				8	Nombre d'unités de classe 3					0	% de classe 3	0

Local n°	12	Désignation		Maison/Étage /Chambre 5								
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation	
-		Fenêtre 1				-					Élément récent	
-	A	Mur				-					Élément récent	
-	B	Mur				-					Élément récent	
-	C	Mur				-					Élément récent	
-	D	Mur				-					Élément récent	
-		Plafond				-					Élément récent	
-		Plinthe				-					Élément récent	
-		Porte 1				-					Élément récent	
-		Porte 2				-					Élément récent	
-		Porte 3				-					Élément récent	
Nombre total d'unités de diagnostic				10	Nombre d'unités de classe 3					0	% de classe 3	0

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

Local n°	IS	Désignation		Maison/Étage /Chambre 6								
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation	
-		Ferrière 1				-					Élément récent	
-		Ferrière 2				-					Élément récent	
-	A	Mur				-					Élément récent	
-	B	Mur				-					Élément récent	
-	C	Mur				-					Élément récent	
-	D	Mur				-					Élément récent	
-		Pisot				-					Élément récent	
-		Plinthe				-					Élément récent	
-		Porte 1				-					Élément récent	
Nombre total d'unités de diagnostic				9	Nombre d'unités de classe 3					0	3/ de classe 3	0

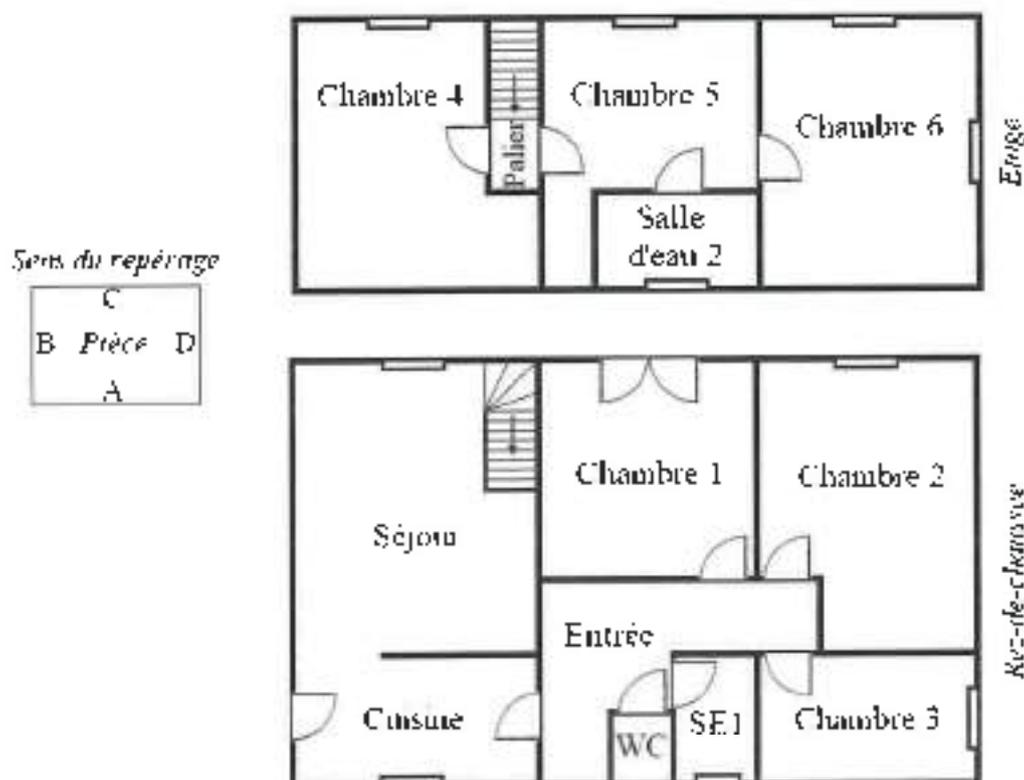
* Situations de dégradation du bâti

- **Fondrement plancher/plafond (EF)** : Le plancher ou le plafond menace de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
- **Goutures/Ruisselement (GR)** : Des traces importantes de goutures, de ruissellement ou d'écoulement d'eau ont été repérées
- **Humidité/Moisissure (HM)** : Des traces de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité ont été repérées

5. Description générale du bien

5.1. Description générale du lot

CROQUIS DE REPERAGE



Constat de Risque d'Exposition au Plomb

5.2. Liste récapitulative des pièces

RDC : Entrée, Cuisine, Séjour, Salle d'eau 1, Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, W.C.
Étage : Paller, Salle d'eau 2, Chambre 4, Chambre 5, Chambre 6
Dépendances : Hangar 1, Hangar 2, Garage, Remise 1, Remise 2, Remise 3, Remise 4, Remise 5, Bûcher, Sellerie

6. Conclusion

6.1. Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	120	120	0	0	0	0
%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

6.2. Obligations du propriétaire

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

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au delà des seuils en vigueur.

6.3. Validité du constat

Du fait de l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation. Le présent constat sera joint à chaque mutation.

6.4. Situations de risque de saturnisme infantile (au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Définition des situations de risque de saturnisme infantile	OUI	NON
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
L'ensemble des locaux objets du présent constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Une copie du CREP est transmise dans un délai de 5 jours ouvrables à l'Agence Régionale de Santé d'implantation du bien expertisé si au moins un risque de saturnisme infantile est relevé : OUI NON

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

6.5. Situations de dégradation du bâti (au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Définition des situations de dégradation du bâti	OUI	NON
Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Une copie du CREP est transmise dans un délai de 5 jours ouvrables à l'Agence Régionale de Santé d'implantation du bien expertisé si au moins un facteur de dégradation est relevé : OUI NON

6.6. Transmission du constat à l'A.R.S.

Sans objet.

Fait à LE MANS, le 13/06/2023

Par : Jérôme GODET

Jérôme GODET
Responsable de l'Agence Régionale de Santé
Centre de Diagnostic et de Prévention
11 rue de la République
72000 LE MANS



7. Annexes

7.1. Notice d'information

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

Deux documents vous informent :

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

Les effets du plomb sur la santé

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

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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

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

Si vous êtes enceinte :

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

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



2, rue de la Crochardière 72000 LE MANS Tél. : 02.43.76.18.32
5, rue de Bourdèmer - 37000 TOURS Tél. : 02.47.66.13.59
Email : contact@jbc-diagnostics.com
Assurance ALLIANZ n° 56729146 valable jusqu'au 30/06/2023

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

**RAPPORT DE REPERAGE J2306131 FOURNIER-1 / AMIANTE
ETABLI EN UN EXEMPLAIRE ORIGINAL LE 28/06/2023**

Objet

La présente mission consiste à établir le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente :

- D'immeubles d'habitation comportant un seul logement
- Des parties privatives de tout ou partie d'immeubles collectifs d'habitation

Le rapport mentionne l'état concernant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique.

Le repérage a pour objectif de rechercher, identifier, localiser et évaluer l'état de conservation des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 53-9 du code de la santé publique (cf § 1.6) accessibles sans travaux destructifs. Pour les matériaux de la liste B, leur risque de dégradation lié à l'environnement est également évalué.

Références réglementaires :

Articles L. 1334-13, R. 1334-15 et 16, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 à 24, R. 1334-27 du Code de la Santé Publique

Arrêté du 12/12/2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 12/12/2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.

Bien objet de la mission :

Type de bien : Maison individuelle
Adresse : Le Petit Mortier 72210 CHEMIRÉ-LE-GAUDIN
Partie de bien inspectée : Totalité du bien
Date de visite : 13/06/2023

Sommaire

1.	Renseignements concernant la mission	1
2.	Conclusions du rapport	3
3.	Description générale du bien et réalisation du repérage	4
4.	Résultats détaillés du repérage	6
5.	Attestation sur l'honneur	7

1. Renseignements concernant la mission

1.1 Désignation du bâtiment

Référence du dossier : J2306131 FOURNIER (1)
Date du permis de construire (à défaut, date de construction) : Non communiqué
Adresse complète : Le Petit Mortier 72210 CHEMIRÉ-LE-GAUDIN
Référence cadastrale : Section : D - Parcelles : n° 452, 451, 450, 449, 442, 441, 440, 439
Bien en copropriété : Pas de copropriété

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

1.2 Désignation du Propriétaire

Nom : M. FOURNIER Eric
Adresse : Le Petit Martier - 72210 CHEMIRÉ-LE-GAUDIN

1.3 Désignation de l'opérateur de repérage

Nom : Jérôme GODET
Certification de compétence : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par l.Cert Institut de Certification Parc d'Affaires, Espace Performance - Bât K - 35760 Saint-Grégoire. Le N° du certificat est CPDI 3520 délivré le 26/11/2020 et expirant le 25/11/2027.

1.4 Organisme chargé de la mission

Raison Sociale : JRC
Adresse : 2, rue de la Crochardière 72000 LE MANS
5, rue de Boisdénier- 37000 TOURS

1.5 Avertissement

L'attention du propriétaire est attirée sur le fait que, dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante s'applique aux seuls matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique accessibles sans travaux destructifs. Dans les locaux meublés ou/et encombrés, la visite ne pouvant être exhaustive, nous proposons une contre visite une fois les locaux vides.

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique

Composant à sonder ou à vérifier

Flocages

Colorifugeages

Faux plafonds

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique

Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1- Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2- Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3- Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides..)	Conduits, enveloppes de canifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebourçage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
4 - Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme seul repérage préalable à la réalisation de travaux.

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

2. Conclusions du rapport

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Remarques particulières : Néant.

2.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante

Néant.

2.2 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante

Néant.

2.3 Liste des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des investigations et/ou des analyses ultérieures devront être effectuées

Néant.

2.4 Croquis de repérage

Néant.

2.5 Texte d'information

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

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «Déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoq.org.

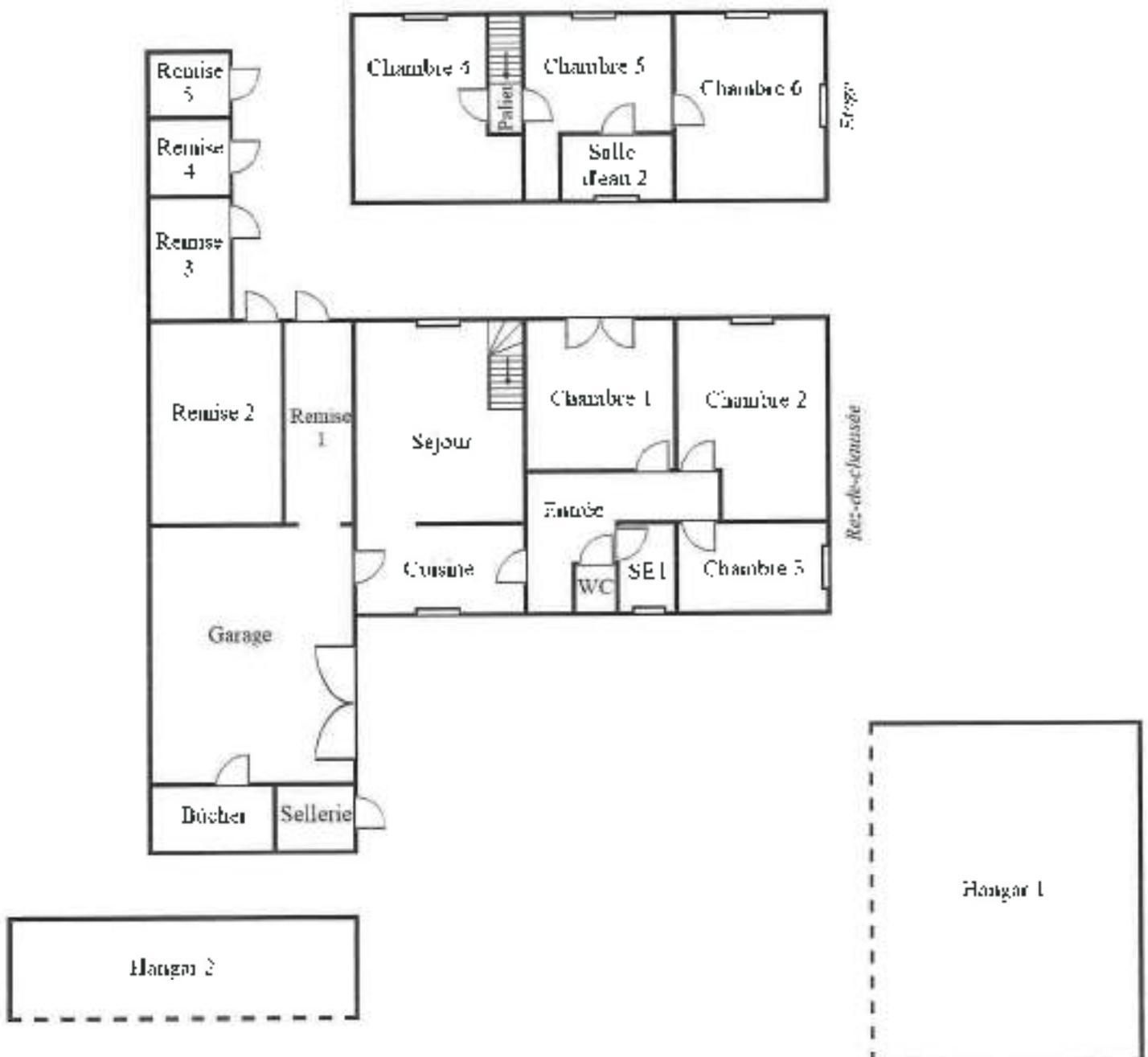
Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

3. Description générale du bien et réalisation du repérage

Date du repérage 13/06/2023
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) Me Philippe VENISSE, Commissaire de Justice

3.1. Description générale du lot

CROQUIS DE REPÉRAGE



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

3.2. Liste des pièces visitées

RDC : Entrée, Cuisine, Séjour, Salle d'eau 1, Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, W.C.
Étage : Paller, Salle d'eau 2, Chambre 4, Chambre 5, Chambre 6
Dépendances : Hangar 1, Hangar 2, Garage, Remise 1, Remise 2, Remise 3, Remise 4, Remise 5, Bûcher, Sèlerie

3.3. Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

Néant.

3.4. Méthodologie du repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante :

L'opérateur de repérage recherche les matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, accessibles sans travaux destructifs puis recense et identifie les matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante (matériau ou produit ayant intégré de l'amiante pendant certaines périodes de leur fabrication) entrant dans le cadre de la présente mission.

A cette fin, il examine de façon exhaustive toutes les différentes parties de l'immeuble bâti qui constituent le bâtiment. Lorsque certains locaux ne sont pas accessibles, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs.

L'inspection visuelle peut être complétée par des investigations approfondies et des sondages qui permettent de s'assurer de la composition interne d'un ouvrage ou d'un volume.

L'inspection visuelle, les sondages et les prélèvements sont réalisés selon les prescriptions décrites à l'annexe A de la Norme NF X 46-020 du 18 juillet 2017.

En cas de doute sur la présence d'amiante, il détermine les matériaux ou produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux prescriptions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses de ces échantillons de ces matériaux ou produits sont réalisés par un organisme accrédité.

Les prélèvements sont effectués sur toute l'épaisseur du matériau.

Conformément aux prescriptions de l'annexe B de la norme NF X 46-020 du 18 juillet 2017 :

- les prélèvements sont réalisés dans des conditions conduisant à une pollution minimale des lieux.
- pour éviter tout risque de contamination croisée :
 - les outils sont à usage unique ou sont soigneusement nettoyés après chaque prélèvement,
 - les prélèvements sont conditionnés individuellement en double emballage étanche.
- pour assurer une parfaite traçabilité des échantillons prélevés, l'identification est portée de manière indélébile sur l'emballage et si possible sur l'échantillon. Une fiche d'accompagnement, reprenant l'identification est transmise au laboratoire.

Pour les matériaux de la liste A, l'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou à l'absence d'amiante.

Pour les matériaux de la liste B, l'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou à l'absence d'amiante. Pour chacun des matériaux ou produits repérés, en fonction de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, il atteste, le cas échéant, de la présence d'amiante. Dans ce cas, il précise dans sa conclusion que le critère qui lui a permis de conclure est son jugement personnel.

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

4. Résultats détaillés du repérage

Localisation	Inspection			Conclusion			
	Composant de la construction (catégorie)	Partie du composant inspecté	Description	Sondage	Prélèvement	Présence/absence d'amiante	Etat de conservation ou type de recommandation
MEANT							

Date de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le : 13/06/2023
 par : Jérôme GODET
 Rapport édité le : 28/06/2023
 à : LE MANS

A.S.S. Le Mans
 Laboratoire A.S.S. G. J. L. S.
 2, rue de la République
 72000 Le Mans
 02 43 78 11 11
 www.ass-lm.com



Mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'Amiante

5. Attestation sur l'honneur

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

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

Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir le présent diagnostic.

En complément à cette attestation sur l'honneur, je joins mes états de compétences validés par la certification, ainsi que mon attestation d'assurance.

ANNEXE 1
EXPERTISES & DIAGNOSTICS
2, rue de la République
72000 LANS
02 43 81 11 11



DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2372E2162797J

Créé le 25/05/2023

Valeable jusqu'au : 27/06/2033

Ce document vous permet de connaître intelligemment les économies d'énergie et d'être économe et écolo. Il vous indique également des pistes pour améliorer les performances de votre logement. Pour en savoir plus, consultez le site www.ademe.fr/dpe ou contactez votre conseiller énergétique.

Adresse : **Le Petit Mortier**
72210 CHEMIRE LE GAUDIN

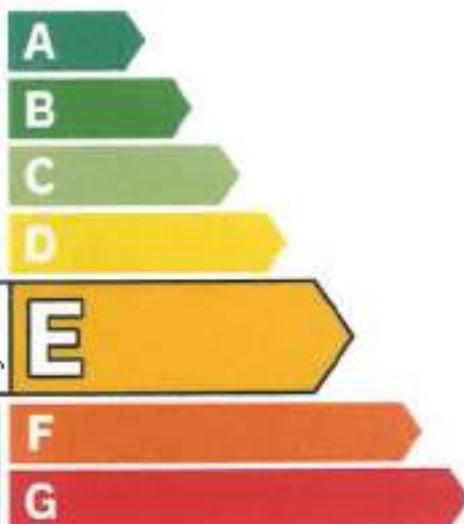


Type de bien : **Maison Individuelle**
 Année de construction : **Avant 1948**
 Surface habitable : **126 m²**

Propriétaire : **M. FOURNIER Eric**
 Adresse : **Le Petit Mortier 72210 CHEMIRE LE GAUDIN**

Performance énergétique et climatique

Logement extrêmement performant



consommation
(énergie primaire) émissions

297
kWh/m².an

8*
kg CO₂/m².an

297 kWh/m².an
exemple 2020

8 kg CO₂/m².an
exemple

Logement extrêmement peu performant

Ce niveau de consommation énergétique est le résultat d'une isolation peu optimale et de la présence de vieux équipements.
 Pour l'améliorer, voir page 11 et 6.

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



émissions de CO₂
très importantes

Ce logement émet **1 129 kg de CO₂** par an, soit l'équivalent de **5 841 km** parcourus en voiture.
 Le montant d'émission ne prend pas en compte des types d'énergie utilisés (bois, électricité, gaz, fioul, etc.).

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Ces coûts sont estimés en fonction de la consommation énergétique de votre logement et peuvent varier en fonction de la hausse ou de la baisse du prix de l'énergie et du comportement de consommation des occupants.
 Pour en savoir plus, consultez le site www.ademe.fr/dpe.



entre **1 380 €** et **1 920 €** par an

Prévisions de prix de l'énergie en vigueur au 1er janvier 2022 (source : RTE, CREDES)

Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p. 6

Informations diagnostiqueur

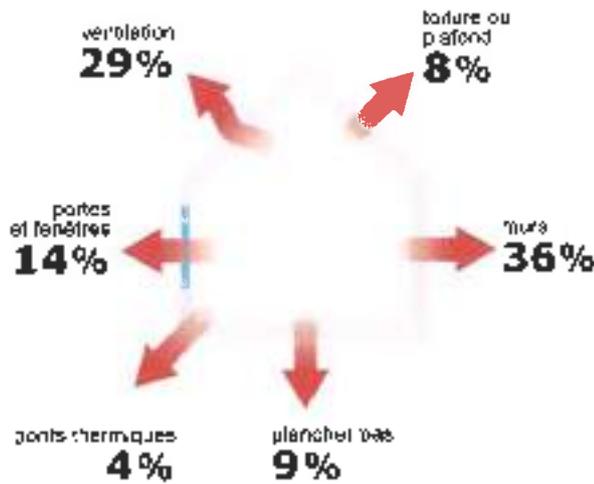
JBC INGENIERTE
 2, rue de la Croixchardière
 72000 LE MANS
 tel : 0243761832

Le diagnostiqueur : **M. LEVESQUE alexis**
 e-mail : contact@jbc-diagnostic.com
 N° de carte professionnelle : **CPD10673**
 Adresse : **Le Petit Mortier 72210 Chemire le Gaudin**



Document communiqué en vertu de la loi n° 2016-1033 du 3 août 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie publique. Ce document est diffusé en vertu de l'article 15 de la loi n° 2016-1033 du 3 août 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie publique. Toute réimpression est formellement interdite.

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*



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



logement traversant



toiture isolée

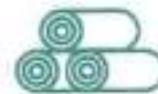
Pour améliorer le confort d'été :



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

Production d'énergies renouvelables

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



chauffage au bois



D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



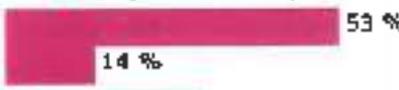
géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux

*Le niveau de confort d'été présenté ici dépend uniquement des caractéristiques de votre logement (à l'exception de la climatisation).

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	 Bois	27 843 (27 102 à 28 583)	entre 750 € et 1 030 €	
	 Electrique	2 875 (1 460 à 4 290)	entre 190 € et 260 €	
 eau chaude	 Electrique	6 247 (1 710 à 10 784)	entre 410 € et 570 €	
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	559 (210 à 908)	entre 30 € et 60 €	3 %
 auxiliaires				0 %
Énergie totale pour les usages recensés :		37 525 kWh (17 300 à 49 665)	entre 1 380 € et 1 920 € 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° 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 122ℓ par jour.

d.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnement 4 occupants)

▲ 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 électrothermiques...) ne sont pas comptabilisées.

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -21% sur votre facture **soit -290€ 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 → 122ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement : (2-3 personnes) Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

49ℓ consommés en moins par jour, c'est -20% sur votre facture **soit -123€ par an**

Astuces

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



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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur un cellier	insuffisante
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un terre-plein	insuffisante
 Toiture/plafond	Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés) Plafond sous solives bois donnant sur un comble fortement ventilé	insuffisante
 Portes et fenêtres	Fenêtres oscillantes bois, double vitrage / Fenêtres battantes pvc, double vitrage / Fenêtres battantes bois, simple vitrage / Portes-fenêtres battantes avec soulèvement pvc, double vitrage / Porte(s) bois opaque pleine / Porte(s) autres opaque pleine isolée	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Insert installé avant 1990 et dans la salle de bain un/une Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 300 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Ventilation	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 24400 à 36600€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
 Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur.	$R > 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 14700 à 22100€

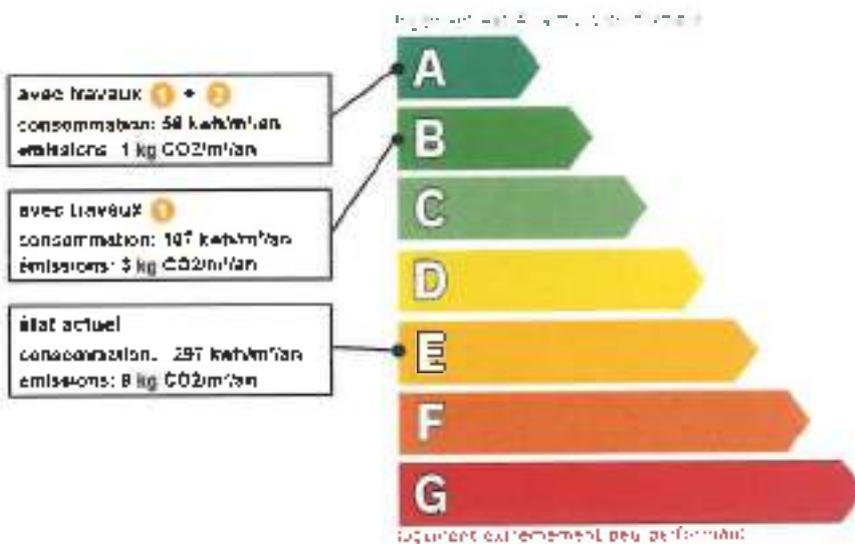
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ $U_w = 1,3 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}, S_w = 0,42$
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. Mettre en place un système Solaire	COP = 3

Commentaires :

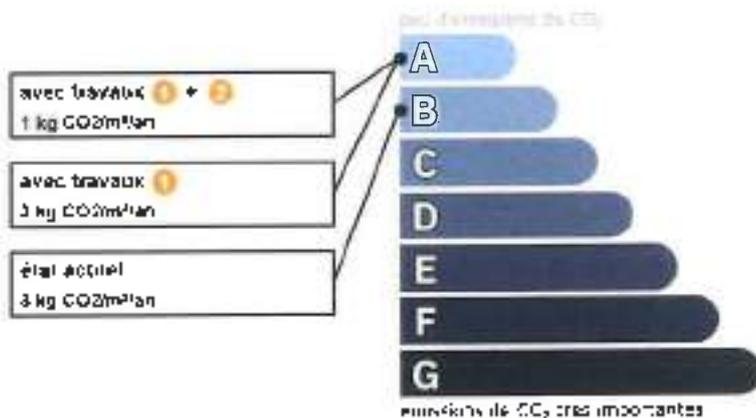
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Donc émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

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

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

ou 0308 800 700 (hors d'urgence locale)

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

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

REPUBLIQUE FRANÇAISE



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. A court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fuel, charbon) et à l'éradication des passoires énergétiques d'ici 2020.

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 :

I.Cert - Centre Alphasia - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.info-certif.fr)

N° élément du logement et de : LICTEL Diagnostica v4 (Moteur TribuEnergie; 1.4.25.1)

Documents fournis pour réaliser le DPE :

Indicateur du DPE : 2306131

Photographies des travaux

Date de validité du DPE : 31/06/2023

Deviser le site du logement : N/A

Présence de le parc et - industrielle

Méthode de calcul utilisée pour l'état de bord du DPE : 3CL-DPE 2021

Niveau d'artificialité de le logement : N/A

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

Néant

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Département	72 Sarthe
Altitude	 Localisation	50 m
Type de bien	 Département	Maison Individuelle
Année de construction	 Estimé	Avant 1948
Surface habitable du logement	 Département	126 m ²
Nomina de niveaux du logement	 Département	2
Hauteur moyenne sous plafond	 Département	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur 1 Sud	Surface du mur	 Département	37,66 m ²
	Type de local adjacent	 Département	L'intérieur
	Matériau mur	 Département	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	 Département	≤ 20 cm
	Isolation	 Département	Inconnue
	Année de construction/rénovation	 Localisation	1976 - 1982
Mur 2 Nord	Surface du mur	 Département	40,97 m ²
	Type de local adjacent	 Département	L'extérieur
	Matériau mur	 Département	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	 Département	≤ 20 cm
	Isolation	 Département	Inconnue
Année de construction/rénovation	 Localisation	1970 - 1982	
Mur 3 Ouest	Surface du mur	 Département	22,61 m ²
	Type de local adjacent	 Département	L'extérieur
	Matériau mur	 Département	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	 Département	≤ 20 cm
	Isolation	 Département	Inconnue

Mur 4 Est	Année de construction/rénovation	 1972 - 1982	1972 - 1982
	Surface du mur	 24.65 m²	24.65 m²
	Type de local adjacent	 un local	un local
	Surface Aiu	 26.23 m²	26.23 m²
	Etat isolation des parois Aiu	 non isolé	non isolé
	Surface Aue	 35 m²	35 m²
	Etat isolation des parois Aue	 non isolé	non isolé
	Matériau mur	 Mur en blocs de béton creux	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	 ≤ 20 cm	≤ 20 cm
	Isolation	 inconnue	inconnue
	Année de construction/rénovation	 1979 - 1982	1979 - 1982
	Plancher	Surface de plancher bas	 86 m²
Type de local adjacent		 au terre-plein	au terre-plein
Etat isolation des parois Aue		 non isolé	non isolé
Périmètre plancher bâtiment dépendant		 33.5 m	33.5 m
Surface plancher bâtiment dépendant		 86 m²	86 m²
Type de pb		 dalle béton	dalle béton
Isolation oui / non / inconnue		 inconnue	inconnue
Plafond 1	Année de construction/rénovation	 1978 - 1982	1978 - 1982
	Surface de plancher haut	 16.46 m²	16.46 m²
	Type de local adjacent	 intérieur (coulées aménagées)	intérieur (coulées aménagées)
	Type de pb	 combles aménagés sous rampants	combles aménagés sous rampants
Plafond 2	Isolation	 inconnue	inconnue
	Année de construction/rénovation	 1970 - 1982	1970 - 1982
	Surface de plancher haut	 21.4 m²	21.4 m²
	Type de local adjacent	 un combles fortement ventilé	un combles fortement ventilé
	Surface Aue	 23.4 m²	23.4 m²
	Surface Aue	 41 m²	41 m²
	Etat isolation des parois Aue	 non isolé	non isolé
Fenêtre 1 Sud	Type de pb	 Plafond sous solives bois	Plafond sous solives bois
	Isolation	 inconnue	inconnue
	Année de construction/rénovation	 1978 - 1982	1978 - 1982
	Surface de baie	 1.89 m²	1.89 m²
	Placement	 Plafond 1	Plafond 1
	Orientation des baies	 Sud	Sud
	Inclinaison vitrage	 ≤ 75°	≤ 75°
	Type couverture	 Fenêtres coulantes	Fenêtres coulantes
	Type menuiserie	 Bois	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	 non	non
	Type de vitrage	 Simple vitrage	Simple vitrage
	Épaisseur lame air	 16 mm	16 mm
	Présence couche pau émissive	 non	non
	Gaz de remplissage	 Ar	Ar
	Positionnement de la menuiserie	 Au ou Extérieur	Au ou Extérieur
Largeur du dormant menuiserie	 Lp: 5 cm	Lp: 5 cm	
Type de masques protectes	 Absence de masque proche	Absence de masque proche	

Fenêtre 2 Nord	Type de masques latéraux	<input type="checkbox"/> Absence de masque	Absence de masque latéral
	Surface de baies	<input type="checkbox"/> 0,65 m²	0,65 m²
	Placement	<input type="checkbox"/> Placé sur 1	Placé sur 1
	Orienteation des baies	<input type="checkbox"/> Nord	Nord
	Inclinaison vitrage	<input type="checkbox"/> ≤ 75°	≤ 75°
	Type ouverture	<input type="checkbox"/> Fenêtres oscillantes	Fenêtres oscillantes
	Type menuiserie	<input type="checkbox"/> Bois	Bois
	Présence de joints d'éanchéne	<input type="checkbox"/> non	non
	Type de vitrage	<input type="checkbox"/> double vitrage	double vitrage
	Epaissseur lame air	<input type="checkbox"/> 16 mm	16 mm
	Présence couche peu émissive	<input type="checkbox"/> non	non
	Gaz de remplissage	<input type="checkbox"/> Air	Air
	Positionnement de la menuiserie	<input type="checkbox"/> au nu intérieur	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="checkbox"/> Lp: 5 cm	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	<input type="checkbox"/> absence de masque proche	absence de masque proche
Type de masques latéraux	<input type="checkbox"/> absence de masque latéral	absence de masque latéral	
Fenêtre 3 Sud	Surface de baies	<input type="checkbox"/> 4,48 m²	4,48 m²
	Placement	<input type="checkbox"/> Sur 1 Sud	Sur 1 Sud
	Orienteation des baies	<input type="checkbox"/> Sud	Sud
	Inclinaison vitrage	<input type="checkbox"/> vertical	vertical
	Type ouverture	<input type="checkbox"/> Fenêtres battantes	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	<input type="checkbox"/> PVC	PVC
	Présence de joints d'éanchéne	<input type="checkbox"/> non	non
	Type de vitrage	<input type="checkbox"/> double vitrage	double vitrage
	Epaissseur lame air	<input type="checkbox"/> 16 mm	16 mm
	Présence couche peu émissive	<input type="checkbox"/> non	non
	Gaz de remplissage	<input type="checkbox"/> Air	Air
	Positionnement de la menuiserie	<input type="checkbox"/> au nu intérieur	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="checkbox"/> Lp: 5 cm	Lp: 5 cm
	Type volets	<input type="checkbox"/> volets roulants PVC (habillage 12mm)	volets roulants PVC (habillage 12mm)
	Type de masques proches	<input type="checkbox"/> absence de masque proche	absence de masque proche
Type de masques latéraux	<input type="checkbox"/> absence de masque latéral	absence de masque latéral	
Fenêtre 4 Nord	Surface de baies	<input type="checkbox"/> 1,56 m²	1,56 m²
	Placement	<input type="checkbox"/> Sur 2 Nord	Sur 2 Nord
	Orienteation des baies	<input type="checkbox"/> Nord	Nord
	Inclinaison vitrage	<input type="checkbox"/> vertical	vertical
	Type ouverture	<input type="checkbox"/> Fenêtres battantes	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	<input type="checkbox"/> PVC	PVC
	Présence de joints d'éanchéne	<input type="checkbox"/> non	non
	Type de vitrage	<input type="checkbox"/> double vitrage	double vitrage
	Epaissseur lame air	<input type="checkbox"/> 16 mm	16 mm
	Présence couche peu émissive	<input type="checkbox"/> non	non
	Gaz de remplissage	<input type="checkbox"/> Air	Air
	Positionnement de la menuiserie	<input type="checkbox"/> au nu intérieur	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="checkbox"/> Lp: 5 cm	Lp: 5 cm
	Type volets	<input type="checkbox"/> volets roulants PVC (habillage 12mm)	volets roulants PVC (habillage 12mm)
	Type de masques proches	<input type="checkbox"/> absence de masque proche	absence de masque proche

Fenêtre 5 Nord	Type de masques latéraux	<input type="radio"/> Absence de masque	Absence de masque latéral
	Surface de baies	<input type="radio"/> 0,96 m ²	0,96 m ²
	Placemnt	<input type="radio"/> Mur 2 Nord	Mur 2 Nord
	Oriantation des baies	<input type="radio"/> Nord	Nord
	Inclinaison vitrage	<input type="radio"/> vertical	vertical
	Type ouverture	<input type="radio"/> Fenêtres battantes	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	<input type="radio"/> Bois	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	<input type="radio"/> non	non
	Type de vitrage	<input type="radio"/> simple vitrage	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/> au nu intérieur	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/> Lp: 5 cm	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	<input type="radio"/> Absence de masque proche	Absence de masque proche
Type de masques latéraux	<input type="radio"/> Absence de masque latéral	Absence de masque latéral	
Fenêtre 6 Ouest	Surface de baies	<input type="radio"/> 1,96 m ²	1,96 m ²
	Placemnt	<input type="radio"/> Mur 3 Ouest	Mur 3 Ouest
	Oriantation des baies	<input type="radio"/> Ouest	Ouest
	Inclinaison vitrage	<input type="radio"/> vertical	vertical
	Type ouverture	<input type="radio"/> Fenêtres battantes	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	<input type="radio"/> PVC	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	<input type="radio"/> non	non
	Type de vitrage	<input type="radio"/> double vitrage	double vitrage
	Epaisseur lame air	<input type="radio"/> 25 mm	25 mm
	Présence couche peu émissive	<input type="radio"/> non	non
	Gaz de remplissage	<input type="radio"/> Air	Air
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/> au nu intérieur	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/> Lp: 5 cm	Lp: 5 cm
	Type volets	<input type="radio"/> Volets roulants PVC (tablier < 12mm)	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	<input type="radio"/> Absence de masque proche	Absence de masque proche
Type de masques latéraux	<input type="radio"/> Absence de masque latéral	Absence de masque latéral	
Porte-fenêtre 1 Ouest	Surface de baies	<input type="radio"/> 1,65 m ²	1,65 m ²
	Placemnt	<input type="radio"/> Mur 3 Ouest	Mur 3 Ouest
	Oriantation des baies	<input type="radio"/> Ouest	Ouest
	Inclinaison vitrage	<input type="radio"/> vertical	vertical
	Type ouverture	<input type="radio"/> Portes-fenêtres battantes avec soulèvement	Portes-fenêtres battantes avec soulèvement
	Type menuiserie	<input type="radio"/> PVC	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	<input type="radio"/> non	non
	Type de vitrage	<input type="radio"/> double vitrage	double vitrage
	Epaisseur lame air	<input type="radio"/> 16 mm	16 mm
	Présence couche peu émissive	<input type="radio"/> non	non
	Gaz de remplissage	<input type="radio"/> Air	Air
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/> au nu intérieur	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/> Lp: 5 cm	Lp: 5 cm
	Type volets	<input type="radio"/> Volets roulants PVC (tablier < 12mm)	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	<input type="radio"/> Absence de masque proche	Absence de masque proche
Type de masques latéraux	<input type="radio"/> Absence de masque latéral	Absence de masque latéral	
Porte-fenêtre 2 Sud	Surface de baies	<input type="radio"/> 3,36 m ²	3,36 m ²
	Placemnt	<input type="radio"/> Mur 1 Sud	Mur 1 Sud

	Orientation des bales	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Sud
	Inclinaison vitrage	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	vertical
	Type couverture	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Panas isolé/chaud avec soulèvement
	Type menuiserie	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	non
	Type de vitrage	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	double vitrage
	Épaisseur lame air	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	16 mm
	Présence couche perméable	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	non
	Gaz de remplissage	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Air
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Lp: 5 cm
	Type volets	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Volets roulants PVC Habber d 12mm
	Type de masques brucés	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Absence de masque brucé
	Type de masques airtight	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Absence de masque airtight
Porte 1	Surface de porte	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	1,5 m ²
	Placement	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Mur 4 Est
	Type de local adjacent	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	ur cellier
	Surface A w	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	26,25 m ²
	Étanchéité des parois A w	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	non isolé
	Surface A ext	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	85 m ²
	Étanchéité des parois A ext	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	non isolé
	Nature de la menuiserie	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Porte simple en bois
	Type de porte	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Porte ouverte pleinte
	Présence de joints d'étanchéité	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	non
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Lp: 5 cm
	Porte 2	Surface de porte	<input type="radio"/> Orientation aléatoire
Placement		<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Mur 2 Nord
Type de local adjacent		<input type="radio"/> Orientation aléatoire	l'extérieur
Nature de la menuiserie		<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Toute menuiserie
Type de porte		<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Porte opaque pleine isolée
Présence de joints d'étanchéité		<input type="radio"/> Orientation aléatoire	non
Positionnement de la menuiserie		<input type="radio"/> Orientation aléatoire	au nu intérieur
Largeur du dormant menuiserie		<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Lp: 5 cm
Porte Thermique 1	Type PT	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Mur 1 Sud / Plancher
	Type isolation	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	inconnue / inconnue
	Longueur du PT	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	13 m
Porte Thermique 2	Type PT	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Mur 2 Nord / Plancher
	Type isolation	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	inconnue / inconnue
	Longueur du PT	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	13 m
Porte Thermique 3	Type PT	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Mur 1 Ouest / Plancher
	Type isolation	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	inconnue / inconnue
	Longueur du PT	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	7,5 m
Porte Thermique 4	Type PT	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	Mur 4 Est / Plancher
	Type isolation	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	inconnue / inconnue
	Longueur du PT	<input type="radio"/> Orientation aléatoire	7,5 m

Systemes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	Observé / mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
	Façades exposées	Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	Observé / mesuré	Installation de chauffage par
	Type générateur	Observé / mesuré	Bois - Insert installé avant 1990
	Année installation générateur	Observé / mesuré	1980
	Energie utilisée	Observé / mesuré	Bois
	Type de combustible	Observé / mesuré	Bûches
	Type émetteur	Insert / radiateur	Insert installé avant 1990
	Chauffage électrique dans la salle de bain (S9.4)	Observé / mesuré	Connecteur électrique KEC, NF44 ou NF444
	Type de chauffage	Observé / mesuré	radié
	Équipement intermittence	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré	1
	Type générateur	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	Observé / mesuré	2010
	Energie utilisée	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	Observé / mesuré	production local volume habitable
	Type de production	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	Observé / mesuré	300 L

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2010-807 du 5 juin et 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2022 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi nouvelle 2 n°2010-786 du juillet 2010

Informations société : JBC INGENIERIE 2, rue de la Crochardière 72000 LE MANS

Tél. : 0243761832 - N°SIREN : 49090837300015 - Compagnie d'assurance : A.LLIANZ n° 56729146

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 fin de la durée de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de vos 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°ACEME

2372E2162797



Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

Arrêté du 28 septembre 2017
Décret 2016-1105 du 11 août 2016
NFC 16-600 juillet 2017

Ce DIAGNOSTIC a pour objet d'établir un état de l'installation électrique en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Sa durée de validité est de 3 ans dans le cadre d'une vente.

Sa durée de validité est de 5 ans dans le cadre d'une location.

Un état de l'installation intérieure d'électricité réalisé selon les exigences de l'article L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation, l'ent lieu d'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, s'il a été réalisé depuis moins de 6 ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

1 Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du ou des immeuble(s) bâti(s)

Numéro (indice) : J2306131 FOURNIER / (1)
Adresse : Le Petit Mortier-72210 CHEMIRÉ LE GAUDIN
Type d'immeuble : Maison individuelle
Année de construction : Avant 1948
Année de l'installation : Inconnue
Distributeur d'électricité : INCONNU

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pas pu être visitées et justification

2 Identification du propriétaire

Nom : M. FOURNIER Eric
Adresse : Le Petit Mortier - 72210 CHEMIRÉ LE GAUDIN

3 Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Nom : Jérôme GODET
Certification de compétence : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par I.Cert Institut de Certification Parc d'Affaires, Espace Performance - Bât K - 35760 Saint-Grégoire. Le N° du certificat est CPDI 3520 délivré le 15/11/2018 et expirant le 14/11/2023.

4 Rappel des Limites du champ de réalisation de l'état intérieur d'électricité

Le diagnostic porte uniquement sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure ni les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure, ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque ce a est possible) ni destruction des isolants des câbles : des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier), non visibles ou non démontables ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement)
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (ralibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits

5 Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité. Aucune anomalie détectée.

2. Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

Numéro article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	Précision
3.3.1.d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels provoquant l'ensemble de l'installation électrique	- Résistance de la terre mesurée à 200 ohms pour 100 ohms admissibles 
3.3.4.a	La connexion à la liaison équipotentielle principale d'au moins une canalisation métallique de gaz, d'eau, de chauffage central de condensation d'air, ou d'un élément conducteur de la structure porteuse du bâtiment n'est pas assurée (résistance de continuité > 2 ohms).	
3.3.6.a.2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.	
3.3.6.a.3	Au moins un circuit (l'alimentation des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.	
3.3.7.a	Au moins un conduit métallique en montage apparent ou encastré, comportant des conducteurs, n'est pas relié à la terre.	
3.3.7.b	Il existe des conduits métalliques en montage apparent ou encastré dans le local (les locaux) contenant une baignoire ou une douche.	

3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

Numéro article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	Précision
4.3.c	Plusieurs circuits disposent d'un conducteur neutre commun dont les conducteurs de phase ne sont pas regroupés sous la même protection contre les surintensités.	

4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

Numéro article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	Précision
5.3.a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). - RDC - Salle d'eau 1, Étage - Salle d'eau 2	

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

Numéro article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	Précision
6.3.1.a	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières applicables à ce local (adéquation entre l'emplacement ou est intégré le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liés aux zones).	

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

Numéro article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	Précision
7.3.a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou défectueuse.	
7.3.d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nu, sous tension accessible.	
8.3.e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une gaine, une aluthe ou une housse, en matière suante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.	

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Numéro article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	Précision
8.3.b	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage.	

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(4) Avertissement: la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne remplace pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

Observations

Il n'existe pas d'observation particulière à un contrôle.

Informations complémentaires :

IC. Sodes de prises de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

Numéro article (1)	Libellé des informations
11.a.2	Une partie seulement de l'installation électrique protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.
11.b.1	L'ensemble des sodes de prise de courant est de type à obturateur.
11.c.1	Ensemble des sodes de prise de courant avec un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification utilisée.

6 Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés :

Numéro article (1)	Libellé des constatations diverses	Observation / Localisation
3.3.1.b	Elément constituant la prise de terre appropriée Non vérifiée	Non vérifiée

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification utilisée.

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pas pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électrique qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'est pas alimentée, par un OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée.

Installations ou parties d'installation non couvertes : Aucune constatation sur l'installation.

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement : Aucune constatation sur l'installation.

7 Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électrique qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

8 Explications détaillées relatives aux risques encourus

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

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :
L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture de conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs :

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Date de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée : le : 13/06/2023
Visite effectuée : par : Jérôme GODET
Rapport édité : le : 28/06/2023
à : LE MANS

Société d'Electricité
et de Chauffage
à l'Énergie
S.A.S. LE MANS
10, rue de la République
72000 LE MANS
Téléphone : 02 43 88 11 11
Site Internet : www.le-mans-energie.com



Etat de l'Installation Intérieure de GAZ

Réalisation du Diagnostic de Sécurité des installations intérieures de Gaz à usage domestique réalisé à l'occasion de la vente ou de la location d'un bien immobilier à usage d'habitation

Conformément aux directives du ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et du ministère délégué à l'industrie,

En application :

- De l'arrêté du 18 novembre 2013 portant reconnaissance de la norme NF P45-500 (janvier 2013) en application des dispositions de l'article 1^{er} de l'arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz,
- De l'arrêté du 12 février 2014 modifiant l'arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz
- Du code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-6, R.271-1 à R.271-4 et R.134-6 à R.134.9,
- De l'article 2 de l'arrêté du 02 Août 1977 modifié relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situés à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances.
- Du décret n° 2016-1104 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location.

Objet

Le diagnostic a pour objet d'établir, par des contrôles visuels, des essais et des mesures, un état de l'installation intérieure de gaz afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes et de rendre opérante une cause d'exonération de la garantie du vice caché, en application de l'article 17 de la loi n° 2003-08 du 3 janvier 2003 modifié par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005.

Le diagnostic n'a pas pour objet d'établir un certificat de conformité au titre de l'article 25 de l'arrêté du 02 Août 1977 modifié.

En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Sa durée de validité est de 3 ans dans le cadre d'une vente.

Sa durée de validité est de 6 ans dans le cadre d'une location.

Un état de l'installation intérieure de gaz, réalisé selon les exigences de l'article L. 134-6 du code de la construction et de l'habitation, tient lieu d'état de l'installation intérieure de gaz, prévu à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, s'il a été réalisé depuis moins de six ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

Domaine d'application

Le champ d'application du diagnostic porte sur l'installation intérieure de gaz telle que définie dans l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977 modifié relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances. Le diagnostic concerne toutes les installations de production individuelle de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, quelle que soit la puissance, faisant partie de l'installation intérieure de gaz.

En outre, il concerne les installations d'appareils de cuisson s'ils sont desservis par une installation fixe.

Le diagnostic porte sur les quatre domaines clés de l'installation intérieure de gaz suivants :

- La tuyauterie fixe ;
- Le raccordement en gaz des appareils ;
- La ventilation des locaux ;
- La combustion.

Etat de l'Installation Intérieure de GAZ

Le diagnostic des installations intérieures de gaz ne concerne pas :

- L'alimentation en gaz des chaufferies ou des mini-chauffeuses destinées à la production collective de chaleur ou d'eau chaude sanitaire telles que définies à l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977 modifié ;
- Le contrôle et la vérification du fonctionnement des dispositifs de sécurité collective (DSC) équipant les installations de VMC GAZ ;
- Le contrôle de l'état du conduit de fumée. Seule la présence manifeste du conduit et l'état du conduit de raccordement sont contrôlés ;
- Les appareils de cuisson à poste fixe alimentés en gaz directement par un tube souple ou un tuyau flexible par une bouteille de butane ;
- Les appareils de chauffage mobiles alimentés par une bouteille de butane ;
- Le contrôle du fonctionnement des fours à gaz ;
- La ventilation générale des bâtiments (VMC) relevant de l'arrêté du 24 mars 1982.

Les points de contrôle qui relèvent d'un autre type de diagnostic ne sont pas traités par la norme NF P45-500.

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles et accessibles de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans montage ni démontage hormis les exceptions mentionnées dans la présente norme. Elle ne préjuge pas des modifications susceptibles d'intervenir ultérieurement sur tout ou partie de l'installation.

Pour les parties des installations intérieures placées en alvéole technique gaz, le contrôle est limité à la vérification de l'étanchéité apparente des tuyauteries et au contrôle du bon fonctionnement de ces appareils.

Les fiches de contrôle qui ne sont pas applicables aux alvéoles techniques gaz font l'objet de la mention « Ce contrôle ne s'applique pas aux alvéoles techniques ».

Règles élémentaires de sécurité et d'entretien des appareils et conduits de fumée

- Vérifier l'état de la tuyauterie fixe (robinet d'arrivée de gaz, tuyau de raccordement et embout de la gazinière) ;
- Vérifier le raccordement de votre appareil de cuisson (contrôler régulièrement la date de péremption inscrite sur le tuyau de raccordement de vos appareils de cuisson) ;
- Confier l'entretien annuel de votre chaudière à un professionnel ;
- Faire vérifier par un professionnel les conduits de fumée chaque année ;
- Maintenir une bonne ventilation du logement pour laisser circuler l'air ;
- Vérifier régulièrement que les bouches et grilles d'aération sont dégagées et propres ;
- Veiller à ce que le tuyau de raccordement des appareils de cuisson soit accessible sur toute sa longueur.

A.- Désignation du ou des bâtiments

Numéro (indice) : J2306131 FOURNIER / (1)
Adresse complète : Le Petit Mortier 72210 CHEMIRÉ-LE-GAUDIN
Type de bâtiment : Appartement Maison individuelle
Nature du gaz distribué : GN GPL Air propane ou butane
Distributeur : INCONNU
Installation alimentée en gaz : OUI NON

B. - Désignation du propriétaire

Nom : M. FOURNIER Eric
Adresse : Le Petit Mortier - 72210 CHEMIRÉ-LE-GAUDIN

Titulaire du contrat de fourniture de gaz : M FOURNIER Eric

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

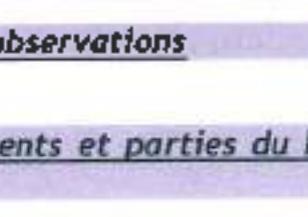
Nom : Alexis LEVESQUE
Certification de compétence : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par J.Curt Bâlinier G- Rue de la Terre Victoria, 35760 SAINT GREGOIRE. Le N° du certificat est CPD 0673 délivré le 21/03/2021 et expirant le 20/03/2028.
Norme méthodologique ou spécification utilisée : NF P 45-500

Etat de l'Installation Intérieure de GAZ

D. - Identification des appareils

Nom (Genre ¹)	Localisation	Type ²	Marque (Modèle)	Pu (kW)	Taux CO (ppm)	Observation
Appareil de cuisson (Plaque de cuisson)	Cuisine (RDC)	Non raccordé	Non indiquée (4 foyers)			Anomalies de type A1 (voir les eau E)

E. - Anomalies identifiées

N° Fiche de contrôle	N° Point de contrôle ³	Type Anomalie ⁴	Libellé Anomalie	Nom Appareil (Localisation)	Observations/ Recommandations
24	1-	A1	Le filetage d'interface de la table de cuisson est défectueux et doit être remplacé. 	Plaque de cuisson	Remplacement du filetage et remplacement de la table de cuisson.
23 à 25	1-	A1	Le filetage de la robinetterie du bureau de comptage est défectueux et doit être remplacé. 	Bureau de comptage (RDC)	Remplacement du filetage et remplacement de la robinetterie.
20	A.1	A1	Le chauffage au gaz est d'un type non étanché par rapport au local dans lequel il est installé. 	Appareil de chauffage (RDC) (RDC)	Remplacement d'un modèle étanché par rapport au local dans lequel il est installé.

Identification de la liste des observations

Néant.

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

Néant.

- Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eau, chauffage, radiateur,

¹ Non raccordé : appareil qui n'est pas destiné à être raccordé à un conduit ou à un dispositif d'évacuation des produits de combustion vers l'extérieur du local dans lequel il est installé.

Raccordé : appareil qui est destiné à être raccordé à un conduit d'évacuation des produits de combustion vers l'extérieur du local dans lequel il est installé. L'air de combustion est prélevé directement dans le local.

Étanche : appareil pour lequel le circuit de combustion (alimentation en air, chambre de combustion, échangeur de chaleur et évacuation des produits de combustion) est étanche par rapport au local dans lequel il est installé.

² Point de contrôle selon la norme utilisée

³ A1 : l'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation.

A2 : l'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture de gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.

DGJ (Danger grave et Immédiat) : l'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger.

32c : la chaudière est de type VMC GAZ et l'installation présente une anomalie relative au dispositif de sécurité collective (DSC) qui justifie une intervention auprès du syndicat ou du bailleur social par le distributeur de gaz afin de s'assurer de la présence du dispositif, de sa conformité et de son bon fonctionnement.

Etat de l'Installation Intérieure de GAZ

G. - Constatations diverses

Le conduit de raccourcement est visible :

OUI

NON

Fourniture de documents :

Présence d'une attestation de contrôle de vacuité des conduits de fumées :

OUI

NON

Présence d'un contrat d'entretien de la chaudière

OUI

NON

Conclusion de l'état de l'Installation Intérieure de GAZ

- L'installation ne comporte aucune anomalie.
- L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.
- L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
- L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service.

Tant que la ou les anomalies DGI n'ont pas été corrigées, en aucun cas vous ne devez rétablir l'alimentation en gaz de votre installation intérieure de gaz, de la partie d'installation intérieure de gaz, du ou des appareils à gaz qui ont été isolés et signalés par la ou les étiquettes de condamnation.

- L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.

Visite effectuée le : 13/06/2023

Visite effectuée par : Alexis LEVESQUE

Rapport édité le : 28/06/2023 à : LE MANS

J.B.C. Ingénierie
DIAGNOSTICS
2, rue de la Crocharderie
72000 LE MANS
Tel 02 43 76 12 27 - Fax 02 43 67 58 51



Etat des Risques et Pollutions

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



Référence : J2308131
 Réalisé par JBC DIAGNOSTICS
 Pour le compte de JBC DIAGNOSTICS

Date de réalisation : 28 Juin 2023 (Valable 6 mois)
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral
 N° 72-2020-07-08-072 du 8 juillet 2020.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

Le Petit Mortier
 72110 Chemigné-Gaudin

Référence(s) cadastrale(s):

D0439, D0440, D0441, D0442, D0449, D0450, D0451, D0452

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre

Vendeur

M. FOURNIER Eric



SYNTHESES

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PRP*	inondation	ajourné	25.03.2022	non	non	03
SD*	Évaluation des sols	terminé	14.07.2022	non	non	14
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽¹⁾				non	non	05
Zonage du retrait-gonflement des argiles ⁽²⁾				non	non	06
* Conformément aux dispositions de l'article R125-26 du code de l'environnement, les informations relatives à l'ERP sont à jour au 28/06/2023.						

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Projet de loi relatif à la prévention de la délinquance ⁽³⁾	Non	Non
Atmosphère : pollution	Non	Distance de plus de 500 mètres

Tous les risques comprennent les sites non classés de la commune

(1) Sachet JBC Marché des Sols

(2) Zonage obligatoire de la France métropolitaine des zones PRP et à 8 du Code de l'Environnement modifié par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'arrêté du 22 octobre 2010 du 10 mai 2010 relatif aux règles de construction dans les zones PRP et à 8 du Code de l'Environnement

(3) Evolution de l'immobilier au regard des zones à potentiel urbain du territoire français définies à l'article R125-25 du code de l'environnement modifié par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et le décret du 14 octobre 2010 relatif à l'information de l'acheteur et du 27 mai 2010

(4) Information géographique communale et locale et en ligne à l'adresse suivante : www.jbc-diagnostic.com/fr/infos/les-sites-non-classés-de-la-commune

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

Au sein, les informations contenues dans le tableau de synthèse sont annexées à ses informations et ne sont pas détaillées dans ce document

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

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

SOMMAIRE

Synthèses	1
Imprime officiel	4
Localisation sur cartographie des risques	5
Procédures ne concernant pas l'immeuble	6
Déclaration de sinistres indemnisés	7
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	8
Annexes.....	9

Inondation

PPRI Inondation, approuvé le 28/02/2007



Non concerné*

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

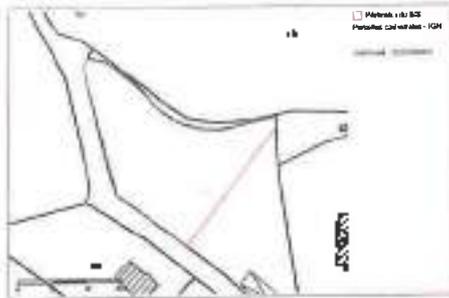


Le carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport
Le contour du terrain ci est donné qu'il n'a été indiqué

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 11/07/2022



Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et Anhydrotation - Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	04/04/2008	<input type="checkbox"/>
Par une ou le débordement de cours d'eau) - Par rassemblement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	23/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Par une ou le débordement de cours d'eau) - Par rassemblement et coulée de boue	17/04/1995	31/07/1995	09/02/1995	<input type="checkbox"/>

Pour les zones (plus d'une) de chaque arrêté, cocher en présence ou à défaut, le risque départemental, sur les zones exposées le concernent. L'indemnité correspond à la somme requise majorée, sur mandat, le portel de 10% à la publication de l'arrêté (sauf pour les sinistres graves).

Préfecture : Mans - Sarthe
Commune : Chemiré-le-Gaudin

Adresse de l'immeuble :
Le Petit Mortier
Parcelle(s) : D0439, D0440, D0441, D0442, D0449,
D0450, D0451, D0452
72210 Chemiré-le-Gaudin
France

Etabli le :

Vendeur :

Accuseur :

M FOURNIER Eric

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par JBC DIAGNOSTICS en date du 28/06/2020 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien est l'objet d'un arrêté préfectoral n°72-2020-07-08-072 en date du 08/07/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Localaire aux Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Seon les informations mises à disposition dans le Dossier Communial d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :
- Le risque sismique (niveau 2, sismicité faible) et par le réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° 72-2020-07-08-072 du 8 juillet 2020
- > Cartographies
 - Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvée le 25/02/2007
 - Légende du PPRn Inondation approuvée le 25/02/2007
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locaux sur la sismicité
 - Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, les pièces sont jointes au présent mandat

ARRÊTÉ du 08 juillet 2020

OBJET : Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Chemiré-le-Gaudin sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols

**LE PRÉFET DE LA SARTHE,
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L.125-5, L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 ;
- VU le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
- VU le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- VU le décret n°2018-434 du 04 juin 2018 portant diverses dispositions en matière nucléaire ;
- VU l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;
- VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;
- VU l'arrêté du 31 janvier 2019 relatif à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Chemiré-le-Gaudin ;
- VU l'arrêté n°DCPPAT 2020-0020 du 24 janvier 2020 portant création de secteurs d'information sur les sols sur le territoire de la communauté de communes du Val de Sarthe sur les communes de Chemiré-le-Gaudin, Fillé, La Suze-sur-Sarthe, Louplande, Saint-Jean-du-Bois, Spay et Voivres-lès-le-Mans ;
- SUR** proposition du Directeur Départemental des Territoires de la Sarthe ;

ARRÊTÉ

Article 1^{er} – La commune de Chemiré-le-Gaudin est exposée sur tout ou partie de son territoire aux risques naturels prévisibles suivants :

- inondation.
- sismique (zone de sismicité faible)

Article 2 – Les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer sont :

- le plan de prévention du risque naturel inondation des communes de la vallée de la Sarthe aval, approuvé par arrêté préfectoral le 26 février 2007 et modifié le 28 avril 2010 ;
- la carte départementale de l'aléa sismique, la commune étant classée en zone de sismicité 2 (aléa faible) ;
- l'annexe de l'arrêté n°DCPPAT 2020-0020 du 24 janvier 2020 portant création de secteurs d'information sur les sols sur le territoire de la communauté de communes du Val de Sarthe sur les communes de Chemiré-le-Gaudin, Fillé, La Suze-sur-Sarthe, Louplande, Saint-Jean-du-Bois, Spay et Voivres-lès-le-Mans ;
- les arrêtés du 06 février 1995, du 29 décembre 1999, du 31 mars 2008, ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe sur le territoire de la commune

Article 3 – Un secteur d'information sur les sols a été créé sur la parcelle ZE 85 (SIS n°72\$1\$08309 relatif au site de l'ancienne décharge de Chemiré-le-Gaudin).

Article 4 – Un dossier synthétique des documents relatifs à la commune de Chemiré-le-Gaudin auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer est consultable sur le site internet des services de l'État en Sarthe (<http://www.sarthe.gouv.fr/information-des-acquereurs-et-des-locataires-sur-a433.html>).

La liste actualisée des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur tout ou partie du territoire communal et les informations concernant les secteurs d'information sur les sols sont accessibles via le site georisques.gouv.fr

Article 5 – Une copie du présent arrêté sera adressée au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.

L'arrêté est affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Sarthe.

Mention du présent arrêté ainsi que des modalités de sa consultation sont insérées dans un journal diffusé dans le département.

Article 6 – Le présent arrêté sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article R.125-25 du Code de l'Environnement.

Article 7 – Cet arrêté abroge et remplace l'arrêté du 31 janvier 2019 relatif à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Chemiré-le-Gaudin.

Article 8 – Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur de Cabinet du Préfet, le Sous-préfet d'arrondissement, le Directeur Départemental des Territoires de la Sarthe et le Maire de la commune de Chemiré-le-Gaudin sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

LE PRÉFET,
Pour le Préfet,
Le directeur de cabinet

SIGNE
Jean-Bernard ICHE

**EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE
DU PPRNI - DECEMBRE 2006
COMMUNE DE CHEMIRE LE GAUDIN**



**DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT DE LA SARTHE**

**PLAN DE PREVENTION
DU RISQUE NATUREL INONDATION
SUR LA RIVIERE SARTHE AVAL
DE SPAY A PARCE SUR SARTHE**

**EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE DU PPRNI
COMMUNE DE CHEMIRE LE GAUDIN**

LEGENDE

- | | |
|---|---|
|  | Zone réglementaire forte
(aléa fort des secteurs naturels et urbains) |
|  | Zone réglementaire moyenne - secteur urbain
(aléa moyen des secteurs urbains) |
|  | Zone réglementaire moyenne - secteur naturel
(aléa moyen et faible des secteurs naturels) |
|  | Zone réglementaire faible
(aléa faible des secteurs urbains) |

DECEMBRE 2006

Information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité

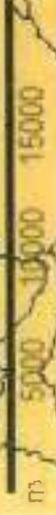
Chemiré-le-Gaudin (72210) : En attente de la fiche d'information sismicité fournie par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (Direction Générale de la Prévention des Risques).

Zonage réglementaire

Zonage de planification

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

Carte de planification de la
ville de Saint-Jacques
Révisé le 15/05/2014



Attestation Argiles

N° Commande : 7167624 Création : 28/06/2023

Commanditaire : JBC Diagnostics

Référence du bien

Propriétaire :
M. FOURNIER Eric

Adresse du bien :
Le Petit Monier
72210 Chemré le Gaudin

Acquéreur :

Lot(s) :

Réglementation applicable

Obligations liées à l'aléa « retrait-gonflement des argiles »	Parcelle(s)	Réf.
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 de 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'oeuvre 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.	0C0439.0C0440.0D0441.0C0442.0C0448.0C0450.0C0451.0L0452	fig. 1

Réserves :

Document délivré à titre indicatif sur l'obligation ou non pour le vendeur de transmettre une étude de sol à la promesse de vente, ou à défaut, à l'acte authentique. La qualité des données publiques utilisées pour apporter la ou les réponses étant limitée, en ce sens la société KINAXIA ne peut être considérée comme responsable de la mauvaise qualité d'un plan cadastral et des éventuelles erreurs d'interprétation qui pourraient en découler.

Sophia Antipolis,
le 28/06/2023

KINAXIA
80 route des Lucioles
Espaces de Sophia Bât C
06500 VALRANS
Tél : 06 4 00 42 38 0035
usa@kinaxia.fr

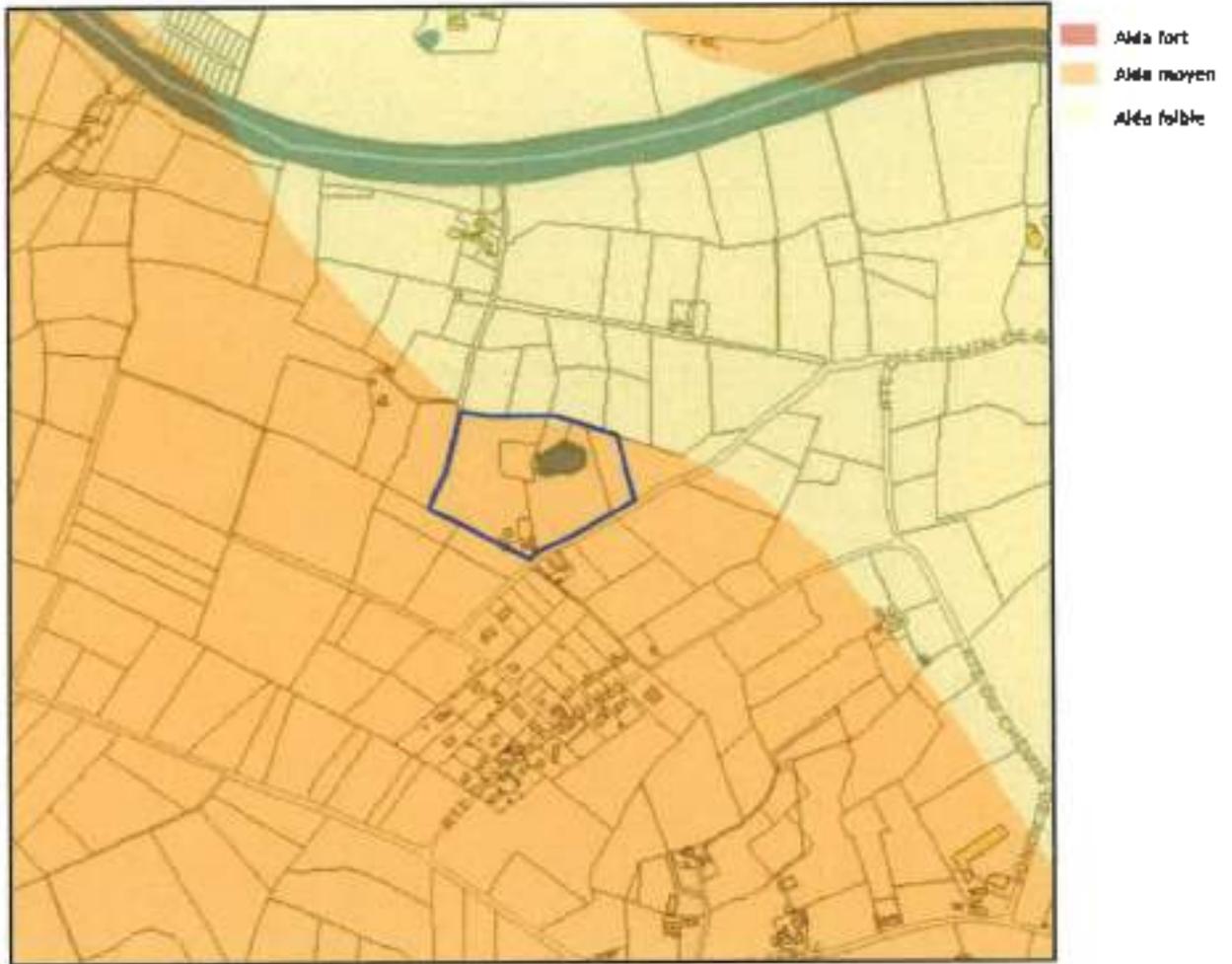


Figure 1 . Extrait cartographique du zonage réglementaire de l'alés - retrait-gonflement des argiles - (source : BRGM, Etalab)

Responsabilité Civile

Allianz LA.R.D. dont le siège social est situé 1 cours Michélet CS 20051 92076 Paris La Défense Cedex, atteste que :

SARL JBC INGENIERIE
2 RUE DE LA CROCHARDIERE
72000 LE MANS

Est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit sous le numéro **56729146**, qui a pris effet le **01/07/2016**.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R.271 - 1 à R.272-4 et L.271 - 4 à L.271 - 6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pecuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait ces activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

- LOI CARREZ
- DIAGNOSTIC AMIANTE APRES TRAVAUX OU DEMOLITION
- DIAGNOSTIC AMIANTE AVANT TRAVAUX OU DEMOLITION
- DIAGNOSTIC AMIANTE AVANT VENTE
- DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE
- DIAGNOSTIC GAZ
- DIAGNOSTIC TERMITES
- ETAT PARASITAIRE
- CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)
- RECHERCHE DE PLOMB AVANT TRAVAUX
- DIAGNOSTIC DE RISQUE D'INTOXICATION AU PLOMB DANS LES PEINTURES (DRIP)
- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
- PRET CONVENTIONNE : NORMES D'HABITABILITE, PRET A TAUX ZERO,
- MILIEMES
- ETAT DES LIEUX
- DIAGNOSTIC TECHNIQUE SRU
- EXPERTISE EN VALEUR VENALE
- INFILTROMETRIE
- THERMOGRAPHIE INFRAROUGE
- DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE
- ETUDES THERMIQUES REGLEMENTAIRES (RT 2005 ET 2012)
- DIAGNOSTIC HUMIDITE
- ATTESTATION DE FIN DE TRAVAUX
- DIAGNOSTIC ELECTRICITE
- DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT AUTONOME ET COLLECTIF
- DIAGNOSTIC RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ERNMT)
- RECHERCHE DE PLOMB DANS L'EAU
- DOSSIER AMIANTE PARTIES PRIVATIVES (DAPP)
- ATTESTATION RT 2012 - DIAGNOSTIC SECURITE PISCINES.

La présente attestation est valable jusqu'à la prochaine échéance annuelle soit **30/06/2023** à zéro heure.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur et ne peut engager celui-ci au delà des limites du contrat auquel elle se réfère. Les exceptions de garantie opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...).

Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Établie à LYON, le 06/09/2022

Pour Allianz,



Attestation Responsabilité Civile

**COMMUNE DE
Chemiré-le-Gaudin**

**CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
DELIVRE PAR LE MAIRE**

Demande déposée le : 06/04/2023		CJ 072 075 23 Z0006
Par :	Maître CASTEL Damien	
Demeurant à :	3 Place Lionel Lecouteux 72000 LE MANS	
Sur un terrain sis à :	LE CHAMP DU MORTIER	Superficie : 5030 m ²
Cadastré :	75 D 439	

Le Maire de la Commune de Chemiré-le-Gaudin,

Vu la demande présentée le 06/04/2023 par Maître CASTEL Damien, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain .

- o Cadastre 75 D 439
- o Situé LE CHAMP DU MORTIER

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/01/2008, modifié le 10/09/2012,

Article 1 Dispositions d'urbanisme applicables

Numérotage : LE CHAMP DU MORTIER 72210 Chemiré-le-Gaudin

Le terrain est situé en A : Zone agricole du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Le terrain n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement :

Article 2 Droit de préemption

Le présent terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

(En cas de Droit de Préemption : avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration).

Article 3 Servitudes d'Utilité Publique

Le terrain a grevé des servitudes suivantes : Néant

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ-ÉGALITÉ-FRATERNITÉ

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE



Commune de Chemiré-le-Gaudin

Chemiré-le-Gaudin, le 6 avril 2023

Maître Damien CASTEL
3 Place Lionel Lecouteux
72000 LE MANS

Objet : alignement et numérotage

Maitre,

Je vous informe que le terrain

Situé : Le Champ du Mortier - 72210 CHEMIRÉ-LE-GAUDIN

Section D439 50 a 30 ca

Section D440 1 ha 32 a 60 ca

Section D441 21 a 70 ca

Section D442 19 a 50 ca

Section D449 2ha 01a 70ca

Section D450 27a 80ca

Section D451 6a 60ca

Section D452 10a 15ca

← 1, le petit portier

N'est pas soumis à l'alignement

N'est pas soumis au numérotage sauf la D452 10a 15ca

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Maître, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Maire,
M. Michel PAVARD



Damien CASTEL
Avocat
3 Place Lionel Lecouteux
72000 LE MANS

8

Damien CASTEL
Avocat
3 Place Lionel Lecouteux
72000 LE MANS

6

1 SEPTEMBRE 2022
PARTAGE SUCCESSORAL
SUITE AU DECES DE
MME YVETTE BLANCHARD



02 43 21 20 19
www.rnc.notaires.fr

1 SEPTEMBRE 2022
PARTAGE SUCCESSORAL
SUITE AU DECES DE
MME YVETTE BLANCHARD



L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
LE PREMIER SEPTEMBRE

Maître Renaud POUPAS soussigné, notaire associé de la Société d'exercice libéral par action simplifiée dénommée « RESEAU NOTAIRES & CONSEILS » titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à ARNAGE (72230), 17 rue de la Gare. A ALLONNES (72700) n°3 route des Fondus au bureau permanent,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

**OPERATIONS DE LIQUIDATION ET PARTAGE
de la succession de Madame Yvette BLANCHARD**

LES COPARTAGEANTS

1) **Madame Marie-Françoise CREACH**, retraitée, demeurant à VALLON SUR GBE (72540), 45, avenue du Général de Gaulle,
Née à ROSCOFF (29680), le 14 février 1953.
Epouse de Monsieur Pierre Yves IMBERT,
Mariée sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 5 septembre 1970.
Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
De nationalité française.
Sa fille,
Issue de l'union avec Monsieur Roger CREACH, son premier époux prédécédé.

2) Madame Roselyne Yvette **CREACH**, Retraitée, demeurant à LA SUZE SUR SARTHE (72210), route de Fercé sur Sarthe les Hautes Belles,
Née à ROSCOFF (29680), le 15 avril 1954.
Veuve de Monsieur Roger Robert **IMBERT**, et non remariée
Non soumise à un pacte ou partenariat,
De nationalité française.

Sa fille,

Issue de l'union avec Monsieur Roger CREACH son premier époux prédécédé

3) Madame Anne-Marie **CREACH**, retraitée, demeurant à LA FONTAINE SAINT MARTIN (72330), Les Choquets,
Née à ROSCOFF (29680), le 30 mars 1956.
Epouse de Monsieur Didier Emile **GOLFESSE**,
Mariée sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 31 juillet 1976.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française

Sa fille,

Issue de l'union avec Monsieur Roger CREACH, son premier époux prédécédé

4) Monsieur Eric **FOURNIER**, Cariste et Grutier, demeurant à CHEMIRE LE GAUDIN (72210), Le Petit Mortier,
Né à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 17 mai 1960.
Epoux de Madame Catherine Denise Danielle **BORE**,
Marié sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 25 juillet 1981.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

Son fils,

Issu de l'union avec Monsieur Clément FOURNIER, son second époux dont elle était divorcée.

Ci-après dénommés les « COPARTAGEANTS ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Marie-Françoise **CREACH** est ici présente.
- Madame Roselyne **CREACH** est ici présente.
- Madame Anne-Marie **CREACH** est ici présente.
- Monsieur Eric **FOURNIER** est ici présent.

OBJET DU PRESENT ACTE

Le présent acte a pour objet la liquidation et le partage de la succession de Madame Yvette **BLANCHARD**, ci-après plus amplement nommée.

PROJET D'ACTE

Les COPARTAGEANTS reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

Pour la compréhension des opérations de compte, liquidation et partage, le Notaire liquidateur soussigné expose tout d'abord ce qui suit.

EXPOSE

En suite de ce qui précède, le notaire liquidateur soussigné expose le décès de la personne ci-après dénommée le « DEFUNT », ainsi que sa dévolution successorale.

LS - QUALITES

DEFUNT

Madame Yvette Fernande **BLANCHARD**, en son vivant retraitée, divorcée en secondes noces et non remariée, de Monsieur **Clément Louis FOURNIER**, demeurant à J.A SUZE SUR SARTHE (Sarthe), Les Maçonnières.

Née à CHEMIRE LE GAUDIN (Sarthe), le 1er avril 1931.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Décédée à LE MANS (Sarthe), le 11 juin 2009.

Etant ici précisé que Madame BLANCHARD était veuve en premier mariage de Monsieur Roger Claude CREACH

Elle sera ci-après dénommée le « DEFUNT ».

DISPOSITIONS DE DERNIERES VOLONTES

On ne connaît au DEFUNT aucune disposition de dernières volontés autres que celle(s) ci-après relatée(s) :

Aux termes d'un testament dressé en la forme olographe en date à LA SUZE SUR SARTHE (Sarthe), du 24 février 2006, qui a fait l'objet d'un procès-verbal de dépôt établi par Maître Beauit OLIVRY, notaire à ALLONNES (Sarthe), le 16 octobre 2009, le DEFUNT a institué notamment pour légataire particulier Monsieur Eric FOURNIER portant sur le bien ci-après désigné :

Sur la commune de CHEMIRE LE GAUDIN (72210), Lieudit LE CHAMP DU MORTIER :

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour avec cuisine et escalier conduisant dans les combles aménagés, salle d'eau, trois chambres, wc.
Garage attenant, atcher.
- Dans les combles aménagés mansardés : trois chambres, une salle d'eau.

Parcelles de terre.

Rtang.

Le tout cadastré .

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
D	439	LE CHAMP DU MORTIER	0	50	30
D	440	LE PRE DU MORTIER	1	32	60
D	441	LE MORTIER	0	21	70
D	442	LE PRE DU MORTIER	0	19	50
D	449	LE CHAMP DU MORTIER	2	01	70
D	450	LE PRE DU MORTIER	0	27	80
D	451	LE PETIT MORTIER	0	06	60
D	452	LE PETIT MORTIER	0	10	15
Contenance Totale :			4ha 70a 35ca		

Cette disposition n'est pas révélée par le fichier central des dispositions de dernières volontés interrogé le 3 juillet 2009

Il résulte du fichier central des dispositions de dernières volontés une inscription en date du 18 mars 1985, relative à l'acte reçu par Me LEBLANC, notaire à ARNAGE, contenant révocation de la donation consentie par Madame Yvette BLANCHARD à Monsieur Clément FOURNIER reçu par Me PETIT, notaire à la SUZE SUR SARTHE, le 7 janvier 1972.

Par suite de son décès, le DEFUNT laisse pour recueillir sa succession :

DEVOLUTION SUCCESSORALE

Ses héritiers

Madame Marie-Françoise CREACH, susnommée, sa fille.

Madame Roselyne CREACH, susnommée, sa fille.

Madame Anne-Marie CREACH, susnommée, sa fille.

Monsieur Eric FOURNIER, susnommé, son fils.

QUALITES - PROPORTIONS HEREDITAIRES

Qualités héréditaires

Madame Marie-Françoise IMBERT, Madame Roselyne IMBERT, Madame Anne-Marie GUESSE et Monsieur Eric FOURNIER, ses enfants, seuls présomptifs héritiers, habiles à se dire et porter héritiers ou ayants droit, en qualité d'héritiers réservataires.

Etant ici précisé que :

Monsieur Eric FOURNIER a également la qualité de légataire particulier, ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

Proportions héréditaires

Les descendants ci-dessus sont héritiers et sous réserve du legs ci-dessous analysé, ensemble pour la totalité des biens de la succession, et divisement chacun, dans les proportions suivantes :

- Madame Marie-Françoise CREACH, pour UN QUART (1/4)
- Madame Roselyne CREACH, pour UN QUART (1/4)
- Madame Anne-Marie CREACH, pour UN QUART (1/4)
- Monsieur Eric FOURNIER, pour UN QUART (1/4)

Le notaire soussigné informe les parties que :

- conformément à l'article 913 du Code civil, la quotité disponible représente UN QUART (1/4) des biens existants au décès, le DEFUNT ayant laissé quatre enfants vivants ou représentés ;

- corrélativement, la réserve héréditaire globale porte sur TROIS QUARTS (3/4) des biens existants, soit une réserve héréditaire individuelle égale à UN QUART (1/4) des biens existants ;

- la détermination de la masse des biens existants ainsi que la réduction des libéralités consenties par le DEFUNT se déterminent en application des articles 922 et suivants du Code civil.

II § - PROCEDURE JUDICIAIRE

1°) Jugement du TGI DU MANS en date du 30 décembre 2010

Souhaitant sortir de l'indivision successorale les conjoints IMBERT (Mesdames Marie-Françoise et Roselyne IMBERT, née CREACH) ont saisi le Tribunal de Grande Instance du MANS.

Il résulte du jugement ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« . Ordonne l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la succession de Mme Yvette BLANCHARD divorcée FOURNIER et veuve en premières noces de M. CREACH décédée le 11 juin 2009 :

. Commet pour y procéder Me POUPAS, notaire associé à ALLONNES ;

. Commet M. Marchoux, vice-président pour surveiller les opérations, et à défaut Mme Pormann ;

. Rejette la demande d'annulation du testament établi par la de cujus le 24 février 2004 ;

. Dit que le notaire devra établir un compte des avantages reçus de sa mère par M. Eric FOURNIER et des sommes remboursées par celui-ci, ces avantages devant être rattachés à la succession et le cas échéant réduits ;

Pour faciliter le travail du notaire, désigne un expert-comptable et commet à cet effet M. Daniel Coillaux, demeurant 14 avenue Mendès France au Mans, expert inscrit sur la liste des experts de la Cour d'Angers, avec la mission suivante :

« recueillir auprès des parties toutes les pièces justificatives qu'elles jugeront utiles de lui remettre :

« établir au vu de ces documents un état des avantages financiers dont M. Eric FOURNIER a bénéficié de sa femme sous une forme quelconque, en examinant les pièces de M. Fournier qui établiraient que celui-ci aurait remboursé à sa mère ;

« déposer un pré-rapport qu'il soumettra aux parties et répondra aux titres de celles-ci dans son rapport définitif ;

. Dit que l'expert remettra une copie de son rapport au notaire commis auquel il est destiné ;

.. »

2°) Arrêt de la Cour d'Appel d'ANGERS en date du 26 Janvier 2012

Un Arrêt rendu par la Cour d'Appel d'ANGERS en date du 26 Janvier 2012 CONFIRME le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance du MANS en date du 30 décembre 2010.

3°) Jugement du TGI DU MANS en date du 7 janvier 2014

Par Jugement en date du 7 janvier 2014, celui-ci a :

. DIT que Monsieur Eric FOURNIER devra rapporter à la succession de Madame Yvette BLANCHARD la somme de 89.172,92 Euros au titre des avantages reçus, non remboursés à Madame BLANCHARD dont 30 020 Euros au titre de l'occupation de la maison du « petit mortier » pour la période du 12 novembre 2002 au 11 juin 2009 ;

. DIT que Monsieur Eric FOURNIER est redevable à l'égard de l'indivision successorale, d'une indemnité d'occupation mensuelle de 382 Euros à compter du 11 juin 2009 jusqu'au jour du partage, pour son occupation de la maison du « petit mortier » ;

. DEBOUTE Monsieur Eric FOURNIER de sa demande tendant à voir dire qu'en cas de dé-classification de deux parcelles dépendant de la succession, situées à la SUZE-SUR-SARTHE, au jour du partage, Madame Roselyne IMBERT devra prendre en charge la différence entre l'évaluation au jour du partage et le prix au jour de la vente des terrains constructibles aurait pu être réalisée ;

. RENVOIE les parties devant le notaire commis pour l'établissement de l'acte de partage

. REJETTE la demande d'exécution provisoire ;

. DEBOUTE les parties de leurs demandes fondées sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

. DIT que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage ;

4°) Arrêt de la Cour d'Appel d'ANGERS en date du 24 novembre 2016

Sur appel interjeté par Monsieur Eric FOURNIER la Cour d'Appel d'ANGERS a, par arrêt en date du 24 novembre 2016

« . **DEBOUTE** Monsieur Eric FOURNIER et la SELARI SARTHE MANDATAIRE prise ne la personne de Me Bertrand BOUDETIN, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de M. Eric FOURNIER des exceptions de nullité et de procédures soulevées.

. **INFIRME** le jugement du tribunal de grande instance du MANS en date du 7 janvier 2014 en ce qu'il a fixé à 89.172,92 euros, la somme que Monsieur Eric FOURNIER doit rapporter à la succession de Madame Yvette BLANCHARD au titre des avantages perçus, non remboursés.

Statuant à nouveau,

. **DIT** que Monsieur Eric FOURNIER devra rapporter à la succession de Madame Yvette BLANCHARD la somme de 59 152,92 Euros au titre des avantages reçus et non remboursés

. **DIT** que Monsieur Eric FOURNIER ne doit rapporter aucune somme au titre de l'occupation de la maison dit « petit mortier » pour la période du 15 novembre 2002 au 11 juin 2009

. **CONFIRME** le jugement entrepris en toutes ses autres dispositions.

. **DEBOUTE** les parties du surplus de leurs demandes.

. **RENVOIE** les parties devant le notaire commis pour l'établissement de l'acte de partage, qui devra tenir compte des dispositions confirmées du jugement et du présent arrêt.

. **DIT** que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage. »

5°) Arrêt de la Cour de Cassation en date du 21 novembre 2018

Suivant Arrêt du 21 novembre 2018, la chambre commerciale de la Cour de cassation a rejeté purement et simplement le pourvoi de Monsieur Eric FOURNIER.

6°) Procès-verbal de conciliation en date du 27 Juin 2022

Que suivant un procès-verbal d'accord devant le juge commis à la surveillance des opérations de partage en matière de successions du Tribunal Judiciaire du MANS, en date du 27 juin 2022, il a été convenu de ce qui suit, littéralement rapporté par extrait :

« A titre transactionnel, les parties conviennent de ce qui suit :

1/ La maison de CHEMIRE LE GAUDIN (72) est évaluée à CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 €).

2/ Le terrain de PRÉFALLES (44), est évalué à DIX SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (17.500,00 €).

3/ La créance de 6.000 € due par M. FOURNIER à la succession n'ayant pas été déclarée, cette créance est éteinte.

4/ La soule due par M. FOURNIER sera payée dans le délai de SIX MOIS (6 mois) à compter de ce jour. M. FOURNIER ne pourra se prévaloir d'une condition suspensive s'il devait avoir recours à un prêt.

5/ L'indemnité d'occupation due par M. FOURNIER sera actualisée à ce jour.

6/ Pour le surplus, les parties acceptent sans réserve le projet de partage établi par Maître POUPAS annexé au procès-verbal de dire du 5 novembre 2021.

7/ Maître POUPAS établira un acte authentique en suite du présent procès-verbal de conciliation.

8/ Par la présente transaction, les parties se reconnaissent remplies de leurs droits dans la succession de leur mère. »

III § - RAPPEL DES ACTES ET OPERATIONS REGULARISES DEPUIS LE DECES

Intitulé d'inventaire

L'intitulé d'inventaire a été reçu par Maître Jean-Maurice LEBLANC, notaire à ARNAGE, le 16 octobre 2009.

Notoriété

Les faits et qualités ci-dessus sont constatés dans un acte de notoriété reçu le 10 décembre 2020, par Maître Renaud POUPAS, notaire à ALLONNES.

Attestation immobilière

Une attestation de propriété immobilière a été dressée aux termes d'un acte reçu par Maître Renaud POUPAS à ALLONNES le 10 décembre 2020.

Une attestation de propriété immobilière complémentaire a été dressée aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné ce jour.

Vente de la maison située à LA SUZE SUR SARTHE (La Maçonnière)

Suivant acte reçu par Maître Renaud POUPAS, notaire à ALLONNES, en date du 10 décembre 2020, le bien immobilier situé à LA SUZE SUR SARTHE (72210), la Maçonnière, a été vendue au prix de 95 000,00 €

Le prix de vente a été distribué entre les cohéritiers selon leurs droits respectifs dans la succession de Madame BLANCHARD dès la signature de l'acte de vente.

Pour les besoins du présent partage, ce prix de vente sera porté en masse active de succession et dans les attributions des parties.

IV § - DONATIONS CONSENTIES PAR LE DEFUNT

LA DEFUNTE a consenti, de son vivant, la donation suivante :

1°) Donation au profit de Madame Roselyne IMBERT, née CREACH.

Aux termes d'un acte de donation reçu par Maître PETIT notaire à LA SUZE-SUR-SARTHE en date du 11 juin 1976, enregistré au centre des impôts de LE MANS (72000), le 18 juin 1976, la DEFUNTE a donné à Madame Roselyne CREACH, une parcelle de terrain situé à LA SUZE SUR SARTHE, au lieudit « Les Maçonnières », sur laquelle Madame Roselyne IMBERT a édifié sa maison d'habitation, en avancement de sa part successorale, d'une valeur de CINQ MILLE FRANCS (5.000,00 FRF)

Dans cet acte, il a été stipulé que le rapport aurait lieu conformément aux dispositions de l'article 860 alinéa 1 du Code civil ; cette donation sera rapportée pour la valeur des biens donnés au jour du partage, selon leur état à l'époque de la donation, soit la somme de TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENTS (32.700,00 €)

Etant ici précisé qu'au jour du décès de Madame BLANCHARD, le bien comprend :

* Une partie construite (pour une assiette d'environ 10a 00ca) évalué à 31.800,00 €.

* Une partie inconstructible (terrain situé en zone Naturelle pour environ 30a 00ca) évaluée à 900,00 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 922 du Code civil, le bien objet de la donation sera fictivement réuni à la masse des biens existants au décès, d'après son état à l'époque de la donation et sa valeur à l'ouverture de la succession, soit à la date du décès.

Le bien donné sera réuni pour une valeur de TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENTS (32.700,00 €)

2°) Donation au profit de Madame Marie-Françoise IMBERT, née CREACH.

Aux termes d'un acte de donation reçu par Maître FILLON, notaire à ARNAGE, en date du 22 novembre 1994, enregistré au centre des impôts de LE MANS (72000), la DEFUNTE a donné à Madame Marie-Françoise CREACH, une parcelle de terrain situé à CHEMIRE-LE-GAUDIN, au lieudit « Le Petit Montier », en avancement de sa part successorale, d'une valeur de CINQ MILLE FRANCS (5.000,00 FRF, soit 762,25 euros)

Dans cet acte, il a été stipulé ce qui suit :

« Les parties n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales relatives au rapport. Le bien donné sera rapportable en moins prenant pour sa valeur à ce jour. »

La valeur de la parcelle à ce jour peut être évaluée à 1.397,00 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 922 du Code civil, le bien objet de la donation sera fictivement réuni à la masse des biens existants au décès, d'après son état à l'époque de la donation et sa valeur à l'ouverture de la succession, soit à la date du décès.

Le bien donné sera réuni pour une valeur de MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT SIX SEPT EUROS (1.397,00 €).

3°) Avantages reçus par Monsieur Eric FOURNIER

Il résulte de l'Arrêt rendu par la Cour d'appel d'ANGERS en date du 24 novembre 2016, ci-dessus visé, ce qui suit littéralement rapporté :

« Du que Monsieur Eric FOURNIER devra rapporter à la succession de Madame Yvette BLANCHARD, la somme de 59.152 92 au titre des avantages reçus et non remboursés.

-Dit que Monsieur Eric FOURNIER ne doit rapporter aucune somme au titre de l'occupation de la maison « du Petit Mortier » pour la période du 15 novembre 2002 au 11 juin 2009. »

V § - COMPTES D'ADMINISTRATION

1°) Compte d'administration du notaire

Depuis le décès de la défunte il a été encaissé et dépensé par le notaire soussigné les sommes pour le compte de la succession ainsi qu'il résulte du relevé de compte demeuré ci-annexé.

A la date du 27 juin 2022, le compte d'administration de l'étude s'élève à 50 490,31 euros.

2°) Compte d'administration de Monsieur Eric FOURNIER

Par suite de la procédure judiciaire, Monsieur Eric FOURNIER a été condamné à verser à l'indivision successorale, au titre de l'indemnité d'occupation de l'immeuble sis à CHEMIRE LE GAUDIN, la somme de 382 euros par mois, à compter du 11 juin 2009 jusqu'au jour du 27 juin 2022, date de jouissance divise.

La somme due au titre de l'indemnité d'occupation sera de 59 974,00 euros.

VI § - CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

L'article 912 du Code civil dispose :

« La réserve héréditaire est la part des biens et droits successoraux dont la loi assure la dévolution libre de charges à certains héritiers dits réservataires, s'ils sont appelés à la succession et s'ils l'acceptent.

La quotité disponible est la part des biens et droits successoraux qui n'est pas réservée par la loi et dont le défunt a pu disposer librement par des libéralités. » :

L'article 913 alinéa 1 du Code civil dispose :

« Les libéralités, soit par actes entre vifs, soit par testament, ne pourront excéder la moitié des biens du disposant, s'il ne laisse à son décès qu'un enfant ; le tiers, s'il laisse deux enfants ; le quart s'il en laisse trois ou un plus grand nombre. » ;

L'article 913 alinéa 2 du Code civil dispose :

« L'enfant qui renonce à la succession n'est compris dans le nombre d'enfants laissés par le défunt que s'il est représenté ou s'il est tenu au rapport d'une libéralité en application de l'article 845. »

L'article 913-1 du Code civil dispose :

« Sont compris dans l'article 913, sous le nom d'enfants, les descendants en quelque degré que ce soit, encore qu'ils ne doivent être comptés que pour l'enfant dont ils tiennent la place dans la succession du disposant. » ;

Et enfin, l'article 922 du Code civil dispose :

« La réduction se détermine en formant une masse de tous les biens existant au décès du donateur ou du testateur.

Les biens dont il a disposé par donation entre vifs sont fictivement réunis à cette masse (...).

On calcule sur tous ces biens, eu égard à la qualité des héritiers qu'il laisse, quelle est la quotité dont le défunt a pu disposer. »

APPLICATION

1° Masse des biens existants au décès

Ces biens sont composés :

a) des meubles inventoriés au décès de Mme BLANCHARD.
soit la somme de 1.090,00 €

b) des immeubles dépendant de la succession, savoir

- Terrain de PREFAILLES, évalué à la somme de	17.500,00 €
- Maison de CHEMIRE LE GAUDIN, le petit Mortier, de ..	105.000,00 €
- Parcelles de terre avec étang de CHEMIRE LE GAUDIN. ..	17.000,00 €
- Maison de LA SUZE SUR SARTHE, la Maçonnière	95.000,00 €
- Parcelles de terre de LA SUZE SUR SARTHE, cadastrées, Section A n°491, 492, 493 et 494	2.100,00 €
- Landes - bois - Section A n°202 et A n°490 (33a 03) pour ..	2.500,00 €
- Chemin section A n°237, aujourd'hui n°496	100,00 €
- Pré de la rivière LA SUZE, A n° 91, soit la somme de	9.700,00 €
Soit ensemble pour les immeubles	248.900,00 €

c) Comptes bancaires, savoir :

- Banque postale	47,16 €
- Crédit agricole	84.344,17 €
- Crédit Mutuel	310,21 €
- Caisse d'Épargne	66,83 €
Soit ensemble pour les comptes bancaires	84.768,37 €

Valeur total des biens existant au décès 334.758,37 €

2°- Déduction des dettes

Frais d'actes à déterminer Mémoire

3°- Réunion fictive des donations entre vifs

a) Donation faite à Roselyne pour sa valeur	32.700,00 €
b) Donation faite à Marie-Françoise	1.397,00 €
c) Avantages reçus par Eric FOURNIER	59.152,92 €
Montant total des réunions fictives	93.249,92 €

Total de la masse de calcul de la quotité disponible : 428.008,29 €

Dont le 1/4 formant la quotité disponible est de 107.002,07 €

Et les 3/4 formant la réserve globale sont de : 321.006,22 €

Les héritiers réservataires étant au nombre de quatre, leur réserve personnelle est d'un quart soit : 80.251,55 €

IMPUTATION DES DONATIONS ANTERIEURES

L'article 919-1 alinéa 1 du Code civil dispose :

« La donation faite en avancement de part successorale à un héritier réservataire qui accepte la succession s'impute sur sa part de réserve et, subsidiairement, sur la quotité disponible, s'il n'en a pas été autrement convenu dans l'acte de donation. L'excédent est sujet à réduction. »

L'article 919-2 du Code civil dispose :

« La libéralité faite hors part successorale s'impute sur la quotité disponible. L'excédent est sujet à réduction. »

1° - Imputation de la donation faite à Mme Roselyne IMBERT

Cette libéralité revêt un caractère d'avancement de part successorale et s'impute intégralement sur la part de réserve de la donataire (80.251,55 €).

2° - Imputation de la donation faite à Mme Marie-Françoise IMBERT

Cette libéralité revêt un caractère d'avancement de part successorale et s'impute intégralement sur la part de réserve du donataire (80.251,55 €).

3° - Imputation de l'avantage reçu par M. Eric FOURNIER

La donation indirecte de 59.152,92 euros revêt un caractère d'avancement de part successorale et s'impute intégralement sur sa part de réserve de 80.251,55 €

4° - Imputation du legs fait à M. Eric FOURNIER

Ce legs revêt un caractère précipitaire et s'impute donc sur la quotité disponible de 107.002,07 €.

Les biens légués comprennent :

- Maison de CHEMIRE LE GAUDIN, le petit Mortier, de 105.000,00 €
- Parcelles de terre avec étang de CHEMIRE LE GAUDIN.... 17.000,00 €

Total des libéralités s'imputant sur la quotité disponible : 122.000,00 euros soit une somme supérieure à ladite quotité disponible de 107.002,07 euros.

Le legs de M. FOURNIER est donc réductible à concurrence de : 14.997,93 €.

VII § - BIENS RESTANT A CE JOUR DANS LE PATRIMOINE

Biens mobiliers

a) Le rapport en moins prenant de Madame Roselyne IMBERT

Le rapport en moins prenant de la donation de Mme Roselyne IMBERT d'un montant de TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENTS (32.700,00 €).

b) Le rapport en moins prenant de Madame Marie-Françoise IMBERT

Le rapport en moins prenant de la donation de Mme Marie-Françoise IMBERT d'un montant de MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (1.397,00 €).

c) Le rapport en moins prenant de M. Eric FOURNIER

Le rapport en moins prenant par M. FOURNIER des avantages déterminés par le Tribunal d'un montant de CINQUANTE-NEUF MILLE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (59.152,92 €).

d) Le compte d'administration de M. Eric FOURNIER

Le compte d'administration de M. Eric FOURNIER (indemnité d'occupation) d'un montant de CINQUANTE-NEUF MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUATORZE (59.974,00 €).

e) Le compte d'administration de l'étude

Le compte d'administration de l'étude d'un montant de CINQUANTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES (50 490,31 €),

f) L'indemnité de réduction : legs de M. Eric FOURNIER

L'indemnité de réduction due par M. FOURNIER déterminée ci-dessus d'un montant de QUATORZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-TREIZE CENTIMES (14 997,93 €),

g) Le prix de vente de la maison de LA SUZE SUR SARTHE (72210), la Maçonnière

le prix de vente de la maison de la SUZE SUR SARTHE (72210), les Maçonnières d'un montant de QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (95 000,00 €).

Biens immobiliers

La TOUTE PROPRIETE du bien ci-après désigné :

Sur la commune de PREFAILLES (44770), Lieudit chemin de la Prée,

Un TERRAIN sis audit lieu

Cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AB	119	chemin de la Prée	0	10	90
Contenance Totale :			0ha 10a 90ca		

Un extrait du plan cadastral est demeuré annexé aux présentes.

Le tout estimé en pleine propriété à la somme de DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (17 500,00 €)

Effet relatif

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître JAMIN, notaire à NANTES, le 21 avril 1972 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PORNIC, le 30 mai 1972, volume 2731 numéro 27.

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître POUTAS, notaire à ARNAGE (72230), le 1^{er} septembre 2022 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1.

La TOUTE PROPRIETE du bien ci-après désigné :

Sur la commune de LA SUZE SUR SARTHE (72210), Lieudit Champ des Hautes Belles,

Un terrain.

Cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
A	491	Champ des Hautes Belles,	0	15	99
Contenance Totale :			0ha 15a 99ca		

Un extrait du plan cadastral est demeuré annexé aux présentes.

Le tout estimé en pleine propriété à la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (480,00 €).

Effet relatif

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 5 août 1974 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 14 août 1974, volume 1017 numéro 6.

- Licitation aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 21 avril 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 21 avril 1976, volume 1507 numéro 25.

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître POUPAS, notaire à ARNAGE (72230), le 10 décembre 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 16 décembre 2020, volume 2020P numéro 11547.

La TOUTE PROPRIETE du bien ci-après désigné :

Sur la commune de LA SUZE SUR SARTHE (72210), Lieudit Champ des Hautes Belles,

Un terrain.

Cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
A	493	Champ des Hautes Belles,	0	15	99
Contenance Totale :			0ha 15a 99ca		

Un extrait du plan cadastral est demeuré annexé aux présentes.

Le tout estimé en pleine propriété à la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (480,00 €)

Effet relatif

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 5 août 1974 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 14 août 1974, volume 1017 numéro 8.

- Licitation aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 21 avril 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 21 avril 1976, volume 1507 numéro 25.

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître POUPAS, notaire à ARNAGE (72230), le 10 décembre 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 16 décembre 2020, volume 2020P numéro 11547.

La TOUTE PROPRIETE du bien ci-après désigné :

Sur la commune de LA SUZE SUR SARTHE (72210), Lieudit Champ des Hautes Belles,

Un terrain.

Cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
A	494	Champ des Hautes Belles,	0	21	78

Un extrait du plan cadastral est demeuré annexé aux présentes.

Le tout estimé en pleine propriété à la somme de SIX CENT SOIXANTE EUROS (660,00 €).

Effet relatif

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 5 août 1974 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 14 août 1974, volume 1017 numéro 8.

- Licitation aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 21 avril 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 21 avril 1976, volume 1507 numéro 25.

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître POUPAS, notaire à ARNAGE (72230), le 10 décembre 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 16 décembre 2020, volume 2020P numéro 11547.

La TOUTE PROPRIETE du bien ci-après désigné :

Sur la commune de LA SUZE SUR SARTHE (72210), Lieudit Champ des Hautes Belles,

Un terrain.

Cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
A	492	Champ des Hautes Belles,	0	15	98
Contenance Totale :			0ha 15a 98ca		

Un extrait du plan cadastral est demeuré annexé aux présentes.

Le tout estimé en pleine propriété à la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (480,00 €).

Effet relatif

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 5 août 1974 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 14 août 1974, volume 1017 numéro 8.

- Licitation aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 21 avril 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 21 avril 1976, volume 1507 numéro 25.

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître POUPAS, notaire à ARNAGE (72230), le 10 décembre 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 16 décembre 2020, volume 2020P numéro 11547.

La TOUTE PROPRIETE du bien ci-après désigné :

Sur la commune de LA SUZE SUR SARTHE (72210), Lieudit La Fuie,

Une parcelle de terre.

Cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
A	91	La Fuie,	3	24	57
Contenance Totale :			3ha 24a 57ca		

Un extrait du plan cadastral est demeuré annexé aux présentes.

Le tout estimé en pleine propriété à la somme de NEUF MILLE SEPT CENTES EUROS (9 700,00 €).

Effet relatif

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 26 avril 1975 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 16 mai 1975, volume 1220 numéro 7.

- Partage aux termes d'un acte reçu par Maître LEBLANC, notaire à ARNAGE (72230), le 11 mars 1994 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 18 mai 1994, volume 1994 P numéro 2967.

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître POUPAS, notaire à ARNAGE (72230), le 1^{er} septembre 2022 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LE MANS 1.

La TOUTE PROPRIETE du bien ci-après désigné :

Sur la commune de LA SUZE SUR SARTHE (72210), Lieudit Les Maconnières,

Parcelles boisées.

Cadastrées :

Section	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
A	202	Les Maconnières,	Bois, taillis	0	65	52
A	490	Les Maconnières,	Bois, taillis	0	33	03
Contenance Totale :				0ha 98a 55ca		

Un extrait du plan cadastral est demeuré annexé aux présentes.

Le tout estimé en pleine propriété à la somme de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2 500,00 €)

Effet relatif

- Donation aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 27 novembre 1972 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 21 décembre 1972, volume 583 numéro 13.

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 5 août 1974 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 14 août 1974, volume 1017 numéro 8.

- Licitation aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 21 avril 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 18 juin 1976, volume 1507 numéro 25.

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître POUPAS, notaire à ARNAGE (72230), le 10 décembre 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 16 décembre 2020, volume 2020P numéro 11547.

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître POUPAS, notaire à ARNAGE (72230), le 1^{er} septembre 2022 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LE MANS 1.

La TOUTE PROPRIETE du bien ci-après désigné :

Sur la commune de LA SUZE SUR SARTHE (72210), Lieudit Champ des Hautes Belles,

Un chemin d'accès.

Cadastré :

Section	Numéro	Contenance	ha	a	ca
A	496	Champ des Hautes Belles,	0	09	01
Contenance Totale :			0ha 09a 01ca		

Un extrait du plan cadastral est demeuré annexé aux présentes.

Le tout estimé en pleine propriété à la somme de CENI EUROS (100,00 €).

Effet relatif

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître GAISNE, notaire à ALLONNES (72700), le 25 novembre 1982 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 12 janvier 1983, volume 3688 numéro 3.

- Partage aux termes d'un acte reçu par Maître LEBLANC, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 11 mars 1994 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 18 mai 1994, volume 1994 P numéro 2967.

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître POUPAS, notaire à ARNAGE (72230), le 10 décembre 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 16 décembre 2020, volume 2020P numéro 11547.

Passif de la succession

Frais de partage

Les frais des présentes, provisionnés à la somme de QUATORZE MILLE EUROS (14 000,00 €).

Frais d'attestation Immobilière de propriété

la provision sur frais d'attestation immobilière de propriété complémentaire, d'un montant de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 €).

Ceci exposé, il est procédé comme suit aux opérations de compte, liquidation et partage de la succession de Madame Yvette BLANCHARD.

LIQUIDATION-PARTAGE

OPERATIONS DE LIQUIDATION ET DE PARTAGE

Les opérations de liquidation et de partage de la succession de Madame Yvette BLANCHARD comprennent :

- la fixation de la date de jouissance divise ;
- la liquidation de la succession ;
- la détermination des droits des parties et l'indication du passif à acquitter ;
- les attributions aux COPARTAGEANTS et l'affectation à l'acquit du passif.

FIXATION DE LA DATE DE JOUISSANCE DIVISE

Les COPARTAGEANTS fixent, d'un commun accord entre eux, la jouissance divise au 27 juin 2022.

En conséquence, les calculs sont arrêtés à cette date.

OPERATIONS DE LIQUIDATIONMASSE A PARTAGERLIQUIDATION DE SUCCESSION ET DU PATRIMOINE A PARTAGERActif de succession

Les parties déclarent que l'actif de succession comprend :

1) Le rapport en moins prenant de la donation de Mme Roselyne IMBERT,	
ci	32 700,00 €
2) Le rapport en moins prenant de la donation de Mme Marie-Françoise IMBERT,	
ci	1 397,00 €
3) Le rapport en moins prenant par M. FOURNIER des avantages déterminés par le Tribunal,	
ci	59 152,92 €
4) Le compte d'administration de M. Eric FOURNIER (indemnité d'occupation),	
ci	59 974,00 €
5) Le compte d'administration de l'étude,	
ci	50 490,31 €
6) L'indemnité de réduction due par M. FOURNIER déterminée ci-dessus,	
ci	14 997,93 €
7) le prix de vente de la maison de la SUZE SUR SARTHE (72210), les Maçonnières,	
ci	95 000,00 €
8) Le terrain sis à PREFAILLES (44770), chemin de la Prée,	
ci	17 500,00 €
9) Le terrain sis à LA SUZE SUR SARTHE, lieudit : Champ des Hautes Belles, cadastré section A n°491,	
ci	480,00 €
10) Le terrain sis à LA SUZE SUR SARTHE (72210), lieudit : Champ des Hautes Belles, cadastré section A n°492	
ci	480,00 €
11) Le terrain sis à LA SUZE SUR SARTHE (72210), lieudit : Champ des Hautes Belles cadastré section A n°493	
ci	480,00 €
12) Le terrain sis à LA SUZE SUR SARTHE (72210), lieudit : Champ des Hautes Belles, cadastré section A n°494	
ci	660,00 €
13) La parcelle de terre sise à LA SUZE SUR SARTHE (72210), lieudit : La Fute	
ci	9 700,00 €

14) Les parcelles boisées sises à LA SUZE SUR SARTHE (72210), lieudit : Les Maconnières,	
ci	2 500,00 €
15) Le chemin d'accès sis à LA SUZE SUR SARTHE (72210), lieudit : Champ des Hautes Belles,	
ci	100,00 €
Total de l'actif de succession	
ci	345 612,16 €

Passif de succession

Les parties déclarent que le passif de succession comprend :

1) Les frais des présentes, provisionnés à la somme de QUATORZE MILLE EUROS (14 000,00 €),	
ci	14 000,00 €
2) la provision sur frais d'attestation immobilière de propriété complémentaire,	
ci	2 000,00 €
Total du passif de succession	
ci	16 000,00 €

Balance

L'actif de succession étant de :	345 612,16 €
Et, le passif de :	16 000,00 €
Balance faite,	
Il ressort un actif net de succession de :	329 612,16 €

DETERMINATION DES DROITS DES PARTIES ET DU PASSIF A ACQUITTER

DROITS DES PARTIES

Droits des héritiers

Actif à partager

Biens existants : 329 612,16 €

MASSE A REPARTIR : 329 612,16 €

Droits de Madame Marie-Françoise IMBERT, née CREACH

1 - Les droits de Madame Marie-Françoise CREACH sont de :

UN QUART (1/4) de la pleine-propriété des biens de succession,

ci. 82 403,04 €

(329 612,16 € X 1/4 = 82 403,04 €)

Montant égal à ses droits : 82 403,04 €

Droits de Madame Roselyne IMBERT, née CREACH

2 - Les droits de Madame Roselyne CREACH sont de :

UN QUART (1/4) de la pleine-propriété des biens de succession,

ci. 82 403,04 €

(329 612,16 € X 1/4 = 82 403,04 €)

Montant égal à ses droits : 82 403,04 €

Droits de Madame Anne-Marie GOUESSE, née CREACH

3 - Les droits de Madame Anne-Marie CREACH sont de :

UN QUART (1/4) de la pleine-propriété des biens de succession,

Ci, 82 403,04 €

(329 612,16 € X 1/4 = 82 403,04 €)

Montant égal à ses droits :

82 403,04 €

Droits de Monsieur Eric FOURNIER

4 - Les droits de Monsieur Eric FOURNIER sont de :

UN QUART (1/4) de la pleine-propriété des biens de succession,

Ci, 82 403,04 €

(329 612,16 € X 1/4 = 82 403,04 €)

Montant égal à ses droits :

82 403,04 €

PASSIF A ACQUITTER AUPRES DES TIERS

Le passif à acquitter est composé de :

- Les frais des présentes,

ci 14 000,00 €

- la provision sur frais d'attestation immobilière de propriété complémentaire,

ci, 2 000,00 €

Soit au total : 16 000,00 €

Pour vérification :

Droits des parties : 329 612,16 €

+ Passif à acquitter : 16 000,00 €

= 345 612,16 €

Egal aux biens existants 345 612,16 €

ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGEANTS ET AFFECTATION A L'ACQUIT DU PASSIF**ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGEANTS**

Pour fournir à chacun des COPARTAGEANTS le montant des droits lui revenant tels que ci-dessus déterminés, il est procédé aux attributions ci-après, du consentement de tous, savoir :

Attribution de Madame Marie-Françoise IMBERT, née CREACH

Pour remplir Madame Marie-Françoise CREACH du montant de ses droits, ses COPARTAGEANTS lui attribuent, ce qu'elle accepte :

- Le rapport en moins prenant de la donation de Mme Marie-Françoise IMBERT,

ci, 1 397,00 €

- Le compte d'administration de l'étude, à hauteur de la somme de,

ci, 21 144,64 €

- UN QUART (1/4) en pleine propriété sur le prix de vente de la maison de la SUZE SUR SARTHE (72210), les Maçonnières, d'ores et déjà versé lors de la vente,

ci, 23 750,00 €

- LA TOTALITÉ (1/1) en pleine propriété de la parcelle cadastrée section A n°492 sis à LA SUZE SUR SARTHE (72210), lieudit : Champ des Hautes Belles,

ci, 480,00 €

- LA TOTALITÉ (1/1) en pleine propriété de la parcelle cadastrée section A n°91 sise à LA SUZE SUR SARTHE (72210), lieudit : La Faie

ci, 9 700,00 €

- Une soule à recevoir, d'un montant total de VINGT-NEUF MILLE NEUF CENT TRENTE ET UN EUROS ET QUARANTE CENTIMES

ci, 29 931,40 €
Soit ensemble : 86 403,04 €

A charge d'acquitter le passif suivant :

- UN QUART (1/4) des frais des présentes,
ci, 3 500,00 €
- UN QUART (1/4) de la provision sur frais d'attestation immobilière de propriété
complémentaire,
ci, 500,00 €
Soit ensemble : 4 000,00 €

Soit une part nette attribuée de : 82 403,04 €
Ce lot remplit son attributaire du montant de ses droits.

Attribution de Madame Roselyne IMBERT, née CREACH

Pour remplir Madame Roselyne CREACH du montant de ses droits, ses COPARTAGEANTS lui attribuent, ce qu'elle accepte :

- Le rapport en moins prenant de la donation de Mme Roselyne IMBERT,
ci, 32 700,00 €
- Le compte d'administration de l'étude, à hauteur de la somme de,
ci, 10 851,77 €
- UN QUART (1/4) en pleine propriété sur le prix de vente de la maison de la SUZE
SUR SARTHE (72210), les Maçonnières, d'ores et déjà versé lors de la vente,
ci, 23 750,00 €
- LA TOTALITÉ (1/1) en pleine propriété du terrain cadastré section A n°493 sis à
LA SUZE SUR SARTHE (72210), lieudit : Champ des Hautes Belles
ci, 480,00 €
- LA TOTALITÉ (1/1) en pleine propriété du terrain cadastré section A n°494 sis à
LA SUZE SUR SARTHE (72210), lieudit : Champ des Hautes Belles
ci, 660,00 €
- LA TOTALITÉ (1/1) en pleine propriété des parcelles boisées cadastrées section
A n°202 et 490 sises à LA SUZE SUR SARTHE (72210), lieudit : Les Maçonnières,
ci, 2 500,00 €
- LA TOTALITÉ (1/1) en pleine propriété du chemin d'accès cadastré section A
n°496 sis à LA SUZE SUR SARTHE (72210), lieudit : Champ des Hautes Belles,
ci, 100,00 €
- Une soule à recevoir, d'un montant total de QUINZE MILLE TROIS CENT
SOIXANTE ET UN EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES
ci, 15 361,27 €
Soit ensemble : 86 403,04 €

A charge d'acquitter le passif suivant :

- UN QUART (1/4) des frais des présentes,
ci, 3 500,00 €
- UN QUART (1/4) de la provision sur frais d'attestation immobilière de propriété
complémentaire,
ci, 500,00 €
Soit ensemble : 4 000,00 €

Soit une part nette attribuée de : 82 403,04 €
Ce lot remplit son attributaire du montant de ses droits.

Attribution de Madame Anne-Marie GUESSE, née CREACH

Pour remplir Madame Anne-Marie CREACH du montant de ses droits, ses COPARTAGEANTS lui attribuent, ce qu'elle accepte :

- Le compte d'administration de l'étude, à hauteur de la somme de	
ci,	18 493,90 €
- UN QUART (1/4) en pleine propriété sur le prix de vente de la maison de la SUZE SUR SARTHE (72210), les Maçonnières, d'ores et déjà versé lors de la vente,	
ci,	23 750,00 €
- LA TOTALITÉ (1/1) en pleine propriété du terrain situé à PREFATLIES (44770), chemin de la Prée,	
ci,	17 500,00 €
- LA TOTALITÉ (1/1) en pleine propriété du terrain cadastré section A n°491 sis à LA SUZE SUR SARTHE (72210). Champ des Hautes Belles,	
ci,	480,00 €
- Une soulte à recevoir, d'un montant total de VINGT-SIX MILLE CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET QUATORZE CENTIMES	
ci,	26 179,14 €
Soit ensemble :	86 403,04 €

A charge d'acquitter le passif suivant :

- UN QUART (1/4) des frais des présentes,	
ci,	3 500,00 €
- UN QUART (1/4) de la provision sur frais d'attestation immobilière de propriété complémentaire,	
ci,	500,00 €
Soit ensemble :	4 000,00 €

Soit une part nette attribuée de : 82 403,04 €

Ce lot remplit son attributaire du montant de ses droits.

Attribution de Monsieur Eric FOURNIER

Pour remplir Monsieur Eric FOURNIER du montant de ses droits, ses COPARTAGEANTS lui attribuent, ce qu'il accepte :

- Le rapport en moins prenant par M. FOURNIER des avantages déterminés par le Tribunal,	
ci,	59 152,92 €
- Par confusion, Le compte d'administration de M. Eric FOURNIER (indemnité d'occupation),	
ci,	59 974,00 €
- L'indemnité de réduction due par M. FOURNIER déterminée ci-dessus,	
ci,	14 997,93 €
- UN QUART (1/4) en pleine propriété sur le prix de vente de la maison de la SUZE SUR SARTHE (72210), les Maçonnières, d'ores et déjà versé lors de la vente,	
ci,	23 750,00 €
Soit ensemble :	157 874,85 €

A charge d'acquitter le passif suivant :

- UN QUART (1/4) des frais des présentes,	
ci,	3 500,00 €
- UN QUART (1/4) de la provision sur frais d'attestation immobilière de propriété complémentaire,	
ci,	500,00 €
Soit ensemble :	4 000,00 €

Et à charge de :

- Verser une soulte de SOIXANTE ET ONZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES,	
ci,	71 471,81 €

Soit une part nette attribuée de : 82 403,04 €
Ce lot remplit son attributaire du montant de ses droits.

AFFECTATION A L'ACQUIT DU PASSIF

Le passif restant dû et ci-dessus fixé à la somme de SEIZE MILLE EUROS (16 000,00 €) est acquitté par prélèvement sur le compte de la succession ouvert en l'Etude du notaire soussigné.

PAIEMENT DE LA SOULTE PAR MONSIEUR ERIC FOURNIER

Sagissant de la soulte à la charge de Monsieur Eric FOURNIER, ci-dessus constatée, soit la somme globale de SOIXANTE-ET-ONZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS et QUATRE-VINGT-UN CENTIMES (71.471,81 €), répartie comme suit, à savoir :

· à Madame Marie-Françoise IMBERT d'un montant de..... 29.931,40 €
· à Madame Roselyne IMBERT d'un montant de..... 15.361,27 €
· à Madame Anne-Marie GOUESSE d'un montant de... .. 26.179,14 €

La soulte convenue sera payable à terme, sans intérêt, au plus tard le 27 décembre 2022.

ARTICLES L.314-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION

A toutes fins utiles, le COPARTAGEANT, Monsieur Eric FOURNIER déclare qu'il n'entend pas demander de prêt pour s'acquitter du paiement de ladite soulte à son COPARTAGEANT.

Lieu de paiement

Le paiement des sommes dues aux attributaires créanciers aura lieu par la comptabilité du notaire soussigné.

Exigibilité anticipée

Les sommes dues par le débiteur de la soulte deviendront immédiatement exigibles, par perte du bénéfice du terme, si bon semble à l'attributaire créancier dans les cas suivants :

· à défaut de paiement d'une seule échéance à la date convenue et, quinze jours après un simple commandement de payer demeuré infructueux et contenant déclaration par lui de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et ce, nonobstant toutes offres ultérieures et la clause de capitalisation ci-dessus :

- en cas de survenance d'un fait juridique ou d'un événement quelconque, procédant ou non du débiteur de la soulte et affectant la valeur des biens attribués ;

- en cas de changement de la destination de ces biens sans le consentement préalable de l'attributaire créancier ;

- en cas de redressement ou de liquidation judiciaire, déclaration en état de suspension provisoire des poursuites ou déconfiture du débiteur de la soulte ;

- en cas d'aliénation totale ou partielle, volontaire ou non, du bien donné en garantie, sous quelque forme et cause que ce soit ;

- en cas d'inexécution d'un seul des engagements pris en vertu des présentes.

· à défaut de respecter les engagements suivants :

Le débiteur de la soulte s'interdit de consentir un bail d'une durée supérieure de neuf années.

Si le loyer de tout bail consenti se révélait inférieur à ceux normalement pratiqués pour un bien de même nature et de même catégorie.

Il s'interdit de consentir une quittance ou une cession de loyer non échu même pour une durée de jouissance inférieure à trois années

A défaut de paiement, à l'époque de leur exigibilité, des charges fiscales afférentes au bien muté, ou en cas de refus d'en justifier le paiement quinze jours après réception d'une demande à cet effet émise sous forme d'une lettre recommandée avec avis de réception.

Décès du débiteur de la soulte

En cas de décès du débiteur de la soulte avant complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour le remboursement de ce qui restera dû au jour de son décès, en capital, intérêts, frais et accessoires.

Les frais de la signification à faire en vertu de l'article 877 du Code civil seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

Indemnité

Le débiteur de la soulte devra verser au créancier une indemnité égale à dix pour cent des sommes dues dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- Dans tous les cas indiqués sous le paragraphe "EXIGIBILITE ANTICIPÉE"

HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE COPARTAGEANT

Hypothèque légale spéciale de copartageant

Pour sûreté et garantie du paiement de la soulte en principal, intérêts, frais et accessoires, inscription de l'hypothèque légale spéciale de copartageant sera prise dans les deux mois au service de la publicité foncière compétent pour un montant de SOIXANTE ET ONZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES (71.481,81 €), conformément à l'article 2402, 4° du Code civil.

La date de péremption de l'inscription à prendre est fixée au 27 juin 2032.

Renouvellement de l'inscription

De convention expresse, toute inscription pourra être renouvelée, six mois avant sa péremption aux frais du débiteur de la soulte.

Ce dernier reconnaît en avoir été averti.

Transport d'indemnité d'assurance

En cas de sinistre total ou partiel des bâtiments et constructions compris dans le lot du débiteur de la soulte, avant sa complète libération, le bénéficiaire de la soulte exercera sur l'indemnité allouée par la Compagnie d'Assurance, les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 Juillet 1930.

Par suite le débiteur cède, délègue et transporte au profit du créancier, qui accepte, somme égale au montant de la soulte ou de son solde, en principal et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même dans le montant de l'indemnité.

Notification des présentes, avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la Compagnie d'Assurance intéressée aux frais du débiteur.

Le débiteur de la soulte s'oblige à maintenir les biens et droits immobiliers assurés pendant tout le temps où il restera débiteur d'une fraction de la soulte.

Le débiteur de la soulte s'oblige dans la huitaine des présentes à souscrire à ses frais, un avenant à la police ayant pour objet la mutation résultant des présentes et ses diverses conditions.

ACCEPTATION DU PARTAGE

Ce partage est expressément accepté par les COPARTAGEANTS ou leurs représentants, selon ce qu'il a été dit ci-dessus.

Spécialement, chaque COPARTAGEANT déclare accepter le lot à lui échu et faire en faveur des autres tous abandonnements et dessaisissements nécessaires

PROPRIETE - JOUISSANCE

EFFET DECLARATIF DU PARTAGE

Chacun des COPARTAGEANTS sera censé, par l'effet déclaratif du partage, conformément à l'article 883 du Code civil, avoir succédé seul et immédiatement aux effets compris dans son attribution et profitera des droits, actions et garanties attachés aux biens et valeurs qui lui ont été attribués.

JOUISSANCE DES BIENS MOBILIERS

L'entrée en jouissance est fixée ce jour

JOUISSANCE DES IMMEUBLES

Le ou les attributaires de biens immobiliers en auront la jouissance à compter de ce jour, le BIEN étant libre de toute location ou occupation.

DECLARATIONS FISCALES

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par chacun des COPARTAGEANTS à proportion de ses droits dans la succession.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits, les parties déclarent :

- que le présent partage porte sur des biens dépendant d'une succession et intervient uniquement entre les membres originaires de l'indivision ;
 - en conséquence, en application de l'article 748 du Code général des impôts, les droits seront perçus au taux de deux virgule cinquante pour cent (2,50 %) sur la somme de TROIS CENT VINGT-NEUF MILLE SIX CENT DOUZE EUROS ET SEIZE CENTIMES (329 612,16 €), représentant le montant de l'actif net partagé, déduction faite de la valeur desdits immeubles situés dans les collectivités concernées.
 - et qu'en application de l'article 748 du Code général des impôts, les droits seront perçus au taux de deux virgule cinquante pour cent (2,50 %) sur la somme de TROIS CENT VINGT-NEUF MILLE SIX CENT DOUZE EUROS ET SEIZE CENTIMES (329 612,16 €), représentant le montant de l'actif net partagé.
- Droits : 8 240,00 €

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES DU PARTAGE

DISPENSE D'URBANISME

Les COPARTAGEANTS dispensent le notaire soussigné de la production d'un certificat d'urbanisme

En conséquence, chacun des COPARTAGEANTS renonce expressément à toutes actions en garantie contre l'autre copartageant à l'occasion des servitudes d'urbanisme, de voirie ou autres, qui pourraient grever un bien immobilier attribué et déclare faire son affaire personnelle de la situation d'urbanisme existante sans recours possible contre qui que ce soit.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

*Concernant les biens situés sur la Commune de LA SUZE SUR SARTHE (72210).

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé : risque INONDATION ;

- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-jointe.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels,

Concernant les risques miniers :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 2 conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant les catastrophes naturelles, minières ou technologiques :

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Concernant le radon :

Le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon classée en Zone 1 conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

*Concernant le bien sis à PREFAILLES (44770), Lieudit chemin de la Prée :

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ;

- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;

- dans une zone à potentiel radon définie par voie réglementaire ;

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-jointe.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Concernant les risques miniers :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 3 conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant les catastrophes naturelles, minières ou technologiques :

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Concernant le radon :

Le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon classée en Zone 1 conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU PARTAGE

Le présent partage est fait et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que les COPARTAGEANTS s'obligent à exécuter et accomplir :

GARANTIE

Chaque COPARTAGEANT sera garant envers chaque autre COPARTAGEANT des troubles et évictions seulement qui procéderaient d'une cause antérieure au partage, selon les règles applicables en pareille matière.

CONDITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES**Etat des biens**

Tout attributaire de bien immobilier prendra le ou les biens dans son état au jour de l'entrée en jouissance, sans exception ni réserve, et sans aucune garantie pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour :

- les fouilles, carrières ou remblais qui auraient pu être faits et de tous éboulements qui en résulteraient par la suite, la nature du sol ou du sous-sol n'étant pas garantie ;
- l'existence de mitoyenneté ou de communauté ;
- toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée, toute différence en plus ou en moins, s'il en existe et excédât-elle même un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'attributaire concerné ;
- du bon ou du mauvais état des bâtiments, vices de construction ou autres, apparents ou cachés ;

Toutefois, chaque attributaire sera subrogé dans tous les droits et actions antérieures à l'encontre de tous les intervenants au processus de construction dans les termes et conditions édictées par le Code civil en matière de biens nouvellement construits.

Contrats d'assurances

Chaque attributaire de biens immobiliers fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance en cours, relatives aux biens

compris dans son attribution, de façon que ses COPARTAGEANTS ne soient pas inquiétés à cet égard.

Et il supportera, le cas échéant, toutes indemnités de résiliation ou acquittera toutes les primes y afférentes.

A ce sujet, chaque attributaire reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné, qu'en vertu des dispositions du Code des assurances, il reste tenu, à l'égard de la Compagnie concernée, des primes à échoir jusqu'au jour où elle est informée de la présente mutation.

Contrats d'abonnement et de distribution

Chaque attributaire fera son affaire personnelle de tous contrats, éventuellement, passés pour le service en eau et en énergie à compter de l'entrée en jouissance.

Il opérera lui-même ou fera opérer la mutation du contrat à son nom, après la signature de cet acte, dans les meilleurs délais, de façon que son ou ses COPARTAGEANTS ne soient ni inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Impôts et taxes

Tout attributaire de biens immobiliers acquittera, à compter de la date d'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles le ou les biens à lui attribué peuvent ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, les parties conviennent qu'elle restera à la charge de la succession jusqu'à la date de jouissance divise, et qu'elle sera répartie au prorata des attributions pour le reste de l'année.

Servitudes

Chaque attributaire de biens immobiliers supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens compris dans son attribution, sauf à s'en défendre.

Il profitera de celles actives, à ses risques et périls, sans recours contre ses COPARTAGEANTS, mais sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

A ce sujet, les COPARTAGEANTS déclarent qu'il n'existe aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de l'urbanisme, de la Loi.

REGLEMENT DEFINITIF

Les COPARTAGEANTS se reconnaissent entièrement remplis de leurs droits. En conséquence, ils renoncent à élever dans l'avenir aucune réclamation ou contestation relatives au présent partage.

Toutefois, si un élément d'actif ou de passif se révélait en suite des présentes, ce dernier serait réparti entre chacun des COPARTAGEANTS ou acquitté par ses derniers proportionnellement à leurs droits.

FORMALITES

Le présent acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière de LE MANS, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement, dans les conditions prévues aux articles 2421 et 2423 du Code civil pour l'inscription des hypothèques légales spéciales, il existe ou survient des inscriptions grevant un immeuble, du chef de l'ancien ou des précédents propriétaires, il sera rapporté les mainlevées et certificats de radiation, dans les quarante jours. Chacun des copartageants serait alors tenu

d'en acquiescer immédiatement la quote-part à sa charge, de telle manière que l'attributaire de ce bien ne souffre d'aucun préjudice. Tous paiements devront être effectués en l'étude du notaire soussigné.

Pour le calcul du montant de la contribution de sécurité immobilière, il est précisé que l'assiette de perception est de 31 900,00 €, par conséquent son montant s'élève à la somme

$31\,900,00\text{ €} \times 0,10\% =$	32,00 €
---------------------------------------	----------------

POUVOIRS

Les parties agissant dans un intérêt commun confèrent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'office du notaire dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en concordance avec tous documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil, de compléter les déclarations fiscales et d'en assurer ainsi la publication.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...).
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés.
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cnl@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties déclarent :

Sur l'état civil :

- Que leur identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes ;
- Qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

Sur les biens :

- que les biens compris aux présentes sont libres de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- et qu'ils ne sont grevés d'aucun droit réel principal ou accessoire, ainsi que l'atteste un certificat sommaire hors formalité en date du 2 novembre 2021.

TITRES

Il n'est remis aux COPARTAGEANTS aucun ancien titre de propriété, mais chacun pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant les biens à lui attribués.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte a lieu sans soulte ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit par aucune contre-lettre contenant stipulation de soulte.

CERTIFICAT D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

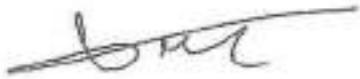
DONT ACTE

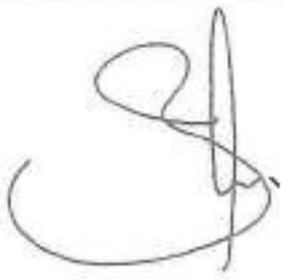
Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Renaud POUPAS

<p>Mme Marie-Françoise CREACH A signé A ALLONNES Le 1er septembre 2022</p>	
<p>Mme Rosalyne Yvette CREACH A signé A ALLONNES Le 1er septembre 2022</p>	
<p>Mme Anne-Marie CREACH A signé A ALLONNES Le 1er septembre 2022</p>	
<p>M. Eric FOURNIER A signé A ALLONNES Le 1er septembre 2022</p>	

<p>et le notaire Me POUVAS Renaud A signé A ALLONNES L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX LE PREMIER SEPTEMBRE</p>	
--	--

**POUR COPIE AUTHENTIQUE D'UN ACTE AUTHENTIQUE SUR SUPPORT
ELECTRONIQUE**

Collationnée, délivrée et certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné,
établie sur 31 pages, sans renvoi ni mot nul.



Formule de publication

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

SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE	7204P01 2022 D N° 40359 Publié et enregistré le 16/12/2022 au SPF de LE MANS 1 Droits : Néant CSI : 15,00 EUR TOTAL : 15,00 EUR	Volume : 7204P01 2022 P N° 24028 Reçu : Quinze Euros
--	---	---

Attestation rectificative de l'acte de Partage successoral après décès de Madame BLANCHARD dressé par Maître POUPAS, à ARNAGE, le 1er septembre 2022, et déposée aux fins de publication le HUIT SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX, volume 2022 P, numéro 17278.

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 30 novembre 2022, numéro 2022/1813, au service chargé de la publicité foncière de LE MANS 1.

***Concernant les parcelles cadastrées section A, n°491, n°492, n°493 et n°494 :**

Au lieu de lire au paragraphe EFFET RELATIF :

- *Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 5 août 1974 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 14 août 1974, volume 1017 numéro 8.*

- *Licitation aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 21 avril 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 21 avril 1976, volume 1507 numéro 25.*

- *Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître POUPAS, notaire à ARNAGE (72230), le 10 décembre 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 16 décembre 2020, volume 2020P numéro 11547.*

Il y a lieu de lire :

(1) CSI : Contribution de sécurité cadastrale.

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

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 5 août 1974 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 14 août 1974, volume 1017 numéro 8.

- Licitacion aux termes d'un acte reçu par Maître PETIT, notaire à LA SUZE SUR SARTHE (72210), le 21 avril 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 21 avril 1976, volume 1507 numéro 25.

- Attestation de propriété complémentaire aux termes d'un acte reçu par Maître Anne-Elise LE DAMANY, notaire à ARNAGE (72230), le 1^{er} décembre 2022, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LE MANS 1.

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Dressés en deux (2) exemplaires dont un pour la publicité foncière, certifiés conformes entre eux exactement collationnés.

Fait à ARNAGE
le 2 décembre 2022.



Damien CASTEL
Avocat
3 Place Lionel Lecouteux
72000 LE MANS

7

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : F 404
Déposée le : 10/07/2023
Références du dossier : 20135 16

Demande de renseignements pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956

à souscrire en **DEUX** exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés (voir la notice n° 3211-NOJ-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité¹ : Maître Damien CASTEL Avocat

Adresse : 3 place Lionel Lecouteux
72000 LE MANS

Courriel² : d.castel@wanadoo.fr

Téléphone : 02.43.78.86.96

À LE MANS

le 10 / 07 / 2023

Signature (obligatoire) :

IDENTIFICATION DES PERSONNES (voir encadré ou impression dépliée - responsabilité de l'Etat - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié).
Si le nombre de personnes est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Personnes morales :	Nom (en majuscules) Dénomination (en majuscules)	Prénoms (dans l'ordre de l'acte civil) Siège social ³	Date et lieu de naissance N° SIREN
1	FOURNIER		ERIC	17/05/1980 à LA SUZE 72210
2				
3				

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES (voir encadré ou impression dépliée - responsabilité de l'Etat - art. 8 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié).
Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préciser s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de divis. ou volontaire	Numéro de la déclaration
1	CHEMIRE LE GAUDIN 72210, Le Petit Mortier	Section D 438, 440, 441, 442, 449, 450, 451, 452		
2				
3				
4				
5				

PÉRIODE DE DÉCLARATION

CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1^{er} janvier 1956⁴ à la date de mise à jour du fichier ou date de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

CAS PARTICULIER

Vous souhaitez une période différente du cas général. Veuillez préciser :

- le point de départ (date inscrite au 1^{er} janvier 1956) ____ / ____ / ____
- le point d'arrivée, au plus tard le ____ (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ? *(à cocher, voir la notice)*

¹ Nom (en majuscules), prénoms et dénomination sociale (en majuscules). ² L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.
³ Pour les personnes, ne pas omettre mentionner en outre : la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. ⁴ Ou date de tenue du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

COÛT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-NOT-SD)			
	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	1	x 12 € =	12 €
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		17 €	17 €
- nombre de personnes au-delà de 3		x 5 € =	5 €
- nombre d'immeubles au-delà de 3	3	x 1 € =	+ 6 €
Frais d'expédition (3 € + 0 € si e-mail par courriel)			+ 2 €
		TOTAL =	27 €

MODE DE PAIEMENT

Carte bancaire
 Virement
 Chèque de Banque à l'ordre du Trésor public
 Chèque à l'ordre du Trésor public (pour un montant maximum de 1300 €)
 Numéraire (pour un montant maximum de 300 €)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

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

insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles
 défaut ou insuffisance de précision
 demande non signée et/ou non datée
 autre : _____

Le _____

*Le comptable des finances publiques
Chef du service de pollution foncière*

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
LE MANS 1

**Demande de renseignements n° 7204F01 2023F704
déposée le 10/07/2023, par Maître CASTEL DAMIEN**
Complémentaire de la demande initiale n° 2023H2434 portant sur les mêmes immeubles.
Réf. dossier : CDT SAISIE CREACHFOURNIER

CERTIFICAT

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

Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé.

• Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 05/05/2023 au 10/07/2023 (date de dépôt de la demande)

Il n'existe qu'une formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A LE MANS 1, le 11/07/2023
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Maryse GACE-PICHON

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

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

CERTIFICAT DE DEPOT DU 05/05/2023 AU 10/07/2023

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	"Prop. Imm./Contre" / Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants / "Prop. Imm./Contre" / Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
10/07/2023 D19069	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI VENISSE LA FICHE	15/05/2023	CREACH FOURNIER	7204F01 S00026

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

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 2 pages y compris le certificat

Maître Damien Castel
3 place Lionel Lecouteux
72000 Le Mans
02.43.76.96.96

Tribunal judiciaire du Mans
Juge de l'exécution

VENISSE - FERREIRA DE CARVALHO & ASSOCIES
HUISSIERS DE JUSTICE
13, rue du Marché au Blé - B.P. 3
72201 LA FLECHE cedex
Tél. : 02 43 45 90 28 - Mail : contact@stutissensarthe.fr

RG 23/

**ASSIGNATION A L'AUDIENCE D'ORIENTATION
DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
DU MANS**

EXPEDITION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
ET LE ~~=====~~ SIX SEPTEMBRE

À LA REQUÊTE DE :

- **Madame Marie-Françoise CREACH épouse IMBERT**, née le 14 février 1953 à Roscoff (29), retraitée, de nationalité française, demeurant 45 avenue du général de Gaulle à Vallon sur Gée (72540).
- **Madame Roselyne CREACH épouse IMBERT**, née le 15 avril 1954 à Roscoff (29), retraitée, de nationalité française, demeurant route de Fercé sur Sarthe au lieu dit Les Hautes Belles à La Suze sur Sarthe (72210).
- **Madame Anne-Marie CREACH épouse GOUESSE**, née le 30 mars 1956 à Roscoff (29), retraitée, de nationalité française, demeurant au lieu dit Les Chuquets à La Fontaine Saint Martin (72330).

Faisant domicile au cabinet de Maître Damien Castel, Avocat au barreau du Mans, 3 place Lionel Lecouteux 72000 Le Mans, 02.43.76.96.96, lequel se constitue sur la présente et les suites.

J'AI

Nous, S.A. R.C. VENISSE - FERREIRA DE CARVALHO & ASSOCIES,
Titulaire d'un office d'Huissier de Justice à la FLECHE (72200)
13, rue du Marché au Blé, l'un d'eux soussigné,

FAIT SOMMATION A

- **Monsieur Eric FOURNIER**, né le 17 mai 1960 à la Suze sur Sarthe (72210), cariste et grutier, de nationalité française, demeurant au lieu dit Le Petit Mortier à Chemiré le Gardin (72210).

De prendre connaissance des conditions de vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution mentionné ci-dessus où il sera déposé dans les cinq jours ouvrables de la présente assignation ou au cabinet de Maître Damien Castel, avocat des créanciers poursuivants.

Il est précisé au débiteur :

- que la mise à prix fixée dans le cahier des conditions de vente de l'immeuble saisi décrit dans le commandement est de

50.000 € (CINQUANTE MILLE EUROS)

- qu'il a la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.
- qu'il peut demander au juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable, s'il justifie qu'une vente non judiciaire peut-être conclue dans des conditions satisfaisantes

DONNÉ ASSIGNATION

D'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE du MANS siégeant et tenant l'audience au Palais de Justice de ladite ville, sise Cité Judiciaire, Avenue Pierre Mendès-France 72000 Le Mans :

LE 14 novembre 2023 À 9h15

TRÈS IMPORTANT

Il est rappelé en outre au débiteur que :

Cette affaire est inscrite à l'audience d'orientation de Madame ou Monsieur le Juge de l'exécution du tribunal judiciaire du Mans.

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

- **Article R.311-4 du code des procédures civiles d'exécution :**
"Les parties sont, sauf dispositions contraires, tenues de constituer avocat".

Il doit constituer un avocat inscrit au barreau du ressort du tribunal judiciaire du Mans.

Il est également rappelé à peine d'irrecevabilité que toute contestation ou demande incidente est déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience.

- **Article R.311-6 du code des procédures civiles d'exécution :**
"À moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

La communication des conclusions et des pièces entre avocats est faite dans les conditions prévues par l'article 766 du code de procédure civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué avocat.

Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure."

- **Conformément à l'article 56 du code de procédure civile :**

"Faute pour le défendeur de comparaître, il s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire."

• **Article R322-16 du code des procédures civiles d'exécution**

La demande du débiteur aux fins de suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de sa situation de surendettement est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce même code.

• **Article R322-17 du code des procédures civiles d'exécution**

"La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs sont dispensés du ministère d'avocat ; cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation."

Également le débiteur, qui en fait préalablement la demande, peut bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi.

Il est rappelé que si le débiteur n'est pas présent ni représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée sur les seules indications fournies par le créancier.

OBJET DE LA DEMANDE : SAISIE IMMOBILIÈRE ET VENTE FORCÉE DU BIEN

I - CRÉANCE

La créance des demanderesse s'établissait en principal à 71.471,81 € le 27 décembre 2022.

Cette créance a comme titre exécutoire :

- **l'acte de partage de Me Poupas du 1er septembre 2022 par lequel M. Eric Fournier s'est obligé à rembourser sa dette au plus tard le 27 décembre 2022 (pièce n°1).**

M. Fournier s'était déjà engagé dans un pv d'accord devant le juge du 27 juin 2022 à payer sa soulte de copartageant dans ces termes : *4/ La soulte due par M. FOURNIER, 59.152, 92 euros sera payée dans le délai de SIX MOIS à compter de ce jour, M. FOURNIER ne pourra se prévaloir d'une condition suspensive s'il devait avoir recours à un prêt (pièce n°2).*

Dans ce titre :

- **une hypothèque légale de copartageant a été prise et publiée au service de la publicité foncière du Mans le 8 septembre 2022, référence 7204P01 2022V7442, reprise pour ordre de la formalité initiale le 16 décembre 2022 référence de Sages 7204P01 2022D40341 Vol 2022 V n°7442 (pièce n°3).**

Il apparaît que les demanderesse apportent la preuve d'une créance justifiée et possédant un titre exécutoire conforme, c'est-à-dire un acte authentique de partage, assignant M. Fournier en saisie immobilière et vente forcée.

Malgré des démarches amiables demeurées vaines, notamment le pv d'accord du 27 juin 2022, et deux saisies attributions tentées par Me Venisse le 24 janvier 2023, les comptes bancaires de M. Eric Fournier se sont révélés insuffisants :

- . la saisie attribution contre LA BANQUE POSTALE a révélé un solde bancaire de 33, 69 €
- . la saisie attribution contre LA CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE a révélé un solde bancaire de 0, 04 €. (pièces n°4 et 5).

En raison de ces démarches demeurées vaines, les demanderesse ont fait délivrer à M. Fournier un commandement de payer valant saisie immobilière portant sur les biens immobiliers ci-après décrits dans le titre I.- (pièce n°6).

Au jour de la délivrance du commandement de payer valant saisie la créance de Mmes IMBERT et GOUESSE s'établissait à :

Principal au 01.09.22, éché et exigible au 27 décembre 2022	71.471, 81 €
Intérêts de retard calculés au taux légal soit 3, 15 % du 28 décembre 2022 au 31 décembre 2022	24, 672 €.
Intérêts de retard calculés au taux légal soit 4, 47 % du 1er janvier 2023 au 28 février 2023	507, 665 €
Intérêts de retard calculés au taux légal soit 9, 47 % du 1er mars 2023 au 30 juin 2023	2.243, 764 €.
Intérêts postérieurs au 30 juin 2023	MÉMOIRE
Frais de procédure y compris coût du présent acte	MÉMOIRE
Soit un SOUS-TOTAL sauf MÉMOIRES	74.247, 911 €

sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

autre les intérêts moratoires/au taux légal à compter du 1er juillet 2023 jusqu'au parfait paiement de la créance.

II. L'IMMEUBLE SAISI

M. Fournier est propriétaire d'une maison d'habitation sis

**Commune de Chemiré le Gaudin (72210),
Lieu-dit le champ du Mortier.**

Cette maison à usage d'habitation comprend :

- . au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour avec cuisine et escalier conduisant dans les combles aménagés, salle d'eau, trois chambres, WC;
- . garage attenant, atelier;
- . dans les combles aménagés mansardés : trois chambres, une salle d'eau;
- . des parcelles de terre;
- . un étang.

Le tout cadastré ainsi et pour une contenance totale de 4 ha 70 a 35 ca :

Section D 439 le champ du Mortier	50 a 30 ca
Section D 440 le pré du Mortier	1 ha 32 a 60 ca
Section D 441 le Mortier	21 a 70 ca
Section D 442 le pré du Mortier	19 a 50 ca
Section D 449 le champ du Mortier	2 ha 01 a 70 ca
Section D 450 le pré du Mortier	27 a 80 ca
Section D 451 I.E. PETIT MORTIER	6 a 60 ca
Section D 452 LE PETIT MORTIER	10 a 15 ca

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

Les demanderesse fournissent en pièces jointes l'ensemble des documents nécessaires et demandés.

Le 16 juin 2023 Me Verisse a dressé la description du bien en ces termes (pièce n°7):

DESIGNATION

Il s'agit d'une maison R+1 d'environ 100 ans pour la partie la plus ancienne et une petite trentaine d'années pour l'autre partie avec partie ancienne à l'abandon sous forme de dépendance et partie plus récente avec murs parpaings bruts et couverture en tuiles mécaniques. Le tout implanté sur l'avant d'une des parcelles avec terrain des autres parcelles à l'arrière comprenant un étang. Le tout étant situé à environ 2 km de LA SUZE SUR SARTHE (Sarthe).

DESCRIPTION

REZ-DE-CHAUSSEE

Entrée (9,20 m²)

Le sol est recouvert d'un carrelage. Les murs et le plafond sont peints.

Ensemble en bon état d'usage.

Cuisine (10 m²)

Le sol est recouvert d'un carrelage. Les murs et le plafond sont peints.

Ensemble en bon état d'usage.

Je note la présence d'une cuisine équipée laquée de couleur bordeaux.

Salon à manger (18,40 m²)

Le sol est recouvert d'un carrelage. Les murs et le plafond sont peints.

Ensemble en bon état d'usage.

Chambre 1 (15 m²)

Le sol est recouvert d'un carrelage. Les murs et le plafond sont peints.

Ensemble en bon état d'usage.

Chambre 2 (17,80 m²)

Le sol est recouvert d'un carrelage. Les murs et le plafond sont peints.

Ensemble en bon état d'usage.

Chambre 3 (10,70 m²)

Le sol est recouvert d'un carrelage. Les murs et le plafond sont peints.

Ensemble en bon état d'usage.

Salle d'eau (4,44 m²)

Le sol est recouvert d'un carrelage. Les murs sont faïences. Faux plafond en PVC.

Présence d'un meuble deux vasques ainsi que d'une douche à l'italienne carrelée

Ensemble en état d'usage.

Cabinet de toilette (1,10m²)

Le sol est recouvert d'un carrelage. Les murs et le plafond coffrés en lattes PVC.

Présence d'une cuvette en faïence.

PREMIER ETAGÉ auquel on accède par un escalier donnant dans la salle à manger

Chambre 4 (12,55 m²)

Le sol est recouvert d'un parquet flottant. Les murs et rampants sont peints

Ensemble en bon état d'usage

Chambre 5 (9,60 m²)

Le sol est recouvert d'un parquet flottant. Les murs et rampants sont peints.

Ensemble en bon état d'usage

Chambre 6 (12,80 m²)

Le sol est recouvert d'un parquet flottant. Les murs et rampants sont peints.

Ensemble en bon état d'usage.

Salle d'eau (3,60 m²)

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs et rampants sont peints.

Je note la présence d'un meuble lavabo une vasque ainsi que d'une cabine de douche.

Ensemble en bon état d'usage.

Il existe plusieurs dépendances sur le terrain; dépendances sous forme de hangar relativement vétuste

Le chauffage est produit par un insert de cheminée et des convecteurs électriques.

L'eau chaude est produite par un ballon électrique.

Le cabinet JBC Diagnostic a rempli sa mission le 13 juin 2023 (pièce n°8) en réalisant

- . le document de synthèse
- . un état des surfaces habitables & annexes
- . un constat de risque d'exposition au plomb Rapport de repérage amiante
- . un diagnostic de performance énergétique
- . un état de l'installation intérieure d'électricité Etat de l'installation intérieure Gaz
- . un état des risques & pollutions
- . une attestation argiles etc.

III- LA PROCÉDURE

- Munies de leur titre exécutoire, le partage du 1er septembre 2022 (pièce n°1) , les demanderessees ont fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière le 15 mai 2023 (Cf. pièce 6).

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

- Après l'expiration du délai légal de 8 jours, le 13 juin 2023 Maître Venisse a pénétré dans les lieux pour établir le **procès-verbal de description du bien** sis Le petit Mortier 72210 Chemiré le Gaudin. (Cf. pièce 7)
- Le commandement de payer valant saisie immobilière a été **publié au service de la publicité foncière** au service de la publicité foncière LE MANS 1 le 10 juillet 2023 , numéro d'archivage provisoire 7204P01S00026 soit dans les 2 mois suivant sa signification (Cf. pièce 9).
- Par cette assignation dans le délai de 2 mois suivant la date de dépôt de la demande de publication du commandement de payer, les demanderessees assignent M. FOURNIER à l'audience d'orientation devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire du Mans, juge de l'exécution du lieu de situation de l'immeuble sis Le Petit Mortier à Chemiré le Gaudin (72210).

* * *

Après la délivrance de cette assignation, les demanderessees

- déposeront au greffe du juge de l'exécution saisi, le cahier des conditions de vente, la copie de l'assignation délivrée au débiteur, l'état hypothécaire certifiée à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.
- dénonceront le commandement aux créanciers inscrits.
- publieront dans les 8 jours de la dernière signification l'assignation du débiteur et des créanciers inscrits au service de la publication foncière.
- procéderont au placement du second original de l'assignation auprès du greffe du JEX au plus tard le jour de l'audience d'orientation.

IV- LES DEMANDES

Compte tenu des développements précédents les créanciers poursuivants sont recevables et fondés à assigner en vue de l'audience d'orientation prescrite par le code des procédures civiles d'exécution, au cours de laquelle le juge doit, après avoir entendu les parties présentes et représentées :

- vérifier les conditions des articles L311-2, L311-4 et L311-6 du code des procédures civiles d'exécution sont réunies ;
- statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
- déterminer les modalités de poursuite e la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Le jugement à intervenir devant mentionner le montant de la créance du poursuivant, les demanderessees précisent donc que leur créance, au jour de l'audience d'orientation, s'établira à la somme susvisée de **74.247,911 €**, sans mémoires **quant aux intérêts postérieurs jusqu'à complet paiement**, ainsi qu'au coût de la procédure notamment du commandement immobilier, suivant détail porté ci-dessus.

LA VENTE FORCÉE DU BIEN

Compte tenu de la procédure susvisée et l'absence de tout règlement, Madame Marie-Françoise CREACH épouse IMBERT, Madame Roselyne CREACH épouse IMBERT et Madame Anne-Marie CREACH épouse GOUESSE demandent que la saisie soit poursuivie sous la **forme d'une vente forcée du bien** saisi selon les modalités et conditions figurant au cahier des conditions de la vente déposé au greffe.

En conséquence Madame Marie-Françoise CREACH épouse IMBERT, Madame Roselyne CREACH épouse IMBERT et Madame Anne-Marie CREACH épouse GOUESSE, sollicitent du juge de l'exécution qu'il statue sur la présente procédure de saisie immobilière, sur toute demande incidente ainsi que sur les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

En cas de vente forcée elles demandent au juge de l'exécution de **fixer la date de l'audience** dans un délai compris entre 2 et 4 mois à compter du prononcé de la décision.

En outre elles demandent au juge de fixer les modalités de visite de l'immeuble qui seront organisées par Me Venisse, commissaire de Justice associé, dont l'étude est située à La Flèche, ou tel autre commissaire de Justice que Madame ou Monsieur le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de céans voudra bien désigner, en se faisant assister si nécessaire, conformément aux dispositions de l'article L142-1 du Code des procédures civiles d'exécution par le maire de la commune, un conseiller municipal ou un fonctionnaire municipal délégué à cette fin, ou d'une autorité de police ou de gendarmerie ou à défaut de deux témoins majeurs ainsi que d'un serurier si besoin est, et aux jours et heures qu'elle ou qu'il voudra bien fixer.

Enfin les dépens devront être passés en frais privilégiés de vente.

L'AMÉNAGEMENT DE LA PUBLICITÉ

Articles R.322-30 et suivants du code de procédures civiles d'exécution.

R.322-30 : La vente forcée est poursuivie après une publicité visant à permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible dans les conditions prévues à la présente section.

R.322-31

La vente forcée est annoncée à l'initiative du créancier poursuivant dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication.

A cette fin, le créancier poursuivant rédige un avis, en assure le dépôt au greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché sans délai dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public, et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusés dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi.

L'avis indique

1° Les nom, prénoms et domicile du créancier poursuivant et de son avocat ;

2° La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de la visite ;

3° Le montant de la mise à prix ;

4° Les jour, heure et lieu de la vente ;

5° L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;

6° L'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution ou au cabinet de l'avocat du poursuivant.

L'avis publié dans le journal d'annonces légales ne comporte aucune autre mention.

L'avis affiché est rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps 30, sur format A3 (40 x 29,7 cm).

R.322-32

Dans le délai mentionné à l'article R. 322-31 et à la diligence du créancier poursuivant, un avis simplifié est apposé à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires.

Cet avis indique, à l'exclusion du caractère forcé de la vente et de l'identité du débiteur :

1° La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;

2° La nature de l'immeuble et son adresse ;

3° Le montant de la mise à prix ;

4° Les jour, heure et lieu de la vente ;

5° L'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution ou au cabinet de l'avocat du poursuivant.

Le format et la taille des caractères de l'avis apposé sur l'immeuble sont identiques à ceux mentionnés à l'article R. 322-31.

R.322-33

il est justifié de l'insertion des avis dans les journaux par un exemplaire de ceux-ci et de l'avis apposé au lieu de l'immeuble par un procès-verbal d'huissier de justice.

R.322-34

Au premier jour ouvrable suivant la vente et hors le cas où celle-ci est réalisée après surenchère, un extrait du procès-verbal d'audience, avec mention du prix d'adjudication et des frais taxés, est affiché par le greffe à la porte de la salle d'audience pendant le délai au cours duquel la surenchère peut être exercée.

L'extrait mentionne la description sommaire de l'immeuble telle que figurant dans l'avis initial, le prix de la vente et des frais taxés ainsi que l'indication du greffe compétent pour recevoir les offres de surenchère et du délai de dix jours suivant la vente pour les former.

R.322-35 : *En cas de surenchère ou de réitération des enchères, la nouvelle vente est précédée de la publicité de droit commun.*

R.322-36 : *Le créancier poursuivant ou les créanciers inscrits peuvent, sans avoir à recueillir l'autorisation du juge, recourir à tous moyens complémentaires d'information à l'effet d'annoncer la vente. Ces moyens ne doivent ni entraîner des frais pour le débiteur ni faire apparaître le caractère forcé de la vente ou le nom du débiteur.*

R.322-37

Le juge de l'exécution peut être saisi par le créancier poursuivant, l'un des créanciers inscrits ou la partie saisie d'une requête tendant à aménager, restreindre ou compléter les mesures de publicité prévues aux articles R. 322-31 à R. 322-35. La requête est formée, selon le cas, à l'audience d'orientation, deux mois au plus tard avant l'audience d'adjudication ou dans un délai de deux jours ouvrables à compter de la vente. Le juge tient compte de la nature, de la valeur, de la situation de l'immeuble et de toutes autres circonstances particulières.

Il peut notamment ordonner :

- 1° Que soit adjoint aux mentions prévues aux articles R. 322-31 et R. 322-32 toute autre indication ou document relatif à l'immeuble ;*
- 2° Que les mesures de publicité soient accomplies par d'autres modes de communication qu'il indique ;*
- 3° Que les avis mentionnés aux articles R. 322-32 et R. 322-34 soient affichés au lieu qu'il désigne dans les communes de la situation des biens.*

Lorsque le juge statue par ordonnance, sa décision n'est pas susceptible d'appel.

R.322-38 : *Les mesures de publicité ordonnées par le juge en application de l'article R. 322-37 sont réalisées à la diligence et aux frais avancés de la partie qui les sollicite.*

L'ORGANISATION DES VISITES

Il y a lieu de dire que les visites auront lieu du lundi au vendredi, de 10 heures à 12 heures et de 14 heures à 16 heures, dans le courant des trois semaines qui précéderont la date de l'audience d'adjudication qui sera fixée et d'autoriser le créancier à faire ouvrir les portes en cas de refus par commissaire de justice.

PAR CES MOTIFS

Il est demandé au juge de l'exécution de

- CONSTATER que les demanderesse, créanciers poursuivants, titulaires d'une créance liquide et exigible, agissent en vertu d'un titre exécutoire conformément à l'article L311-1 du code des procédures civiles d'exécution ;
- CONSTATER que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables au sens de l'article L311-6 du code des procédures civiles d'exécution ;
- CONSTATER que les créanciers inscrits ont été régulièrement assignés et sommés ;
- STATUER sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
- MENTIONNER le montant de la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires, au jour du jugement à intervenir ; telle qu'elle résulte du commandement de saisie immobilière provisoirement arrêté le 30 juin 2021 à la somme de 74.247,911 € en principal, intérêts frais et accessoires ;
- DÉTERMINER les modalités de poursuite de la procédure ;
- en cas de vente forcée FIXER la date de l'audience à laquelle il sera procédé à la vente forcée de l'immeuble sis Commune de Chemiré le Gaudin (722116), lieudit "Le Champ du Mortier" (comprenant également "Le Petit Mortier" "Le pré du Mortier" et "Le Mortier") sur la mise à prix de 50.000 €, et choisir les modalités de visites des immeubles comme demandées ci-dessus.

Inviter le créancier poursuivant à rédiger un avis, et en assurer le dépôt au greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché sans délai dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public, et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi ; rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps 30, sur format A3 (40 x 29,7 cm) ; et avec les mentions de l'article R.322-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Inviter le créancier poursuivant à rédiger l'avis simplifié prévu à l'article R.322-32 du code des procédures civiles d'exécution, qui comportera outre la nature du bien la désignation succincte permettant d'identifier les caractéristiques essentielles du bien à vendre, les dates et heures de visite de l'immeuble.

- TAXER les frais de poursuites engagés par les créanciers poursuivants
- ORDONNER l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente.

En annexe à la présente assignation, est joint le bordereau énumérant les pièces sur lesquelles les demandes des demanderesse sont fondées.

BORDEREAU DE PIÈCES

Pièce 1 - Copie de l'acte de partage, titre exécutoire du 1er septembre 2022

Pièce 2 - PV d'accord 27 juin 2022

Pièce 3 - Inscription hypothèque du 8 septembre 2022

Pièces 4 et 5 - PV de saisie attribution

Pièce 6 - Commandement de payer valant saisie vente en date du 15 mai 2023

Pièce 7 - PV de description du bien saisi de Mc Venisse en date du 13 juin 2023

Pièce 8 - Diagnostic immobilier

Pièce 9 - Publicité foncière du commandement de payer

SARL VENESSE-FREREIRA & Assoc
 Commissaires de Justice
 Huissiers de Justice Associés
 13, rue du Marché ne 88 - BF5
 72201 LA FLECHE CEDEX
 Tél : 02 43 45 90 28
 contact@huissier-sarthe.fr
 I.D.C.
 FR54403340001000145950R89
 BIC CDCGFRPF

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

ASSIGNATION AUDIENCE ORIENTATION JEX

(REMISE A DOMICILE)

Le 20 DEUX MILLE VINGT TROIS et SIX SEPTEMBRE

À LA DEMANDE DE :

Madame CREACH Marie-Françoise épouse TIBERT en qualité d'héritière de Madame BLANCHARD Yvette, née le 14 février 1953 à ROSCOFF demeurant 45 Avenue du Général de Gaulle à VALLON SUR GEE (72640)

Et de Madame CREACH Rubelyne veuve TIBERT en qualité d'héritière de Madame BLANCHARD Yvette, née le 15 avril 1954 à ROSCOFF demeurant Les Hautes Belles, Route de Fercé Sur Sarthe à LA SUZE SUR SARTHE (72210)

Et de Madame CREACH Anne-Marie épouse GOUESSE en qualité d'héritière de Madame BLANCHARD Yvette, née le 30 mars 1956 à ROSCOFF demeurant Les Cloquets à LA FONTAINE ST MARTIN (72330).

SIGNIFIE A

Monsieur FOURNIER Eric
 Le Petit Mortier
 72210 CHEMINÉ LE GAILLOIN

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessus indiquées et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Al domicile du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants : confirmation par la personne présente au domicile

La signification à la personne même du destinataire de l'acte s'avérant impossible pour les raisons suivantes : absence visiblement momentanée

J'ai rencontré : Mme FOURNIER Catherine sa conjointe ainsi déclaré qui a accepté de recevoir la copie.

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

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

La lettre prévue par l'article 653 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable

La copie du présent acte comporte 75 feuilles.

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

Philippe VENESSE



ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE	
EMBOUNDEMENT 491 14410	53,70
DEP. 51 A144 15 VACATION	
TRANSPORT	7,37
HT	60,87
TVA 20,20%	12,17
TAXE FORTIFIANTE AN. 30 Hg Y CQ	
FRAIS POSTAUX	2,80
DEBUTS	
T.T.C.	75,84



