

Cendrine TOBAILEM
 Avocat au Barreau des Pyrénées Orientales
 3 place ARAGO-66000 PERPIGNAN
 Tél : 06.09.31.19.25
 Mail : ctobailem-avocat@bbox.fr
 Palais : 139

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en un seul lot d'enchères, les immeubles suivants :

Sur les biens et droits immobiliers sur la commune de **ORTAFFA (66560)**, 2 rue des Hirondelles, consistant une maison de village à usage d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée d'une superficie de 81,60 m2, édifiée sur une parcelle de 44 m2.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AH	196	2 rue des Hirondelles	00	00	44

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

MISE A PRIX:

45.000,00 € (QUARANTE-CINQ MILLE EUROS)

SAISIS AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, SA au capital de 262.391.274,00 euros, entreprise régie par le Code des Assurances, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (75) sous le numéro 382.506.079 dont le siège social est 59 avenue Pierre Mendès-France, 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège.

AYANT DOMICILE ELU :

Au Cabinet de Maître Cendrine TOBAILEM, Avocat au Barreau des Pyrénées Orientales, y demeurant 3 place Arago, 66000 PERPIGNAN, laquelle est constituée sur la présente procédure et ses suites, laquelle se constitue sur les poursuites de Saisie-Immobilière et continuera d'occuper pour elle sur les présentes et leurs suites,

Ayant pour avocat plaidant Maître Sarah SAHNOUN, membre de la SELARL SAHNOUN & Avocats Associés, avocat au Barreau de Grasse, y demeurant 18 boulevard Carnot, 06400 Cannes-Ligne directe : 04.93.30.30.70 - @ contact@avocat-sahnoun.com

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

- [REDACTED]

PARTIE SAISIE**EN VERTU DE :**

Un jugement (RG 24/00925) rendu par le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN le 8 Août 2024, signifié le 9 octobre 2024 suivant exploit de la SCP Benjamin BOURRET, SOLUTIONS & ASSOCIÉS, commissaire de justice à PERPIGNAN, devenu définitif, certificat de non-appel rendu par le Cour d'Appel de MONTPELLIER en date du 26 novembre 2024

Pour avoir paiement de la somme de :

I. Au titre du prêt, condamnation en principal du jugement du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN du 08/08/2024 signifié à la débitrice le 9 octobre 2024, devenu définitif :

- Condamnation en principal au 08/12/2023	138.295,55 €
- intérêts au taux légal à compter du 08/12/2023 au 09/12/2024	6.899,85 €
- intérêts au taux légal avec majoration à compter du 10/12/2024 au 15/01/2026	12.643,20 €
- Intérêt au taux légal majoré du 16/01/2026 jusqu'à parfait paiement.....	mémoire
Sous-total sauf mémoire	157.838,60 €

II. Au titre de l'article 2305 du Code Civil :

- Condamnation.....	3.600,00 €
- intérêts au taux légal à compter du 08/08/2024 au 09/12/2024.....	60,17 €
- intérêts au taux légal avec majoration à compter du 10/12/2024 au 15/01/2026.....	329,12 €
- Intérêt au taux légal majoré du 16/01/2026 jusqu'à parfait paiement.....	mémoire
Sous-total sauf mémoire	3.989,29 €

III. Dépens : 237,80 €

IV. Hypothèques :

- Hypothèque judiciaire provisoire	1.133,00 €
- Hypothèque judiciaire définitive	69,00 €
- Emoluments	1.976,76 €
Sous-total	3.178,76 €

.....
Soit un Total GENERAL, sauf mémoire, de 165.244,45 €
(Cent soixante-cinq mille deux cent quarante-quatre euros et quarante-cinq centimes)

Sans préjudice et sous les plus expresses réserves de tous autres dus, droits et actions, notamment tous les intérêts normaux et de retard, indemnités, frais de mise à exécution et de toutes sommes susceptibles d'être avancées pour le recouvrement de la créance et la conservation du gage et notamment sous réserves du coût des diagnostics ou expertise amiante, plomb, termites.

PROCEDURE :

Le 21 janvier 2026, la CEGC a fait délivrer à **Madame [REDACTED]** un commandement de payer valant saisie immobilière selon exploit de la **SCP Benjamin BOURRET - SOLUTIONS ET ASSOCIES, société titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la résidence de PERPIGNAN (66100), Immeuble L'Odyssée – 36 avenue Eole – Tecnosud 2**, pour avoir paiement sous 8 jours de la somme de **165.244,45 € (Cent soixante-cinq mille deux cent quarante-quatre euros et quarante-cinq centimes)** suivant décompte de créance arrêté au **15 janvier 2026** outre les intérêts au taux légal majoré pour mémoire jusqu'à parfait paiement.

Ce Commandement contient les copies et énonciations suivantes :

1. L'énonciation du titre de la créance sus-indiquée ;
2. L'avertissement que, faute de payer, le Commandement serait publié au Service de Publicité Foncière et vaudrait saisie à partir de cette publication ;
3. L'indication des immeubles sur lesquels portera la saisie ;

4. Le décompte de la créance du créancier poursuivant ;
5. L'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire du PERPIGNAN ;
6. La Constitution de **Maître Cendrine TOBAILEM**, Avocat Associé au Barreau de PYRENEES ORIENTALES, et ci-avant dénommée,
7. et avec élection de domicile en son Cabinet et indication que tous actes d'opposition ou d'offres réelles pourront y être signifiés ;
- 8- Et les indications d'état civil des parties ;

Le commandement de payer valant saisie immobilière resté infructueux a été publié au Service de la Publicité Foncière de de MAYENNE, **le 12 mars 2026 volume (6604P01) 2026 S n° 25**

ANNEXE 1 : Commandement de payer valant saisie en date 21/01/2026

REQUISITIONS HYPOTHECAIRES :

Un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière ainsi que la fiche d'immeuble sont annexés en fin du présent cahier des conditions de vente.

ANNEXE 2 : État hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 12/03/2026 et fiche immeuble délivrée le 03/10/2025

ASSIGNATION A PARTIE SAISIE

A la suite de cette publication, la partie saisie a été assignée à comparaître à l'audience d'orientation du **22 mai 2026 à 9h**

L'assignation délivrée à la partie saisie comprend toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R322-44 et R322-5 du Code des procédures civiles d'exécution

Etant mentionné que :

- l'assignation a été délivrée au débiteur par exploit de la **SCP Benjamin BOURRET - SOLUTIONS ET ASSOCIES, société titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la résidence de PERPIGNAN (66100), Immeuble L'Odyssée – 36 avenue Eole – Tecnosud 2** en date du 13 avril 2026 afin de comparaître à l'audience d'orientation tenue devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN.

ANNEXE 6 : Assignation à partie saisie délivrée le 13/04/2026

EN CONSEQUENCE, il sera procédé à l'audience des ventes aux enchères du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'Exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci-après désignés :

Sur **les biens et droits immobiliers** sur la commune de **ORTAFFA (66560)**, 2 rue des Hirondelles, consistant une maison de village à usage d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée d'une superficie de 81,60 m², édifiée sur une parcelle de 44 m².

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AH	196	2 rue des Hirondelles	00	00	44

Concordance cadastrale :

Etant précisé que la parcelle, anciennement cadastrée B 116 est actuellement cadastrée AH 196, en vertu d'un procès-verbal de remaniement cadastral du 6 avril 1993, publié le 6 avril 1993, volume 1993 P n°2726,

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à Madame [REDACTED] en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu le 14 septembre 2021 par Maître Laure COURTY, notaire associé de la SELAS NOTAVIA, notaires à ARGELES-SUR-MER (Pyrénées Orientales) publié au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de PERPIGNAN le 1^{er} octobre 2021 volume 2021 P n° 9944.

ANNEXE 3 : Acte de vente du 14/09/2021 publié au Service de Publicité Foncière de PERPIGNAN, le 01/10/2021, volume 2021 P 9944

En ce qui concerne l'origine antérieure et les servitudes, les futurs adjudicataires sont priés de se reporter au titre de propriété annexé au présent cahier des conditions de la vente

Les immeubles ci-dessus désignés sont inscrits au rôle de la matrice cadastrale de la commune de **ORTAFFA**, ainsi qu'il résulte de l'extrait délivré par le Centre des Impôts fonciers reproduit ci-après :

ANNEE DE MAJ	2025	DEP DIR	06	COM	129	ORTAFA	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ D'UN COMPTE										NUMERO COMMUNAL	L00230																																																																																																																	
PROPRIETAIRES																																																																																																																																			
PROPRIETAIRE MCJ/PJP RUE DES HIRONDELLES 98560 ORTAFA																																																																																																																																			
PROPRIETES BATIES																																																																																																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">DESIGNATION DES PROPRIETES</th> <th colspan="6">IDENTIFICATION DU LOCAL</th> <th colspan="4">EVALUATION DU LOCAL</th> </tr> <tr> <th>AN</th> <th>SECTION</th> <th>N° PLAN</th> <th>C P</th> <th>N° VOIRIE</th> <th>ADRESSE</th> <th>CODE RIVOLI</th> <th>BAT</th> <th>ENT</th> <th>NV</th> <th>N° DE PORTE</th> <th>INVARIENT NUMERO</th> <th>CLF</th> <th>S</th> <th>M</th> <th>AF</th> <th>NAT LOC</th> <th>CAT</th> <th>REV CADASTRAL COMMUNAL</th> <th>COL</th> <th>NAT EXON</th> <th>AN RET</th> <th>FRACTION RC EXO</th> <th>% EXO</th> <th>TX OM</th> <th>COEF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22</td> <td>AR</td> <td>194</td> <td>2</td> <td>152</td> <td>VILLAGE</td> <td>BD48</td> <td>A</td> <td>01</td> <td>00</td> <td>01001</td> <td>138010002</td> <td>G</td> <td>A</td> <td>G</td> <td>H</td> <td>MA</td> <td>S</td> <td>1385</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">REV IMPOSABLE COM 1385 €</td> <td>COM</td> <td>R EXO</td> <td colspan="4">0 €</td> <td>GC</td> <td>R EXO</td> <td colspan="4">0 €</td> <td>DEP</td> <td>R EXO</td> <td colspan="4">0 €</td> </tr> <tr> <td colspan="6"></td> <td></td> <td>R IMP</td> <td colspan="4">1385 €</td> <td></td> <td>R IMP</td> <td colspan="4">1385 €</td> <td></td> <td>R IMP</td> <td colspan="4">1385 €</td> </tr> </tbody> </table>																DESIGNATION DES PROPRIETES						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL				AN	SECTION	N° PLAN	C P	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NV	N° DE PORTE	INVARIENT NUMERO	CLF	S	M	AF	NAT LOC	CAT	REV CADASTRAL COMMUNAL	COL	NAT EXON	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	22	AR	194	2	152	VILLAGE	BD48	A	01	00	01001	138010002	G	A	G	H	MA	S	1385								REV IMPOSABLE COM 1385 €						COM	R EXO	0 €				GC	R EXO	0 €				DEP	R EXO	0 €											R IMP	1385 €					R IMP	1385 €					R IMP	1385 €			
DESIGNATION DES PROPRIETES						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL																																																																																																																							
AN	SECTION	N° PLAN	C P	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NV	N° DE PORTE	INVARIENT NUMERO	CLF	S	M	AF	NAT LOC	CAT	REV CADASTRAL COMMUNAL	COL	NAT EXON	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF																																																																																																										
22	AR	194	2	152	VILLAGE	BD48	A	01	00	01001	138010002	G	A	G	H	MA	S	1385																																																																																																																	
REV IMPOSABLE COM 1385 €						COM	R EXO	0 €				GC	R EXO	0 €				DEP	R EXO	0 €																																																																																																															
							R IMP	1385 €					R IMP	1385 €					R IMP	1385 €																																																																																																															
PROPRIETES NON BATIES																																																																																																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">DESIGNATION DES PROPRIETES</th> <th colspan="10">EVALUATION</th> </tr> <tr> <th>AN</th> <th>SECTION</th> <th>N° PLAN</th> <th>N° VOIRIE</th> <th>ADRESSE</th> <th>CODE RIVOLI</th> <th>N° PARC PRIM</th> <th>FP</th> <th>S</th> <th>TARIF</th> <th>SUF</th> <th>GR/SS GR</th> <th>CLASSE</th> <th>NAT CULT</th> <th>CONTENANCE HA A CA</th> <th>REVENU CADASTRAL</th> <th>COL</th> <th>NAT EXO</th> <th>AN RET</th> <th>FRACTION RC EXO</th> <th>% EXO</th> <th>TC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22</td> <td>AR</td> <td>194</td> <td>2</td> <td>RUE DES HIRONDELLES</td> <td>0100</td> <td></td> <td>1</td> <td>A</td> <td></td> <td></td> <td>S</td> <td></td> <td></td> <td>44</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">CONT HA A CA 44</td> <td>COM</td> <td>R EXO</td> <td colspan="4">0 €</td> <td>GC</td> <td>R EXO</td> <td colspan="4">0 €</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">REV IMPOSABLE 0 €</td> <td></td> <td>R IMP</td> <td colspan="4">0 €</td> <td></td> <td>R IMP</td> <td colspan="4">0 €</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>																DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION										AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP	S	TARIF	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	22	AR	194	2	RUE DES HIRONDELLES	0100		1	A			S			44	0,00							CONT HA A CA 44						COM	R EXO	0 €				GC	R EXO	0 €								REV IMPOSABLE 0 €							R IMP	0 €					R IMP	0 €																			
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION																																																																																																																													
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP	S	TARIF	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC																																																																																																														
22	AR	194	2	RUE DES HIRONDELLES	0100		1	A			S			44	0,00																																																																																																																				
CONT HA A CA 44						COM	R EXO	0 €				GC	R EXO	0 €																																																																																																																					
REV IMPOSABLE 0 €							R IMP	0 €					R IMP	0 €																																																																																																																					

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

DESCRIPTION - OCCUPATION

Les biens sont plus amplement décrits dans le procès-verbal descriptif dressé par Maître **Benjamin BOURRET**, commissaire de justice associé, membre de la **SCP Benjamin BOURRET - SOLUTIONS ET ASSOCIES, société titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la résidence de PERPIGNAN (66100), Immeuble L'Odyssée – 36 avenue Eole – Tecnosud 2**, en date du 30 janvier 2026 dont copie certifiée conforme est annexée en fin du présent acte

Le bien est inoccupé.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

DIAGNOSTICS

Ils sont contenus dans le procès-verbal de description ci-dessus inséré :

- Diagnostic de performance énergétique,
- Attestation de surface
- Constat de repérage amiante
- Constat de risque d'exposition au plomb
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat des risques et Pollutions
- Attestations RCP et Certifications

ANNEXE 4 : procès-verbal de description des biens immobiliers du 30/01/2026 et Dossier de diagnostics techniques

CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme fourni par la Mairie de ORTAFFA le 23 mars 2026 sous le N° CU **066 129 26 K0015** est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, de toute limitation administrative au droit de propriété, et en règle générale de toutes contraintes réglementaires susceptibles d'intéresser les biens mis en vente, étant réputé avoir par lui-même pris tout renseignement à cet égard.

ANNEXE 5 : Certificat d'urbanisme en date du 23/03/2026 + plans cadastraux

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article 2208, alinéa 2, du Code Civil qui dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

CLAUSES SPECIALES

I. - Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, L'ensemble du Département est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Un constat de risque d'exposition au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er Janvier 1949. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé.

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

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

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

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

II. – Information sur la sécurité des piscines

Le rédacteur des présentes informe les éventuels acquéreurs des dispositions :

- de l'article L. 128-2 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles :

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

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er Mai 2004.

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

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du code des Procédures Civiles d'Exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

Article 3 – Etat de l'immeuble

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

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

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

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

Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

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

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L 331-1 du code des procédures civiles 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 de grande instance 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.

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

Article 9 – Garantie À fournir par l’acquéreur

Avant de porter les enchères, l’avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l’ordre du séquestre désigné à l’article 13, conformément aux dispositions de l’article R 322-10-6° du Code des procédures civiles d’exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

Article 10 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d’un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

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

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

Article 11 – Réitération des enchères

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l’enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l’article 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.

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

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

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribué 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 produisant 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 consignée 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 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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

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

Il en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, 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 saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

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

Le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – Entrée en jouissance

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

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

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

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 revêtue 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 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

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 1er rang

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

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

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

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

Article 25 – Distribution du prix de vente

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

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

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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

Article 29. - Mise à prix

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

45.000,00 € (QUARANTE-CINQ MILLE EUROS)

L'enchère minimum ne sera en aucun cas inférieure à 500 € qu'il conviendra d'annoncer préalablement au début de la vente.

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN.

Article 30 – Réquisition de la vente

Ci-dessous rappelées les dispositions de l'article R322-27 du Code des Procédures civiles d'Exécution :

« 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 motivée. »

Ainsi fait et dressé le par Maître Cendrine TOBAILEM, avocat du créancier poursuivant.

LES ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SONT :

ANNEXE 1 : Commandement de payer valant saisie en date 21/01/2026 **(12 pages)**

ANNEXE 2 : État hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 12/03/2026 et fiche immeuble délivrée le 03/10/2025 **(32 pages)**

ANNEXE 3 : Acte de vente du 14/09/2021 publié au Service de Publicité Foncière de PERPIGNAN, le 01/10/2021, volume 2020 P 9944 **(19 pages)**

ANNEXE 4 : procès-verbal de description des biens immobiliers du 30/01/2026 et Dossier de diagnostics techniques **(190 pages)**

ANNEXE 5 : Certificat d'urbanisme en date du 23/03/2026 + plans cadastraux **(5 pages)**

ANNEXE 6 : Assignation à partie saisie délivrée le 13/04/2025 **(13 pages)**



EXPEDITION

2025-157

CEGC /

CDT PAYER SI

COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE
(articles R321-1 et suivants du
Code des procédures civiles d'exécution, en abrégé CPCE)

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Et le **VINGT. ET. UN JANVIER**A LA REQUETE DE :

COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, SA au capital de 262.391.274,00 euros, entreprise régie par le Code des Assurances, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (75) sous le numéro 382.506.079 dont le siège social est 59 avenue Pierre Mendès-France, 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège.

CREANCIER POURSUIVANT

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de Cendrine TOBAILEM, avocat au Barreau des PYRENEES ORIENTALES, 3 Place Arago – 66100 PERPIGNAN, tél. 06.09.31.19.25 – ctobailem-avocat@bbox.fr

Laquelle se constitue à l'effet d'occuper pour la requérante, et où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit,

Ayant pour avocat plaidant Maître Sarah SAHNOUN, membre de la SELARL SAHNOUN & Avocats Associés, Société d'Avocat au Barreau de GRASSE, y demeurant 18 boulevard Carnot, 06400 CANNES – Ligne directe : 04.93.30.30.70 - contact@avocat-sahnoun.com .

J'AI, COMMISSAIRE DE JUSTICE SOUSSIGNÉ

Je, Maître Benjamin BOURRET, Commissaire de Justice associé au sein de la SCP Benjamin BOURRET titulaire d'un Office de Commissaire de Justice ayant sa Rés. à PERPIGNAN (66100) 36 Av. Éole, Immeuble L'Odyssée, soussigné.

Elisant, en tant que de besoin, domicile en mon Etude,

AGISSANT EN VERTU DE :

- De la grosse d'un jugement (RG 24/00925) rendu par le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN le 8 août 2024,
- Signifié le 9 octobre 2024 suivant exploit par la SCP SOLUTIONS & ASSOCIES, commissaires de justices à PERPIGNAN
- Certificat de non-appel émis par la Cour d'Appel de MONTPELLIER du 26 novembre 2024
- D'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive auprès du SPFE des PYRENEES-ORIENTALES publiée le 12 décembre 2024 sous les références 6604P01 2024V n°4544, venant en substitution d'une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 18 mars 2024 sous les références 6604P01 2024V n°1032, afin de garantir un montant de 152.297,00 €.

1) FAIT COMMANDEMENT A :

██████████ née le 23 septembre 1992 à PERPIGNAN (66000), de nationalité française, célibataire, demeurant 2 rue des Hirondelles à ORTAFFA (66560)

Ou étant et parlant à :

PARTIE SAISIE -

D'avoir à payer dans le délai de 8 JOURS des présentes, entre mes mains, Commissaire de Justice ayant charge de percevoir les fonds et de délivrer bonne et valable quittance, une somme de 165.244,45 € (Cent soixante-cinq mille deux cent quarante-quatre euros et quarante-cinq centimes) suivant décompte de créance arrêté au 15 janvier 2026 outre les intérêts au taux légal majoré pour mémoire jusqu'à parfait paiement.

Le détail de cette créance en principal, intérêts est justifié suivant décompte ci-après détaillant la créance conformément aux dispositions de l'article R321-3 3°/ du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel décompte fait partie intégrante du présent acte :

I. Au titre du prêt, condamnation en principal du jugement du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN du 08/08/2024 signifié à la débitrice le 9 octobre 2024, devenu définitif :

- Condamnation en principal au 08/12/2023 **138.295,55 €**
- intérêts au taux légal à compter du 08/12/2023 au 09/12/2024 6.899,85 €
- intérêts au taux légal avec majoration à compter du 10/12/2024
au 15/01/2026 12.643,20 €
- Intérêt au taux légal majoré du 16/01/2026 jusqu'à parfait
paiement mémoire
- Sous-total sauf mémoire..... 157.838,60 €**

II. Au titre de l'ancien article 2305 du Code Civil :

- Condamnation.....	3.600,00 €
- intérêts au taux légal à compter du 08/08/2024 au 09/12/2024	60,17 €
- intérêts au taux légal avec majoration à compter du 10/12/2024 au 15/01/2026	329,12 €
- Intérêt au taux légal majoré du 19/12/2025 jusqu'à parfait paiement	mémoire
Sous-total, sauf mémoire,.....	3.989,29 €

III. Dépens de première instance :..... 237,80 €**IV. Hypothèques :**

- Hypothèque judiciaire provisoire.....	1.133,00 €
- Hypothèque judiciaire définitive.....	69,00 €
- Emoluments	1.976,76 €
Sous-total.....	3.178,76

Soit un Total GENERAL, sauf mémoire, de 165.244,45 €
(Cent soixante-cinq mille deux cent quarante-quatre euros et quarante-cinq centimes)

Sans préjudice de tout autre dû, action et frais de mise à exécution, sous déduction, le cas échéant, de tous acomptes libératoires à condition qu'ils soient justifiés.

SAHNOUN SARAH

Avocats

18 BOULEVARD CARNOT

06400 CANNES

Tel. 06 50 10 42 19

Fax. 00 00 00 00 00

Email : contact@avocat-sahnoun.com

CALCUL D'INTERETS

Affaire : 2025-157 CEGC C. [REDACTED] Période : du 08/12/2023 Au 15/01/2026

Date où la décision est rendue exécutoire : 09/10/2024

Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date. (Art L.313-3 du code monétaire et financier)

Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
08/12/2023	0	0.00	0.000	138 295.55	0.00
31/12/2023	24	383.74	4.220	138 295.55	383.74
30/06/2024	182	3 496.19	5.070	138 295.55	3 879.93
09/12/2024	162	3 019.92	4.920	138 295.55	6 899.85
31/12/2024	22	826.89	9.920	138 295.55	7 726.74
30/06/2025	181	5 973.27	8.710	138 295.55	13 700.01
31/12/2025	184	5 409.97	7.760	138 295.55	19 109.98
15/01/2026	15	433.07	7.620	138 295.55	19 543.05

Principal et annexe dus au 08/12/2023 : 138 295.55 EUR

Intérêts dus au 15/01/2026 : 19 543.05 EUR

TOTAL DU au	15/01/2026	:	157 838.60 EUR
--------------------	-------------------	----------	-----------------------

SAHNOUN SARAH

Avocats
18 BOULEVARD CARNOT

06400 CANNES

Tel. 06 50 10 42 19

Fax. 00 00 00 00 00

Email : contact@avocat-sahnoun.com

CALCUL D'INTERETS

Affaire : 2025-157 CEGC [REDACTED] Période : du 08/08/2024 Au 15/01/2026

Date ou la décision est rendue exécutoire : 09/10/2024

Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date. (Art L.313-3 du code monétaire et financier)

Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
08/08/2024	0	0.00	0.000	3 600.00	0.00
09/12/2024	124	60.17	4.920	3 600.00	60.17
31/12/2024	22	21.53	9.920	3 600.00	81.70
30/06/2025	181	165.49	8.710	3 600.00	237.19
31/12/2025	184	140.83	7.760	3 600.00	378.02
15/01/2026	15	11.27	7.620	3 600.00	389.29

Principal et annexe dus au 08/08/2024 : 3 600.00 EUR

Intérêts dus au 15/01/2026 : 389.29 EUR

TOTAL DU au	15/01/2026	:	3 989.29 EUR
--------------------	-------------------	----------	---------------------

L'AVERTISSANT QUE :

A défaut de paiement dans le délai imparti de 8 jours, la procédure aux fins de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, vous serez assignée à comparaître pardevant le Juge de l'Exécution (immobilier) pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

Le Juge de l'Exécution (immobilier) territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est :

TRIBUNAL JUDICIAIRE**JUGE DE L'EXECUTION****Place Arago****66000 PERPIGNAN****DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE SAISI**

Le présent commandement vaut saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés lesquels sont indisponibles à votre égard à compter de la signification du présent acte, et à l'égard des tiers à compter de sa publication au Service de la Publicité Foncière compétent.

A partir de sa publication, le commandement vaudra saisie réelle des biens ci-après désignés :

Sur les biens et droits immobiliers sur la commune de ORTAFFA (66560), 2 rue des Hirondelles, consistant en une maison à usage d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AH	196	2 rue des Hirondelles	00	00	44

Total surface : 00 ha 00a 44 ca

Concordance cadastrale :

Etant précisé que la parcelle AH 196 était anciennement cadastrée B 116 en vertu d'un procès-verbal de remaniement cadastral du 6 avril 1993, publié le 6 avril 1993, volume 1993 P numéro 2726.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

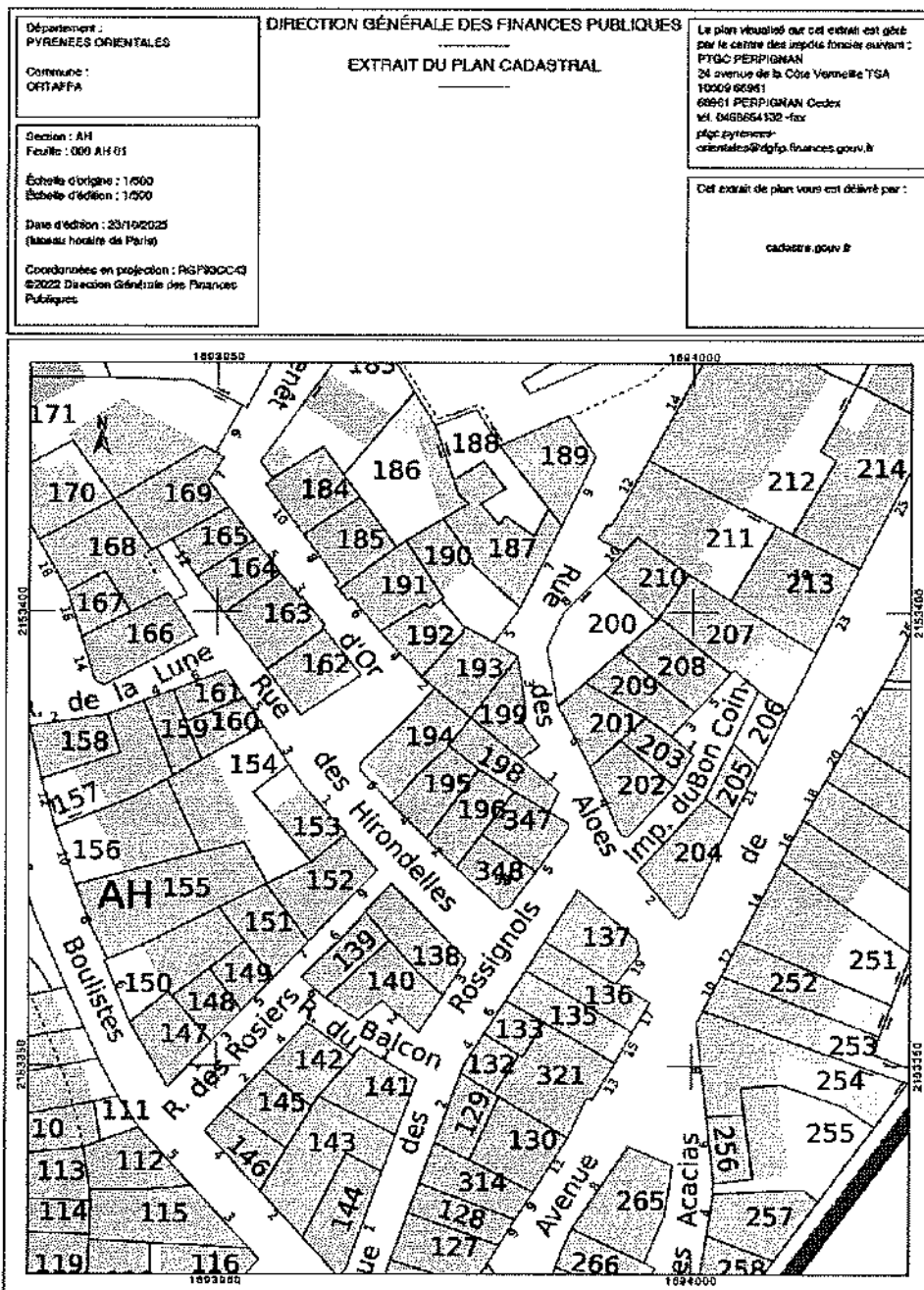
ORIGINE DE PROPRIETE :

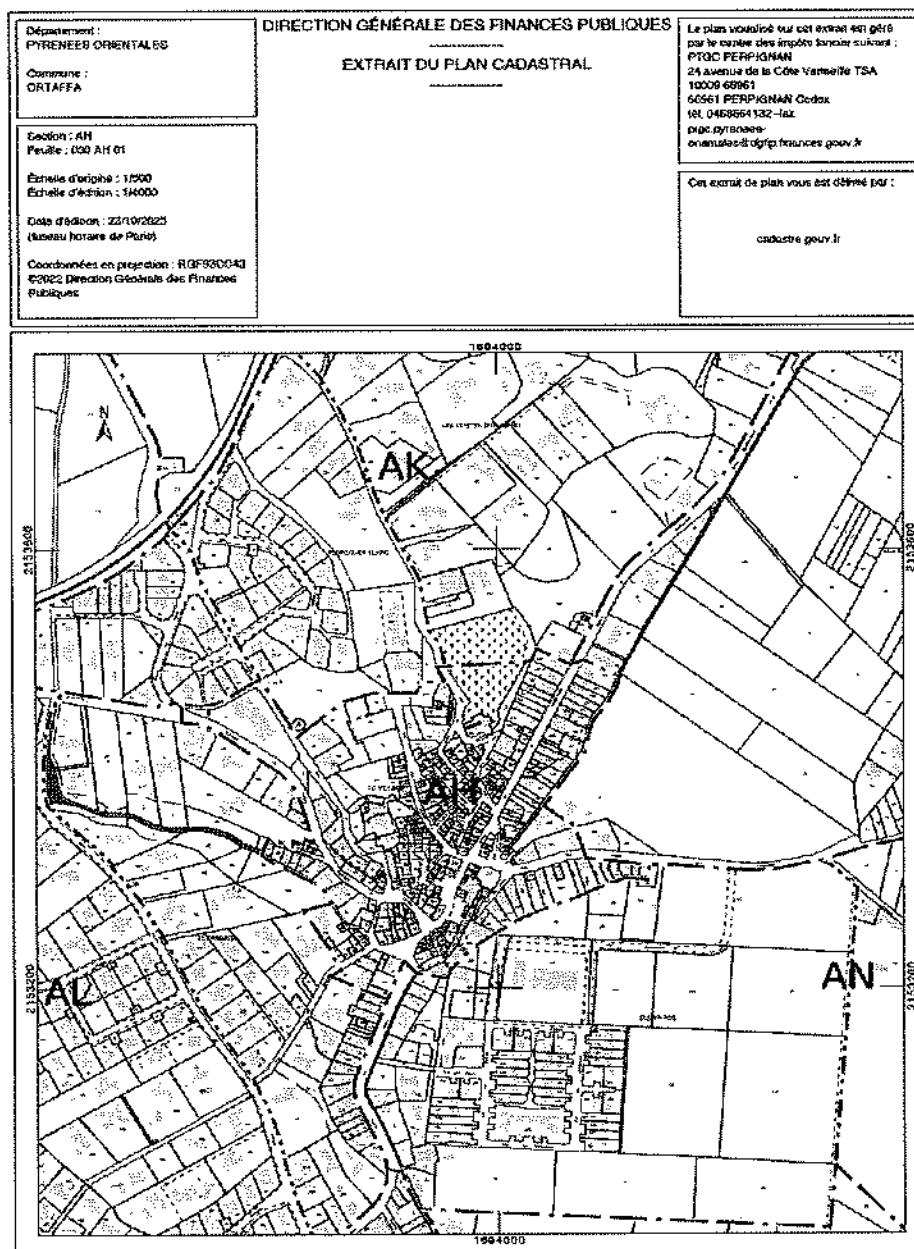
Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Madame [REDACTED] en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu le 14 septembre 2021 par Maître Laure COURTY, Notaire associé de la SELAS NOTAVIA, notaires à ARGELES-SUR-MER (Pyrénées-Orientales), publié au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de PERPIGNAN le 1^{er} octobre 2021 volume 2021 P n°9944.

Les immeubles ci-dessus désignés sont inscrits au rôle de la matrice cadastrale de la commune de ORTAFFA, ainsi qu'il résulte de l'extrait délivré par le Centre des Impôts fonciers reproduit ci-après :

UEB.D1 - Relevé Matrice S.A. (v1) (Etat Civil Déposé)

ANNEE DE VAL	2025	DEP SR	06	COM	120	ORTAFFA	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ D'UN COMPTÉ										NUMERO COMMUNAL	100730				
PROPRIETAIRES																						
PROPRIETARE UELSP [REDACTED] REFULE [REDACTED] RUE DES MIRONDELLES 06000 ORTAFFA A																						
PROPRIETES BATIES																						
EVALUATION																						
AN	SECTION	N° PLAN	C	N°	ADRESSE	CODE RVOU	N° RE PORT	RELEVÉ NUMERO	S	H	AF	NAT LOC	CAT	REV CADASTR COMMUNAL	NAT EXON	AN RET	AN DES	FRACON RC EXO	% EXO	TZ DMS	COEF	
00	AN	104	152	152	DELAGÉ	0045	A	01	00	0101	00000002	C	A	C	H	01A	0	000				
REV IMPOSABLE COM 1 205 € COM R EXO 0 € OC R EXO 0 € DEP R EXO 0 €																						
PROPRIETES NON BATIES																						
EVALUATION																						
AN	SECTION	N° PLAN	N°	ADRESSE	CODE RVOU	N° PANC FORM	PP	D TARF	COF	COF	CLASSE	NAT CAT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COF	NAT EXO	AN RET	FRACON RC EXO	% EXO	TC		
02	AN	006	2	RUE DES MIRONDELLES	0100		1	A		0				44	0,00							
COM R EXO 0 € GO R EXO 0 €																						





TRES IMPORTANT

1) LUI INDIQUANT QUE :

Conformément aux dispositions de l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution que :

Le présent acte vaut saisie de l'immeuble indiqué ci-dessus. La saisie rend l'immeuble indisponible à l'égard du débiteur, à compter de ce jour, et à l'égard des tiers, à compter de la publication de celui-ci au service de la publicité foncière.

Ce commandement vaut saisie des fruits de l'immeuble dont le débiteur est séquestre ; à cet effet, il est fait sommation au débiteur d'avoir à m'indiquer si l'immeuble saisi fait l'objet d'un ou plusieurs baux et, dans l'affirmative, les coordonnées du ou des preneur(s).

Le débiteur se garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi afin de procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet. Cette vente amiable ne pourra, néanmoins, être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution.

Un commissaire de justice pourra pénétrer dans l'immeuble afin de dresser un procès-verbal de description des lieux. Il est rappelé à notre débiteur que selon les dispositions de l'article R 322-1 du code des procédures civiles d'exécution, « à l'expiration d'un délai de huit jours, à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par les articles L 322-2 du code des procédures civiles d'exécution », lequel dispose « l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisis. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L 142-1 et L 142-2. Lorsque les lieux sont occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur, l'huissier de justice ne peut y pénétrer que sur autorisation préalable du juge de l'exécution, à défaut d'accord de l'occupant ».

A condition d'en faire préalablement la demande, vous pouvez bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle, si vous remplissez 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 remplaçant le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991, abrogé, portant application de ladite loi.

Le débiteur, personne physique, s'il estime être en situation de surendettement a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.

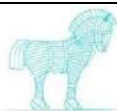
2) FAIT SOMMATION A LA REQUISE SUSNOMMEE, où étant et parlant comme dessus :

De m'indiquer si le bien saisi aux termes des présentes fait l'objet d'un bail et, dans ce cas, de me communiquer les noms, prénoms et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

Ce à quoi il m'a été répondu :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

SOUS TOUTES RESERVES.



Solutions & Associés
COMMISSAIRES DE JUSTICE

SCP Benjamin BOURRET

Immeuble l'Odyssée
36 Avenue Éole, Technosud 2
66100 Perpignan
☎ 04 68 34 35 20
contact@solutionsetassocies.com
solutionsetassocies.com
Siret 776 187 296 00053
TVA Intracommunautaire
FR76 776 187 296

Merci d'effectuer vos règlements :



*par **CARTE BLEUE** par téléphone
au **04 68 34 35 20**
ou sur **solutionsetassocies.com**
*par **VIREMENT BANCAIRE** :
FR76 1710 6000 2030 0199 3812 027
BIC AGRIFRPP871
*par **CHEQUE** à l'ordre de :
SCP Benjamin BOURRET

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	128,94
D.E.P.	
Art.A444.15	268,13
VACATION	
TRANSPORT	9,40
H.T.	406,47
TVA 20,00%	81,29
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	2,70
DEBOURS	
T.T.C.	490,46



MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

Commandement de payer valant saisie immobilière
(REMISE DEPOT ETUDE PERSONNE PHYSIQUE)

Le VINGT ET UN JANVIER DEUX MILLE VINGT SIX

A LA DEMANDE DE :

S.A. COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - "CEGC", au capital de 262.391.274,00 euros, entreprise régie par le Code des assurances, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est situé 59 Avenue Pierre Mendès France à PARIS 13ème (75013), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège social.

SIGNIFIE A :

Monsieur [REDACTED]
2 rue des Hirondelles
66560 ORTAFFA

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

Au domicile du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants :

Confirmation par les services postaux

Confirmation par la Mairie d'Ortaffa

La signification à la personne même du destinataire de l'acte s'avérant impossible pour les raisons :
personne ne répond

N'ayant trouvé au domicile du signifié aucune personne susceptible de recevoir la copie de l'acte ou de me renseigner, et n'ayant pu rencontrer le signifié sur son lieu de travail, cet acte a été déposé en notre Etude 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 a été laissé au domicile du signifié conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile.

La lettre prévue par l'article 658 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 12 feuilles.

Benjamin BOURRET





11194*06

DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

Formulaire obligatoire

Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3233-SD

(01-2020)

@internet-DGFIP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande :

Déposée le 12 MARS 2026

Références du dossier :

F 225
S 25

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° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :

SPF PERPIGNAN - CEGC / LOPEZ (2025-157)

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité ¹ : SELARL SAHNOUN & Avocats AssociésAdresse : 18 boulevard Carnot
06400 CANNESCourriel ² : contact@avocat-sahnoun.com

Téléphone : 06.50.10.42.19

À CANNES

le 11 03 / 2026

Signature (obligatoire) :

IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'État – art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié).
Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules) Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ³	Date et lieu de naissance N° SIREN
1			23/09/1992 à PERPIGNAN (66)
2			
3			

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'État – art. 8-1 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 (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	ORTAFFA (66560 - 2 rue de Hironnelles)	AH 196		
2				
3				
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1^{er} janvier 1956⁴ à la date de mise à jour du fichier au jour 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 postérieure 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 ? ☐ (si oui, cochez la case)

¹ Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). ² L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.

³ Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. ⁴ Ou date de rénovation 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		12 €	€
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € =	+ €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+ €
Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :			+ 2 €
		TOTAL =	14 €

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 1000 €) ☐ 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 provision
☐ demande non signée et/ou non datée
☐ autre :

Le ____ / ____ / ____

*Le comptable des finances publiques,
Chef du service de publicité foncière*



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
PYRENEES-ORIENTALES**

**Demande de renseignements n° 6604P01 2026F225
déposée le 12/03/2026, par Maître SAHNOUN SARAH**

Réf. dossier : CMMDT SAISIE LOPEZ ANABEL

CERTIFICAT

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

- Pour la période de publication du 01/01/1976 au 27/01/2026 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,

[x] Il n'existe que les 13 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 28/01/2026 au 12/03/2026 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A PYRENEES-ORIENTALES, le 13/03/2026

|| Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Jean-Marie BIERME

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

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 27/01/2026

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 07/10/2005 Nature de l'acte : VENTE Rédacteur : Maître COURTY / ARGELES-SUR-MER	Référence d'enlissement : 6604P02 2005P8380	Date de l'acte : 22/08/2005
----------------	--	---	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 6604P02 2005P8380 :

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	PAGES	28/11/1958
Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	PASCUAL	27/03/1968
3	VOLKOVA	08/11/1977

Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
tous	PI	ORTAFA	AH 196
			Volume
			Lot

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

Prix / évaluation : 115.000,00 EUR

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 07/10/2005 Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS Rédacteur : Maître RIBES DOAT COURTY / ARGELES-SUR-MER Domicile élu : ARGELES-SUR-MER EN L'ETUDE	Référence d'enlissement : 6604P02 2005V3017	Date de l'acte : 22/08/2005
----------------	--	---	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 6604P02 2005V3017 :

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 27/01/2026

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
	CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD				
Débiteurs					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
1	PASCUAL	27/03/1968			
2	VOLKOVA	08/11/1977			
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ORTAFA	AH 196		

Montant Principal : 12.375,00 EUR Accessoires : 3.712,00 EUR Taux d'intérêt : 0,36 %
Date extrême d'exigibilité : 31/07/2028 Date extrême d'effet : 31/07/2030

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 07/10/2005 Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS / HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE Rédacteur : Maître COURTY / ARGELES-SUR-MER Domicile élu : ARGELES-SUR-MER EN L'ETUDE	Référence d'enlissement : 6604P02 2005V3018 Date de l'acte : 22/08/2005
----------------	---	--

Disposition n° 1 de la formalité 6604P02 2005V3018 : Privilege de preteur de deniers

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD	
Débiteurs		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	PASCUAL	27/03/1968
2	VOLKOVA	08/11/1977

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 27/01/2026

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ORTAFA	AH 196		

Montant Principal : 102.625,00 EUR Accessoires : 30.787,00 EUR Taux d'intérêt : 4,05 %
Date extrême d'exigibilité : 31/07/2037 Date extrême d'effet : 31/07/2039

Disposition n° 2 de la formalité 6604P02 2005V3018 : Hypothèque conventionnelle

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD	

Débiteurs		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	PASCUAL	27/03/1968
2	VOLKOVA	08/11/1977

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ORTAFA	AH 196		

Montant Principal : 17.075,00 EUR Accessoires : 5.122,00 EUR Taux d'intérêt : 4,05 %
Date extrême d'exigibilité : 31/07/2037 Date extrême d'effet : 31/07/2039

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 06/10/2010 Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE Rédacteur : Maître Jean-François COURT'Y / ARGELES-SUR-MER Domicile élu : ARGELES-SUR-MER en l'étude	Référence d'enlissement : 6604P02 2010V2137 Date de l'acte : 19/08/2010
----------------	---	--

Disposition n° 1 de la formalité 6604P02 2010V2137 : Hypothèque conventionnelle

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 27/01/2026

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE	776 179 335

Débiteurs		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	PASCUAL	27/03/1968
2	VOLKOVA	08/11/1977

Immeubles				
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	
			Volume	Lot
		ORTAFA	AH 196	

Montant Principal : 25.000,00 EUR Accessoires : 5.000,00 EUR Taux d'intérêt : 3,70 %
Date extrême d'exigibilité : 20/08/2028 Date extrême d'effet : 20/08/2029

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 04/11/2013 Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE Rédacteur : Maître Xavier DOAT / ARGELES-SUR-MER Domicile élu : ARGELES-SUR-MER en l'étude	Référence d'enlissement : 6604P02 2013V2555	Date de l'acte : 03/10/2013
----------------	---	---	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 6604P02 2013V2555 : Hypothèque conventionnelle

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE	776 179 335

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	PASCUAL	27/03/1968
2	VOLKOVA	08/11/1977

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 27/01/2026

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ORTAFFA	AH 196		

Montant Principal : 128.500,00 EUR Accessoires : 25.700,00 EUR Taux d'intérêt : 3,00 %
Date extrême d'exigibilité : 10/10/2036 Date extrême d'effet : 10/10/2037

Complément : VOLKOVA Viktoria, Yourevna au lieu de VOLKOVA Viktoria née le 08/11/1977 à SAINT-PETERSBOURG (RUSSIE) au vue de l'extrait d'acte de mariage

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 01/10/2021	Référence d'enlissement : 6604P02 2021P9944	Date de l'acte : 14/09/2021
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : Maître Laure COURTY / ARGELES-SUR-MER		

Disposition n° 1 de la formalité 6604P02 2021P9944 : Vente

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	PASCUAL	27/03/1968
3	VOLKOVA	08/11/1977
Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		23/09/1992

Immeubles						
Bénéficiaires		Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1		TP	ORTAFA	AH 196		

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

Prix / évaluation : 143.000,00 EUR

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 27/01/2026

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 10/07/2023	Référence de dépôt: 6604P01 2023D24120	Date de l'acte : 19/06/2023
	Nature de l'acte : 2010V2137	RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 06/10/2010 Sages : 6604P02 Vol 2010V N° 2137	
	Rédacteur : Maître Laure COURTY / ARGELES-SUR-MER		
	Domicile élu :		

Disposition n° 1 de la formalité 6604P01 2023D24120 :

Propriétaire Immeuble / Contre			Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes		
1	PASCUAL		27/03/1968
2	VOLKOVA		08/11/1977

Immeubles			
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		ORTAFA	AH 196
			Volume
			Lot

Complément : Radiation simplifiée totale du 10/07/2023 dépôt 2023 D 24120. L'inscription publiée le 06/10/2010 vol 2010 V 2137 est radiée en vertu d'un acte reçu le 19/06/2023 par Me COURTY Laure, notaire à ARGELES-SUR-MER.

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 10/07/2023	Référence de dépôt: 6604P01 2023D24121	Date de l'acte : 19/06/2023
	Nature de l'acte : 2013V2555	RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 04/11/2013 Sages : 6604P02 Vol 2013V N° 2555	
	Rédacteur : Maître Laure COURTY / ARGELES-SUR-MER		
	Domicile élu :		

Disposition n° 1 de la formalité 6604P01 2023D24121 :

Propriétaire Immeuble / Contre			Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes		
1	PASCUAL		27/03/1968
2	VOLKOVA		08/11/1977

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 27/01/2026

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ORTAFFA	AH 196		

Complément : Radiation simplifiée totale du 10/07/2023 dépôt 2023 D 24121. L'inscription publiée le 04/11/2013 vol 2013 V 2555 est radiée en vertu d'un acte reçu le 19/06/2023 par Me COURTY Laure, notaire à ARGELES-SUR-MER.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt :	01/08/2023	Référence de dépôt :	6604P01 2023D27199	Date de l'acte :	20/07/2023
	Nature de l'acte :	2005V3017 RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 07/10/2005 Sages : 6604P02 Vol 2005V N° 3017				
	Rédacteur :	Maître Laure COURTY / ARGELES-SUR-MER				
	Domicile élu :					

Disposition n° 1 de la formalité 6604P01 2023D27199 :

Propriétaire Immeuble / Contre	
Numéro	Désignation des personnes
1	PASCUAL
2	VOLKOVA

Date de naissance ou N° d'identité
27/03/1968
08/11/1977

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ORTAFFA	AH 196		

N° d'ordre : 10	Date de dépôt :	01/08/2023	Référence de dépôt :	6604P01 2023D27200	Date de l'acte :	20/07/2023
	Nature de l'acte :	2005V3018 RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 07/10/2005 Sages : 6604P02 Vol 2005V N° 3018				
	Rédacteur :	Maître Laure COURTY / ARGELES-SUR-MER				
	Domicile élu :					

Disposition n° 1 de la formalité 6604P01 2023D27200 :

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 27/01/2026

Propriétaire Immeuble / Contre			Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes		
1	PASCUAL		27/03/1968
2	VOLKOVA		08/11/1977

Immeubles				
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
		ORTAFA	AH 196	Lot

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 18/03/2024	Référence d'enlissement : 6604P01 2024V1032	Date de l'acte : 04/03/2024
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE		
	Rédacteur : M LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE / CANNES		
	Domicile élu : CANNES, au cabinet de Me SAHNOUN, avocat au barreau		

Disposition n° 1 de la formalité 6604P01 2024V1032 :

Créanciers			Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes		
	COMPAGNIE GENERALES DE GARANTIES ET CAUTIONS		

Propriétaire Immeuble / Contre			Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes		
1			23/09/1992

Immeubles				
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
		ORTAFA	AH 196	Lot

Montant Principal : 146.000,00 EUR

Date extrême d'effet : 18/03/2027

Complément : Hypothèque judiciaire provisoire prise en vertu d'une ordonnance du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN en date du 04/03/2024.
Durée : 3 ans.

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 27/01/2026

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 03/12/2024 Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR Rédacteur : SIP PERPIGNAN REART / PERPIGNAN Domicile élu : SIP PERPIGNAN REART	Référence d'enlissement : 6604P01 2024V4360	Date de l'acte : 31/08/2022
-----------------	---	---	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 6604P01 2024V4360 :

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
1	[REDACTED]		23/09/1992
Immeubles			
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		ORTAFFA	AH 196
			Volume
			Lot

Montant Principal : 3.759,07 EUR
Date extrême d'effet : 21/11/2034

Complément : Sur ses droits.

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 12/12/2024 Nature de l'acte : 2024 V 1032 HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE EN SUBSTITUTION de la formalité initiale du 18/03/2024 Sages : 6604P01 Vol 2024V N° 1032 Rédacteur : M. LE JUGE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE / PERPIGNAN Domicile élu : CANNES, au cabinet de Me SAHNOUN, avocat au barreau en l'étude	Référence d'enlissement : 6604P01 2024V4544	Date de l'acte : 08/08/2024
-----------------	--	---	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 6604P01 2024V4544 :

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 27/01/2026

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
	COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
1		23/09/1992			
Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ORTAFA	AH 196		

Montant Principal : 152.297,00 EUR
Date extrême d'effet : 09/12/2034

Complément : Se substituant à la provisoire prise le 18/03/2024, volume 2024 V n° 1032. En vertu d'un jugement rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PERPIGNAN en date du 08/08/2024, signifié le 09/10/2024, devenu définitif (certificat de non appel du 26/11/2024).

CERTIFICAT DE DEPOT DU 28/01/2026 AU 12/03/2026

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"	Numéro d'archivage Provisoire
12/03/ 2026 D07389	COMMANDEMENT VALANT SAISIE Maître BOURRET PERPIGNAN	21/01/2026	CEGC	6604P01 S00025

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 11 pages y compris le certificat.

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1976 au 12/03/2026

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
129	ORTAFFA	AH 196		



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
PYRENEES-ORIENTALES
24 AVENUE DE LA COTE VERMEILLE
66961 PERPIGNAN CEDEX 9
Téléphone : 0468664141
Télécopie : 0468664113
Mél. : spfe.pyrenees-orientales@dgifp.finances.gouv.fr**

**Maître SAHNOUN SARAH
18 BOULEVARD CARNOT
06400 CANNES**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités.
- > La réponse à votre demande de renseignements.



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
PYRENEES-ORIENTALES

Demande de renseignements n° 6604P01 2025H6779 (86)
déposée le 30/10/2025, par SOSASSIST - SYLVIE SOLER

Réf. dossier : HFR ortaffa AH 196

CERTIFICAT

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

- Pour la période de publication du 01/01/1975 au 30/09/2025 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 6 faces de copies ci-jointes,
[x] Il n'existe que les 13 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 01/10/2025 au 30/10/2025 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A PYRENEES-ORIENTALES, le 31/10/2025

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Jean-Marie BIERME

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

FIGUE N° 1 - Commune ORTAFEE

Autres fiches A. créées au nom de l'intéressé

N° C°
N° C°
N° C°

I - IMMEUBLES URBAINS

(références aux fiches d'immeubles, modèle B)

Adresses (lignes et numéros)

(n° 1 à défaut, Bourdils)

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

N° d'ordre

N° du plan

NOM: MAILLARD

Prénoms: Claude Hélène Nadine

Epx: PAGES Sidore

Epx:

né le 9.1.1910

à Ortafee

né le

le 25 3 1924

à Ortafee

à Ortafee

le 25 3 1924

à Ortafee

à Ortafee

le 25 3 1924

à Ortafee

à Ortafee

II - FORMALITES CONCERNANT LES IMMEUBLES RURAUX

(Pour les formalités concernant les immeubles urbains, voir les fiches de chacun des immeubles dont les adresses figurent au tableau I)

A - MUTATIONS

SERVITUDES ACTIVES

Dates, numéros et nature des formalités

Observations

Immeubles

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES

Dates, numéros et nature des formalités

Observations

Immeubles

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

1. 2. 3. 4. 5.

II - IMMEUBLES RURAUX (Suite)						A - MUTATIONS		SERVITUDES ACTIVES (Suite)		B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES (Suite)	
N° d'ordre	Sec-tion	N° du plan	N° d'ordre	Sec-tion	N° du plan	Immeubles	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeubles	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
55		104			153	A	19 Mars 1993 - Vol. 1993 P n° 2726	Pl 3			
56		105			154		Remise au droit de remise				
57		106			155		et autres Pl 3 ci-dessus				
58		107			156		Indemnité du 3.12.80				
59		108			157						
60		109			158						
61		110			159						
62		111			160	4-11	30 Avril 1993 - Vol. 1993 P n° 2726	Pl 3			
63		112			161	8-12	P.V. de Rem. du 6 Avril 1993				
64		113			162		BA16 → AH 126				
65		114			163		BC31 → AL 145				
66		115			164						
67		116			165						
68		117			166						
69		118			167						
70		119			168						
71		120			169						
72		121			170						
73		122			171						
74		123			172						
75		124			173						
76		125			174						
77		126			175						
78		127			176						
79		128			177						
80		129			178						
81		130			179						
82		131			180						
83		132			181						
84		133			182						
85		134			183						
86		135			184						
87		136			185						
88		137			186						
89		138			187						
90		139			188						
91		140			189						
92		141			190						
93		142			191						
94		143			192						
95		144			193						
96		145			194						
97		146			195						
98		147			196						
99		148			197						
100		149			198						
101		150			199						
102		151			200						
103		152									

II - IMMEUBLES RURAUX (Suite)										A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES (Suite)				B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (Suite)			
N° d'ordre	Section	N° du plan	N° d'ordre	Section	N° du plan	N° d'ordre	Section	N° du plan	Immeubles	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeubles	Dates, numéros et nature des formalités	Observations			
54		104	153							Intervention de Ventes, Alouen et Guyot Begues							
56		106	154							Receve de l'Emplacement au profit du Titulaire et de son épouse MAILLARD sur le N° 2							
57		106	155														
58		107	156														
59		108	157														
60		109	158														
61		110	159														
62		111	160														
63		112	161														
64		113	162														
65		114	163														
66		115	164														
67		116	165														
68		117	166														
69		118	167														
70		119	168														
71		120	169														
72		121	170														
73		122	171														
74		123	172														
75		124	173														
76		125	174														
77		126	175														
78		127	176														
79		128	177														
80		129	178														
81		130	179														
82		131	180														
83		132	181														
84		133	182														
85		134	183														
86		135	184														
87		136	185														
88		137	186														
89		138	187														
90		139	188														
91		140	189														
92		141	190														
93		142	191														
94		143	192														
95		144	193														
96		145	194														
97		146	195														
98		147	196														
99		148	197														
100		149	198														
101		150	199														
102		151	200														
103		152															

[illegible]

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 30/09/2025

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 07/10/2005 Nature de l'acte : VENTE Rédacteur : Maître COURTY / ARGELES-SUR-MER	Référence d'enlissement : 6604P02 2005P8380	Date de l'acte : 22/08/2005
----------------	--	--	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 6604P02 2005P8380 :

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	PAGES	28/11/1958
Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	PASCUAL	27/03/1968
3	VOLKOVA	08/11/1977

Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
tous	PI	ORTAFFA	AH 196
			Volume
			Lot

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

Prix / évaluation : 115.000,00 EUR

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 07/10/2005 Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS Rédacteur : Maître RIBES DOAT COURTY / ARGELES-SUR-MER Domicile élu : ARGELES-SUR-MER EN L'ETUDE	Référence d'enlissement : 6604P02 2005V3017	Date de l'acte : 22/08/2005
----------------	--	--	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 6604P02 2005V3017 :

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 30/09/2025

Créanciers						
Numéro		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
		CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD				
Débiteurs						
Numéro		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
1		PASCUAL		27/03/1968		
2		VOLKOVA		08/11/1977		
Immeubles						
Débiteurs		Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
			ORTAFA	AH 196		
Montant Principal : 12.375,00 EUR Accessoires : 3.712,00 EUR Taux d'intérêt : 0,36 %						
Date extrême d'exigibilité : 31/07/2028 Date extrême d'effet : 31/07/2030						
N° d'ordre : 3		Date de dépôt : 07/10/2005		Référence d'enlissement : 6604P02 2005V3018		Date de l'acte : 22/08/2005
		Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS / HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE				
		Rédacteur : Maître COURTY / ARGELES-SUR-MER				
		Domicile élu : ARGELES-SUR-MER EN L'ETUDE				
Disposition n° 1 de la formalité 6604P02 2005V3018 : Privilège de preteur de deniers						
Créanciers						
Numéro		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
		CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD				
Débiteurs						
Numéro		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
1		PASCUAL		27/03/1968		
2		VOLKOVA		08/11/1977		

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1975 AU 30/09/2025

Immeubles				
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume Lot
		ORTAFA	AH 196	

Montant Principal : 102.625,00 EUR Accessoires : 30.787,00 EUR Taux d'intérêt : 4,05 %
Date extrême d'exigibilité : 31/07/2037 Date extrême d'effet : 31/07/2039

Disposition n° 2 de la formalité 6604P02 2005V3018 : Hypothèque conventionnelle

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD	

Débiteurs		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	PASCUAL	27/03/1968
2	VOLKOVA	08/11/1977

Immeubles				
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume Lot
		ORTAFA	AH 196	

Montant Principal : 17.075,00 EUR Accessoires : 5.122,00 EUR Taux d'intérêt : 4,05 %
Date extrême d'exigibilité : 31/07/2037 Date extrême d'effet : 31/07/2039

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 06/10/2010 Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE Rédacteur : Maître Jean-François COURTUY / ARGELES-SUR-MER Domicile élu : ARGELES-SUR-MER en l'étude	Référence d'enlissement : 6604P02 2010V2137 Date de l'acte : 19/08/2010
----------------	---	---

Disposition n° 1 de la formalité 6604P02 2010V2137 : Hypothèque conventionnelle

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 30/09/2025

Créanciers				
Numéro		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
		CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE		776 179 335
Débiteurs				
Numéro		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
1		PASCUAL		27/03/1968
2		VOLKOVA		08/11/1977
Immeubles				
Débiteurs		Droits	Commune	Désignation cadastrale
			ORTAFA	AH 196
				Volume
				Lot
Montant Principal : 25.000,00 EUR Accessoires : 5.000,00 EUR Taux d'intérêt : 3,70 %				
Date extrême d'exigibilité : 20/08/2028 Date extrême d'effet : 20/08/2029				
N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 04/11/2013	Référence d'enlissement : 6604P02 2013V2555		Date de l'acte : 03/10/2013
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE				
Rédacteur : Maître Xavier DOAT / ARGELES-SUR-MER				
Domicile élu : ARGELES-SUR-MER en l'étude				
Disposition n° 1 de la formalité 6604P02 2013V2555 : Hypothèque conventionnelle				
Créanciers				
Numéro		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
		CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE		776 179 335
Propriétaire Immeuble / Contre				
Numéro		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
1		PASCUAL		27/03/1968
2		VOLKOVA		08/11/1977

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 30/09/2025

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ORTAFA	AH 196		

Montant Principal : 128.500,00 EUR Accessoires : 25.700,00 EUR Taux d'intérêt : 3,00 %
Date extrême d'exigibilité : 10/10/2036 Date extrême d'effet : 10/10/2037

Complément : VOLKOVA Viktoria, Yourevna au lieu de VOLKOVA Viktoria née le 08/11/1977 à SAINT-PETERSBOURG (RUSSIE) au vue de l'extrait d'acte de mariage

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 01/10/2021 Nature de l'acte : VENTE Rédacteur : Maître Laure COURTY / ARGELES-SUR-MER	Référence d'enlissement : 6604P02 2021P9944	Date de l'acte : 14/09/2021
----------------	--	--	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 6604P02 2021P9944 : Vente

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	PASCUAL	27/03/1968
3	VOLKOVA	08/11/1977

Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		23/09/1992

Immeubles						
Bénéficiaires		Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1		TP	ORTAFA	AH 196		

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

Prix / évaluation : 143.000,00 EUR

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 30/09/2025

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 10/07/2023	Référence de dépôt : 6604P01 2023D24120	Date de l'acte : 19/06/2023
	Nature de l'acte : 2010V2137 RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 06/10/2010 Sages : 6604P02 Vol 2010V N° 2137		
	Rédacteur : Maître Laure COURTY / ARGELES-SUR-MER		
	Domicile élu :		

Disposition n° 1 de la formalité 6604P01 2023D24120 :

Propriétaire Immeuble / Contre				
Numéro	Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité
1	PASCUAL			27/03/1968
2	VOLKOVA			08/11/1977
Immeubles				
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
		ORTAFFA	AH 196	

Complément : Radiation simplifiée totale du 10/07/2023 dépôt 2023 D 24120. L'inscription publiée le 06/10/2010 V 2137 est radiée en vertu d'un acte reçu le 19/06/2023 par Me COURTY Laure, notaire à ARGELES-SUR-MER.

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 10/07/2023	Référence de dépôt : 6604P01 2023D24121	Date de l'acte : 19/06/2023
	Nature de l'acte : 2013V2555 RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 04/11/2013 Sages : 6604P02 Vol 2013V N° 2555		
	Rédacteur : Maître Laure COURTY / ARGELES-SUR-MER		
	Domicile élu :		

Disposition n° 1 de la formalité 6604P01 2023D24121 :

Propriétaire Immeuble / Contre				
Numéro	Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité
1	PASCUAL			27/03/1968
2	VOLKOVA			08/11/1977

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 30/09/2025

Immeubles				
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume Lot
		ORTAFFA	AH 196	

Complément : Radiation simplifiée totale du 10/07/2023 dépôt 2023 D 24121. L'inscription publiée le 04/11/2013 vol 2013 V 2555 est radiée en vertu d'un acte reçu le 19/06/2023 par Me COURTY Laure, notaire à ARGELES-SUR-MER.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 01/08/2023	Référence de dépôt : 6604P01 2023D27199	Date de l'acte : 20/07/2023
	Nature de l'acte : 2005V3017 RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 07/10/2005 Sages : 6604P02 Vol 2005V N° 3017		
	Rédacteur : Maître Laure COURTY / ARGELES-SUR-MER		
	Domicile élu :		

Disposition n° 1 de la formalité 6604P01 2023D27199 :

Propriétaire Immeuble / Contre		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1	PASCUAL	27/03/1968
2	VOLKOVA	08/11/1977

Immeubles				
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume Lot
		ORTAFFA	AH 196	

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 01/08/2023	Référence de dépôt : 6604P01 2023D27200	Date de l'acte : 20/07/2023
	Nature de l'acte : 2005V3018 RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 07/10/2005 Sages : 6604P02 Vol 2005V N° 3018		
	Rédacteur : Maître Laure COURTY / ARGELES-SUR-MER		
	Domicile élu :		

Disposition n° 1 de la formalité 6604P01 2023D27200 :

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 30/09/2025

Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
1	PASCUAL		27/03/1968
2	VOLKOVA		08/11/1977

Immeubles			
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Lot
		ORTAFA	
		Désignation cadastrale	Volume
		AH 196	

N° d'ordre : 11	Date de dépôt :	18/03/2024	Référence d'enlissement :	6604P01 2024V1032	Date de l'acte :	04/03/2024
	Nature de l'acte :	HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE				
	Rédacteur :	M LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE / CANNES				
	Domicile élu :	CANNES, au cabinet de Me SAHNOUN, avocat au barreau				

Disposition n° 1 de la formalité 6604P01 2024V1032 :

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	COMPAGNIE GENERALES DE GARANTIES ET CAUTIONS

Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
1			23/09/1992

Immeubles			
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Lot
		ORTAFA	
		Désignation cadastrale	Volume
		AH 196	

Montant Principal : 146.000,00 EUR
Date extrême d'effet : 18/03/2027

Complément : Hypothèque judiciaire provisoire prise en vertu d'une ordonnance du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN en date du 04/03/2024.
Durée : 3 ans.

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 30/09/2025

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 03/12/2024	Référence d'enlissement : 6604P01 2024V4360	Date de l'acte : 31/08/2022
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR		
	Rédacteur : SIP PERPIGNAN REART / PERPIGNAN		
	Domicile élu : SIP PERPIGNAN REART		

Disposition n° 1 de la formalité 6604P01 2024V4360 :

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC		

Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
1			23/09/1992

Immeubles			
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		ORTAFA	AH 196
			Volume
			Lot

Montant Principal : 3.759,07 EUR
Date extrême d'effet : 21/11/2034

Complément : Sur ses droits.

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 12/12/2024	Référence d'enlissement : 6604P01 2024V4544	Date de l'acte : 08/08/2024
	Nature de l'acte : 2024 V 1032 HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE EN SUBSTITUTION de la formalité initiale du 18/03/2024 Sages : 6604P01 Vol 2024V N° 1032		
	Rédacteur : M. LE JUGE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE / PERPIGNAN		
	Domicile élu : CANNES, au cabinet de Me SAHNOUN, avocat au barreau en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 6604P01 2024V4544 :

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 30/09/2025

Créanciers						
Numéro		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
		COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS				
Propriétaire Immeuble / Contre						
Numéro		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
1				23/09/1992		
Immeubles						
Prop. Imm./Contre		Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
			ORTAFFA			

Montant Principal : 152.297,00 EUR
Date extrême d'effet : 09/12/2034

Complément : Se substituant à la provisoire prise le 18/03/2024, volume 2024 V n° 1032. En vertu d'un jugement rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PERPIGNAN en date du 08/08/2024, signifié le 09/10/2024, devenu définitif (certificat de non appel du 26/11/2024).

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 17 pages y compris le certificat.

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Tél@ctes, a été enregistré et publié le 01/10/2021 au SPFE de PERPIGNAN I

Numéro de dépôt : 2021D14038

Volume : 2021P09944

Montant total des droits : 8 304,00

Détails des droits :

Base :	143 000,00	Taux :	4,50	Montant droit :	6 435,00
Base :	6 435,00	Taux :	2,37	Montant droit :	153,00
Base :	143 000,00	Taux :	1,20	Montant droit :	1 716,00

Salaires/CSI : 143,00

Total liquidation : 8 447,00

Reçu : Huit mille quatre cent quarante-sept Euros

Copie du document

102942604 - **N° 1698 du 14 Septembre 2021.**

LC/CCS/

VENTE PASCUAL/LOPEZ-ROMERO

S.P.F. PERPIGNAN 2ème

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE QUATORZE SEPTEMBRE**

A ARGELES-SUR-MER (Pyrénées-Orientales), Route de Collioure, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Laure COURTY, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée "NOTAVIA", titulaire d'un Office Notarial à ARGELES-SUR-MER, 17 Route de Collioure,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Patrick **PASCUAL**, conseiller de vente, et Madame Viktoria Yourievna **VOLKOVA**, Contrôleur des Finances Publiques, demeurant ensemble à BAGES (66670) 24 rue Pablo Picasso.

Monsieur est né à PERPIGNAN (66000) le 27 mars 1968,

Madame est née à LENINGRAD (RUSSIE) le 8 novembre 1977.

Mariés à la mairie de ARGELES SUR MER (66700) le 14 février 2004 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

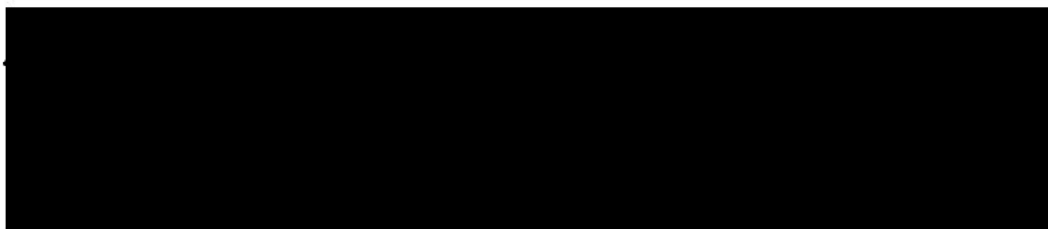
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR



QUOTITES ACQUISES

[Redacted] acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Patrick PASCUAL et Madame Viktoria VOLKOVA, sont représentés par Madame Christine VERT, Collaboratrice au sein de la SELAS NOTAVIA titulaire d'un Office Notarial à ARGELES SUR MER (66700), 17 Route de Collioure, en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont conférés aux termes d'une procuration sous-seing privé en date à ARGELES SUR MER du 9 septembre 2021 annexée aux présentes.

[Redacted] est présente à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

*que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,

*qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,

*qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et

solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (B0I-REC-SOLID-20-10-20-20120912),

*qu'elles ne sont concernées :

*par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,

*par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,

*et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Patrick PASCUAL

*Extrait d'acte de naissance.

*Extrait d'acte de mariage.

*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Viktoria VOLKOVA

*Extrait d'acte de naissance.

*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

*Extrait d'acte de naissance.

*Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

*Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

*Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

*Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

*Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.

*Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

*Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

A ORTAFFA (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66560 2 Rue des Hirondelles.

Une maison d'habitation, type "maison de village" élevée de deux étages sur rez-de-chaussée, comprenant notamment :

- au rez-de-chaussée: un séjour/cuisine, une salle d'eau et wc
- au premier étage: une chambre avec placard et salle à manger
- et au deuxième étage: une chambre, salle d'eau-wc et terrasse.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	196	2 rue des Hirondelles	00 ha 00 a 44 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-François COURTY, notaire à ARGELES SUR MER le 22 août 2005 publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN deuxième, le 7 octobre 2005 volume 2005P, numéro 8380.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **CENT QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (143.000,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

Désistement de privilège et action résolutoire

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2EME.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-François COURTY, notaire à ARGELES SUR MER le 22 août 2005 pour une valeur de cent quinze mille euros (115.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN deuxième, le 7 octobre 2005 volume 2005P, numéro 8380.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : **Prix d'acquisition augmenté des factures de travaux supérieur au prix de cession.**

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de 40003 66961

PERPIGNAN CEDEX 9 - 24 AVENUE DE LA COTE VERMEILLE - 00TSA 40003 66961
 PERPIGNAN CEDEX 9 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

Obligation déclarative

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de CENT QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (143.000,00 EUR).

Droits

				Mt à payer
<i>Taxe départementale</i> 143 000,00	x	4,50 %	=	6 435,00
<i>Taxe communale</i> 143 000,00	x	1,20 %	=	1 716,00
<i>Frais d'assiette</i> 6 435,00	x	2,37 %	=	153,00
			TOTAL	8 304,00

Contribution de sécurité immobilière

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	143.000,00	0,10%	143,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

Purge du droit de rétractation

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à ARGELES SUR MER (66700) du 11 juin 2021.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant destiné à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 11 juin 2021 par le Notaire associé soussigné.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR pendant le délai de dix jours qui lui était imparti à compter du lendemain de cette remise.

L'attestation de remise en mains propres est demeurée annexée.

Compte tenu de modifications substantielles intervenues dans l'avant-contrat et concernant les diagnostics, une nouvelle remise en mains propres de l'acte a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 26 août 2021.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal. L'attestation de cette nouvelle remise en mains propres est demeurée annexée.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

Garantie contre le risque d'éviction

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

*qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,

*qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,

*que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,

*qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,

*subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

Garantie de jouissance

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

Garantie hypothécaire

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 15 juillet 2021 et certifié à la date du 9 juillet 2021 révèle :

*Une inscription de PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS prise au profit de CREDIT IMMOBILIER DE France SUD, pour sureté de la somme en principal de douze mille trois cent

soixante-quinze euros (12 375.00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2EME, le 7 octobre 2005, volume 2005V, n°3017, avec effet jusqu'au 31 juillet 2030.

Etant observé que le notaire soussigné a reçu la réponse du créancier indiquant que le crédit objet de l'inscription est à ce jour soldé, réponse annexée. Le VENDEUR donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente les frais de mainlevée.

*Une inscription PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS/HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE prise au profit de CREDIT IMMOBILIER DE France SUD, pour sureté de la somme en principal de cent deux mille six cent vingt-cinq euros (102 625.00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2eme, le 7 octobre 2005, volume 2005V, n°3018, avec effet jusqu'au 31 juillet 2039.

*Une inscription PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS/HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE prise au profit de CREDIT IMMOBILIER DE France SUD, pour sureté de la somme en principal de dix-sept mille soixante-quinze euros (17 075.00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2eme, le 7 octobre 2005, volume 2005V, n°3018, avec effet jusqu'au 31 juillet 2039.

Etant observé que le notaire soussigné a reçu la réponse du créancier indiquant que le crédit objet de l'inscription est à ce jour soldé, réponse annexée. Le VENDEUR donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente les frais de mainlevée.

*Une inscription HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE prise au profit de CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE, pour sureté de la somme en principal de vingt-cinq mille euros (25 000.00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2EME, le 6 octobre 2010, volume 2010V, n°2137, avec effet jusqu'au 20 août 2029.

Par courrier annexé, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de 9 731.51 eur, décompte arrêté au 15 septembre 2021. Le VENDEUR donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente le montant et les frais de mainlevée.

*Une inscription HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE prise au profit de CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE, pour sureté de la somme en principal de cent vingt-huit mille cinq cents euros (128 500.00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2EME, le 4 novembre 2013, volume 2013V, n°2555, avec effet jusqu'au 10 octobre 2037

Par courrier annexé, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de 92 195.51 eur, décompte arrêté au 15 septembre 2021. Le VENDEUR donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente le montant et les frais de mainlevée.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Servitudes

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

*ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,

*qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Etat du bien

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- *des vices apparents,
- *des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

*si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,

*ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Contenance du terrain et des constructions

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

Impôts et taxes

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Contrats de distribution et de fourniture

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

Assurance

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Contrat d'affichage

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 13 juillet 2021, sous le numéro CUa 06612921K0086.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- *Les dispositions d'urbanisme applicables.
- *Les servitudes d'utilité publique.
- *Le droit de préemption.
- *Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- *Les avis ou accords nécessaires.
- *Les observations.

L'ACQUEREUR :

- *s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- *reconnait que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- *déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 9 juillet 2021.

Par lettre en date du 13 juillet 2021 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Absence d'opération de construction ou de rénovation depuis dix ans

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

*aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,

*aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1er juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans

Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

*que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;

*que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

*qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Diagnostics techniques

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par DIAGMANTIS dont le siège social est à 66100 PERPIGNAN, Avenue d'Argelès sur Mer. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

*Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.

*Attestation sur l'honneur d'impartialité.

oConstat de risque d'exposition au plomb.

oDiagnostic amiante.

oEtat parasitaire réalisé le 31.03.2021.

oDiagnostic de l'installation intérieure d'électricité.

oDiagnostic de performance énergétique.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

*aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

*améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

*Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

*Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

*Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Dispositifs particuliers

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'ACQUEREUR déclare et constate que le bien est équipé de deux détecteurs de fumée.

Panneaux photovoltaïques

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est équipé de panneaux photovoltaïques installés par AMBIANCE ENERGIE à 66000 PERPIGNAN, 17 Rue Valentin Magnan le 13 juillet 2020 et mis en service le 14 octobre 2011, pour lesquels il a souscrit une assurance de responsabilité civile, ainsi qu'une assurance de dommages par l'intermédiaire de l'installateur AMBIANCE ENERGIE.

Le contrat d'achat de l'énergie électrique produite en date du 14 octobre 2011 est demeuré ci-annexée aux présentes.

Il est porté à la connaissance des parties que l'installateur doit posséder une assurance responsabilité civile intégrateur.

Une copie de la déclaration d'exploiter obtenue par le **VENDEUR** le 10 février 2000 est annexée.

Les parties ont effectué :

*le changement d'exploitant tant auprès de la Direction de la Demande et des Marchés Energétiques qu'auprès de l'agence Régionale EDF-ARD afin que l'**ACQUEREUR** bénéficie de l'obligation d'achat de l'électricité photovoltaïque sur la durée restant à couvrir par le temps d'achat, soit vingt ans déduction faite du temps consommé par le premier exploitant,

*un relevé contradictoire des compteurs à la date de ce jour.

La pose des panneaux a été précédée d'une déclaration préalable effectuée en date du 5 janvier 2010 auprès de la mairie. La mairie a délivré un certificat de non opposition en date du 21/01/2010 dont une copie est annexée.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

Diagnostics environnementaux

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- *La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- *La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- *La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- *La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN objet des présentes dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame Patrick PASCUAL, **VENDEUR** par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble, de :

Madame Chantal Marie-Laure **PAGES**, Secrétaire médicale, épouse de Monsieur Jean-Marc Albert Jacques **BAIGES**, demeurant à ORTAFFA (66560), 29, Avenue des Albères, née à PERPIGNAN (66000) le 28 novembre 1958,

Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de ORTAFFA (66560), le 11 février 1978. Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître Jean-François COURTY notaire à ARGELES SUR MER, le 22 août 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent quinze mille euros (115.000,00 €) a été payé comptant au moyen d'un prêt garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et une inscription collective de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle dont la dernière échéance est le 31 juillet 2039.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN deuxième le 7 octobre 2005, volume 2005P, numéro 8380.

L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif.

Etant ici précisé que ces inscriptions sont aujourd'hui sans objet par suite du remboursement desdits prêts intervenus le 31 octobre 2013.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit **BIEN** appartenait en propre et en pleine propriété à Madame BAIGES Chantal sus-nommée, en vertu d'un acte reçu par Henri AMIGUES Notaire à ELNE, le 23 septembre 1977, contenant donation-partage par :

Monsieur Isidore Mathieu Adrien PAGES, jardinier, né à ORTAFFA le 9 janvier 1920 et Madame Olga Mélanie Marthe MAILLARD, sans profession, son épouse, née à PERPIGNAN le 25 mars 1924, demeurant à ORTAFFA rue des Hirondelles,

Mariés sans contrat à ORTAFFA le 25 mai 1946,

A leurs trois enfants :

- Monsieur Yves Jacques Emile PAGES, conseiller agricole, né à PERPIGNAN le 1er décembre 1950, demeurant à ELNE, époux de Madame Adrienne PLANA,
- Madame Marthe Jacqueline Olga PAGES, sans profession, née à ORTAFFA le 18 novembre 1946, épouse de Monsieur José MANZANARES, demeurant à NOUMEA (Nouvelle Calédonie),

- Mademoiselle Chantal Marie Louise PAGES, sus nommée, venderesse aux présentes, De divers biens immobiliers.

Aux termes de cet acte, il a été attribué à Madame Chantal PAGES désormais épouse BAIGES le bien objet des présentes avec une réserve de droit d'usage et d'habitation au profit de Madame Thérèse Louise Françoise COMAILLS, sans profession, née à MONTESCOT le 28 octobre 1896, veuve de Monsieur Emile MAILLARD, à ce jour décédée.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Audit acte, ledit **BIEN** a été évalué à la somme de QUINZE MILLE FRANCS (15.000,00 FRF) soit une contre-valeur de DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT SIX EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTS (2.286,74 EUR).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 18 octobre 1977, volume 1442, numéro 8.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

*en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

*en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante du bien objet des présentes

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : indiquée en tête des présentes.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, 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, etc.),

*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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

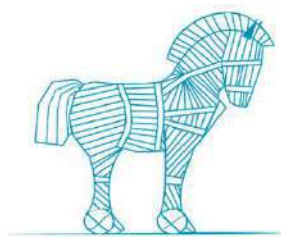
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.

Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.





Solutions & Associés

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

EXPEDITION

**LE TRENTE JANVIER DEUX MILLE VINGT-SIX
A 09H10**

A LA REQUETE DE :

La S.A. COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - « CEGC », société anonyme inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est situé 59 Avenue Pierre Mendès France à PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège social,

LEQUEL M'EXPOSE QUE :

En vertu d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN en date du 08.08.2024, Mme [REDACTED] a été condamnée à lui payer diverses sommes.

Cette dernière ne s'étant pas acquittée du montant de ses condamnations, un commandement de payer valant saisie immobilière lui a été signifié par acte de mon Ministère en date du 21.01.2026.

SCP Benjamin BOURRET

Immeuble l'Odyssée, 36 Avenue Éole, Tecnosud 2, 66100 Perpignan | Tél 04 68 34 35 20 | contact@solutionsetassociés.com

solutionsetassociés.com

Siret 776 187 296 00046

Il souhaite faire établir un procès-verbal descriptif dudit immeuble par un Officier Ministériel et Public, conformément aux dispositions de l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

Il me requiert en conséquence de me rendre ce jour 2 rue des Hirondelles à ORTAFFA (66560), aux fins de procéder à toutes constatations utiles.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné, Benjamin BOURRET, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle Benjamin BOURRET – « Solutions & Associés », ayant sa résidence 36 Avenue Eole - Immeuble L'Odyssée - ZAE Tecnosud 2 à PERPIGNAN (66),

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

2 rue des Hirondelles

66560 ORTAFFA

Afin de mieux appréhender la configuration particulière des lieux, j'intègre ci-après des vues aériennes extraites du site google.maps.fr :





L'Environnement :

La Commune d'ORTAFFA est une commune rurale située dans l'Est du département des Pyrénées-Orientales.

Elle compte environ 2000 habitants. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Perpignan.

Elle se situe à 13 km à vol d'oiseau de Perpignan, préfecture du département, à 17 km de Céret, sous-préfecture, et à 4 km d'Elne, bureau centralisateur du canton de la Plaine d'Illobéris dont dépend la commune depuis 2015 pour les élections départementales.

Les communes les plus proches [Note 1] sont [5] : Brouilla (2,3 km), Palau-del-Vidre (3,1 km), Montescot (3,2 km), Bages (3,7 km), Saint-Génis-des-Fontaines (4,3 km), Elne (4,4 km), Saint-Jean-Lasselille (4,8 km), Banyuls-dels-Aspres (5,0 km).

On trouve sur la commune de nombreux commerces, restaurants, associations sportives et culturelles ainsi que plusieurs professionnels de santé (kinésithérapeutes, médecin généraliste, infirmiers, psychologue).

L'immeuble :

L'immeuble saisi se trouve au cœur du village.

Il est mitoyen sur trois faces.

Il est élevé de deux étages sur rez-de-chaussée.

Il est érigé sur une parcelle cadastrée section AH 196, d'une surface de 44 m².

OÙ LA ÉTANT, J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

I- EXTERIEUR :

La façade est en bon état.

Je constate toutefois des traces d'infiltrations d'eau au niveau du balcon du dernier étage.

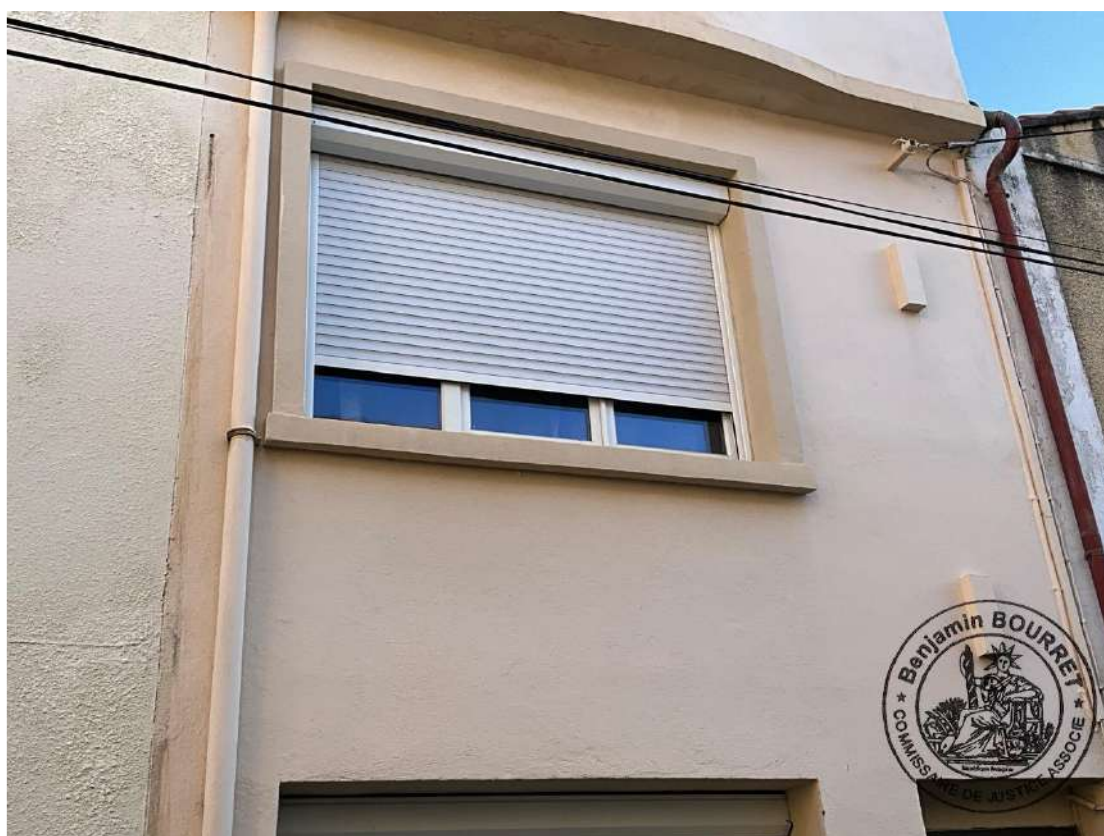
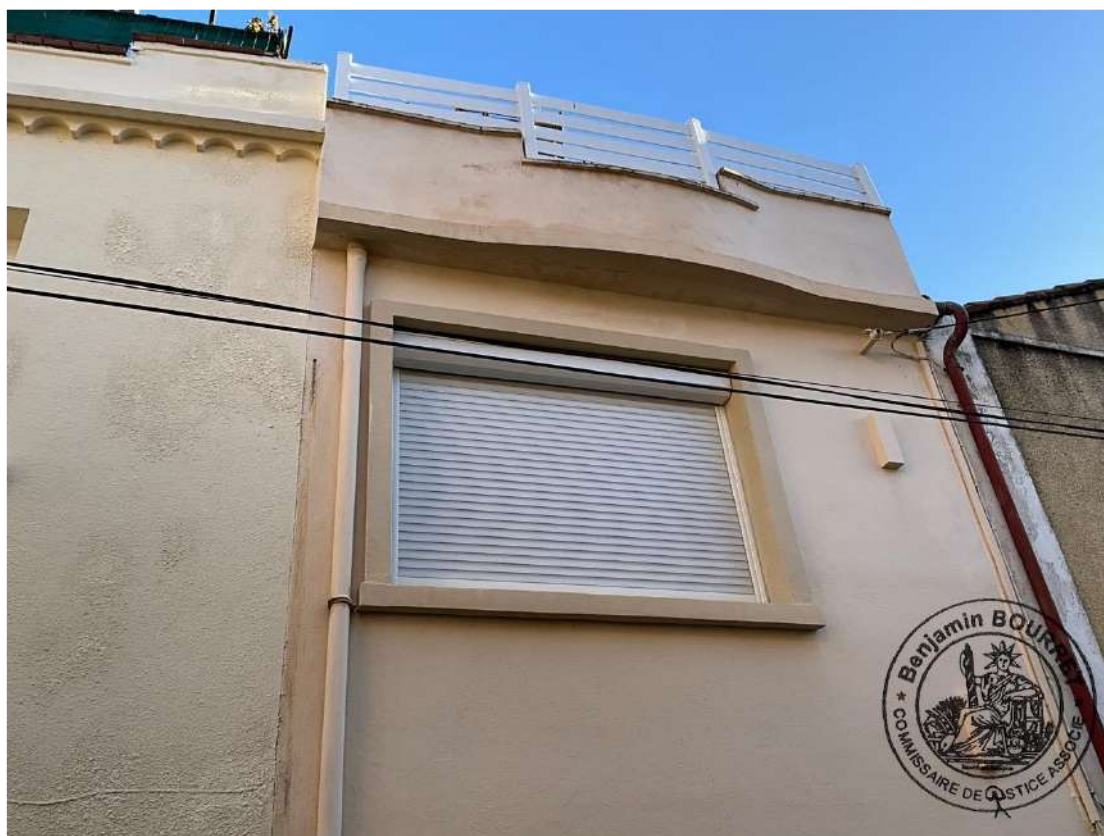
La descente d'eau pluviale est en bon état.

La porte d'entrée est en bon état.

Voir les clichés photographiques ci-après :









II- INTERIEUR :

Je me suis présenté ce jour au domicile des requis, en compagnie de deux témoins (M. Roger BRIAND et M. Didier SANTAMARIA), d'un serrurier (SARL SERRURERIE GOMEZ) et de M. Jérôme PIDOLLE, technicien de l'entreprise COTRI EXPERTISE aux fins d'établir les diagnostics immobiliers.

Personne n'ayant répondu à mes appels répétés, j'ai alors fait procéder à l'ouverture forcée de la porte d'entrée par le serrurier requis à cet effet.

Peu de temps après, Mme [REDACTED] [REDACTED] est arrivée sur les lieux.

Je lui ai aussitôt décliné mon identité ainsi que l'objet de ma mission.

Mon interlocutrice me déclare occuper ledit immeuble.

Je constate qu'une odeur nauséabonde se dégage de l'habitation.

Le sol carrelé du couloir qui dessert la pièce du rez de chaussée et l'escalier qui permet d'accéder aux étages supérieurs, est jonché de déjections, d'urine et de poils.

L'odeur est véritablement insoutenable.

M. Jérôme PIDOLLE, technicien au sein de la SARL COTRI EXPERTISES, m'indique qu'il ne peut procéder à ses diagnostics dans une telle puanteur.

Je m'équipe et pénètre dans l'habitation.

Le mur de droite en entrant est revêtu de carrelage en bon état.

Les appareillages électriques sont en bon état.

Le tableau électrique ainsi que les compteurs se trouvent fixés au mur de droite en entrant.

Je constate que la maison se décompose comme suit :

Au rez-de-chaussée, on trouve un dégagement, un séjour avec cuisine ouverte, une salle d'eau et des toilettes séparées.

Au 1^{er} étage, on trouve un coin TV, un espace bibliothèque ainsi qu'une chambre.

Au 2^{ème} étage, on trouve une salle d'eau et une chambre qui donne sur un balcon.

A- Rez de chaussée :

Séjour / cuisine :

Le rez-de-chaussée est constitué d'un séjour avec cuisine ouverte, d'une salle de bains et de toilettes séparées.

Le sol carrelé du séjour et de la cuisine est dans un état lamentable.

Il est jonché de déjections, de taches d'urine et de poils.

La sous face du plafond est habillée d'un lambris en PVC, en bon état. Le séjour est éclairé par ventilateur de plafond est fixée à la sous face du plafond.

La cuisine est éclairée par un plafonnier intégrant quatre spots.

Le rez-de-chaussée est également naturellement éclairé par une fenêtre en PVC, en bon état. Elle est protégée par un volet roulant électrique en PVC, qui fonctionne normalement.

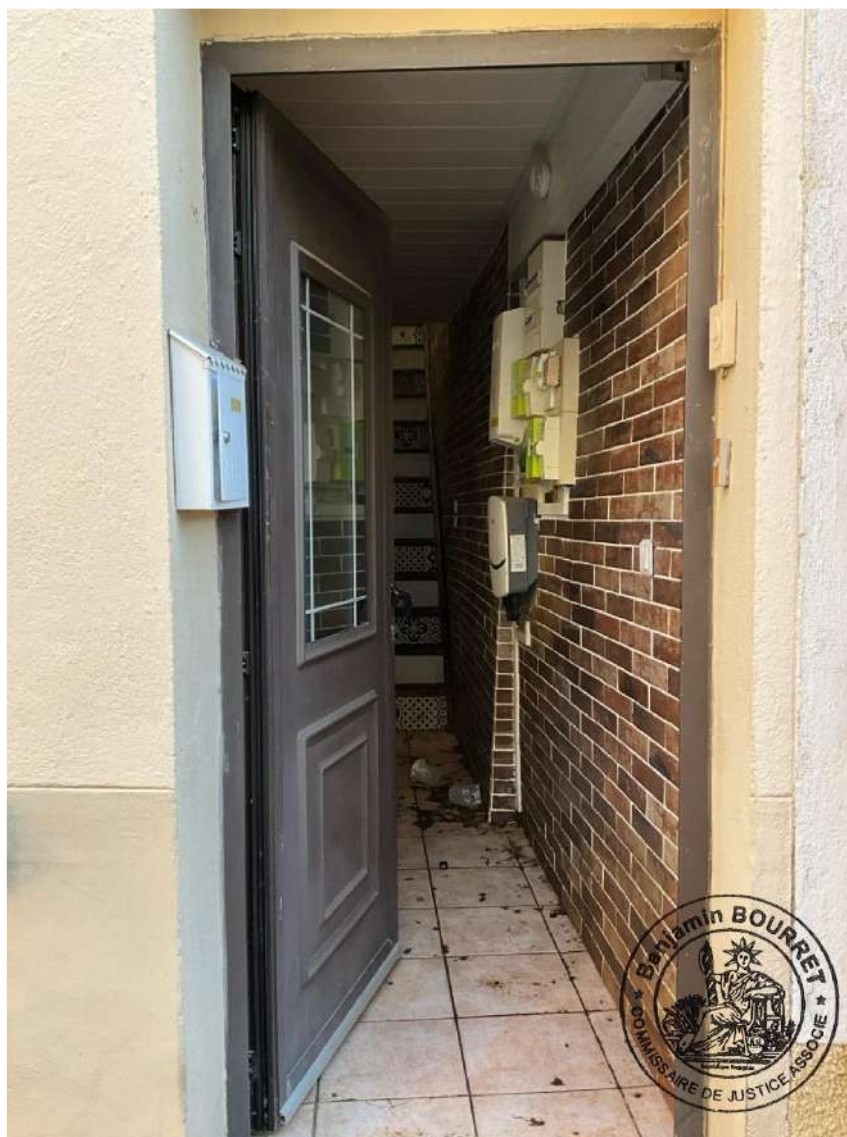
Les murs de la pièce, doublés en plaques de plâtre, sont en bon état.

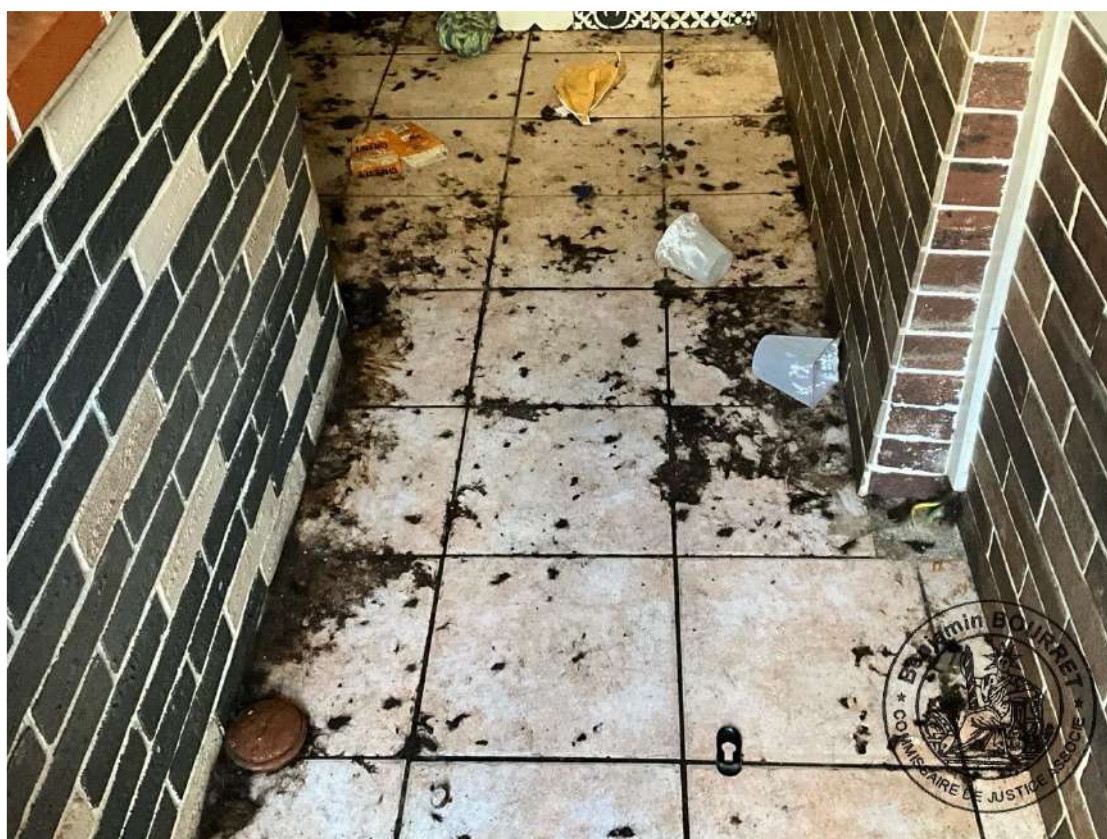
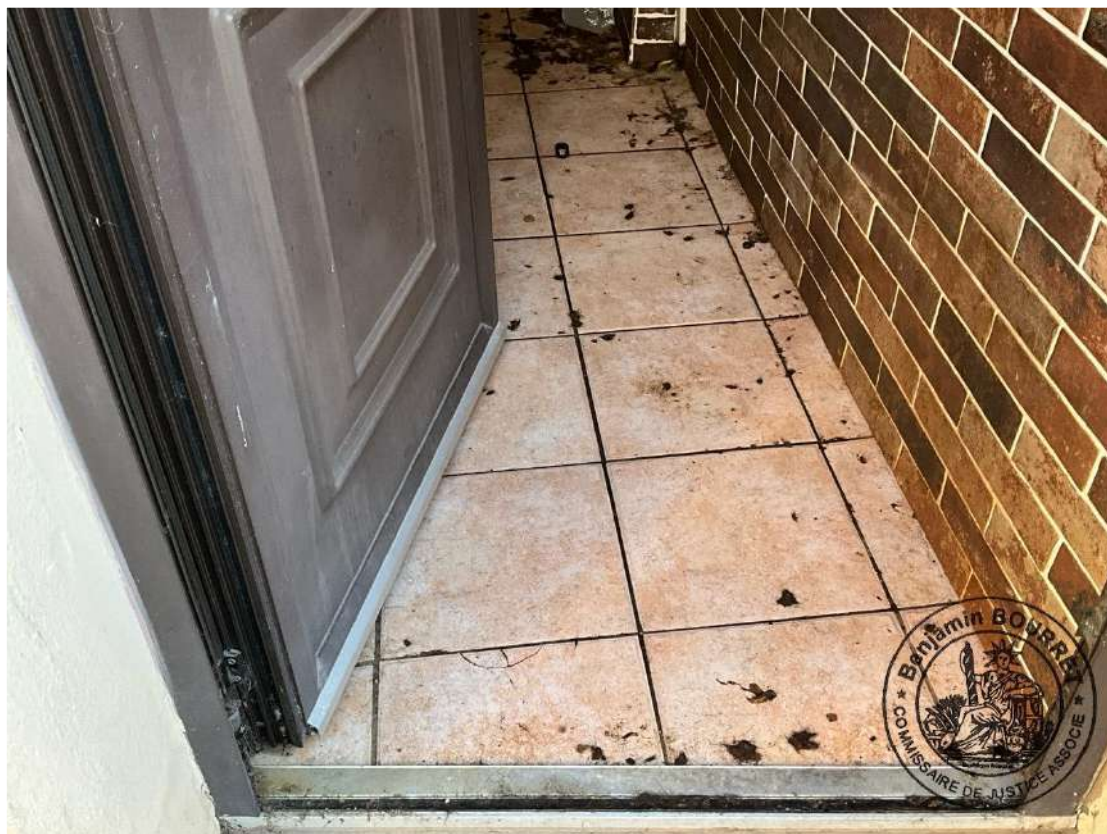
Le convecteur électrique est encrassé.

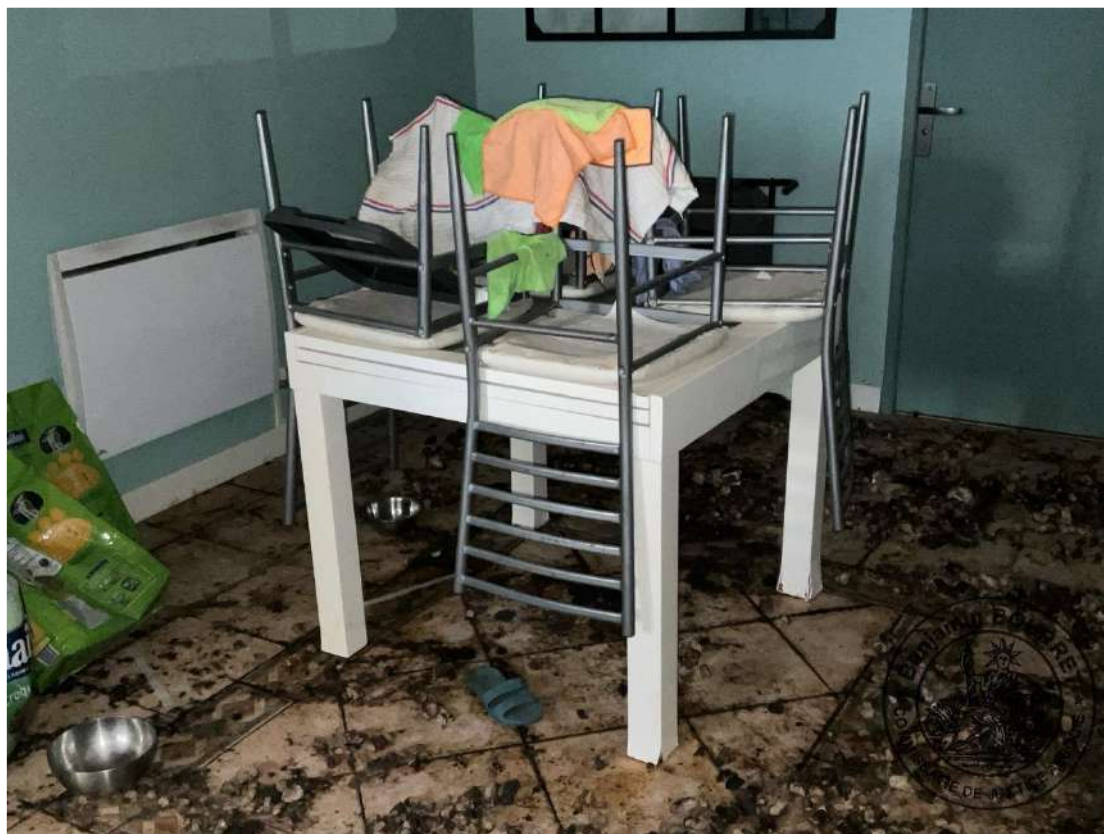
Le mobilier de cuisine est en état d'usage. Une partie du plan de travail est en bois, l'autre partie est carrelée.

Deux portes ouvrent ensuite respectivement sur la salle de bains et les toilettes.

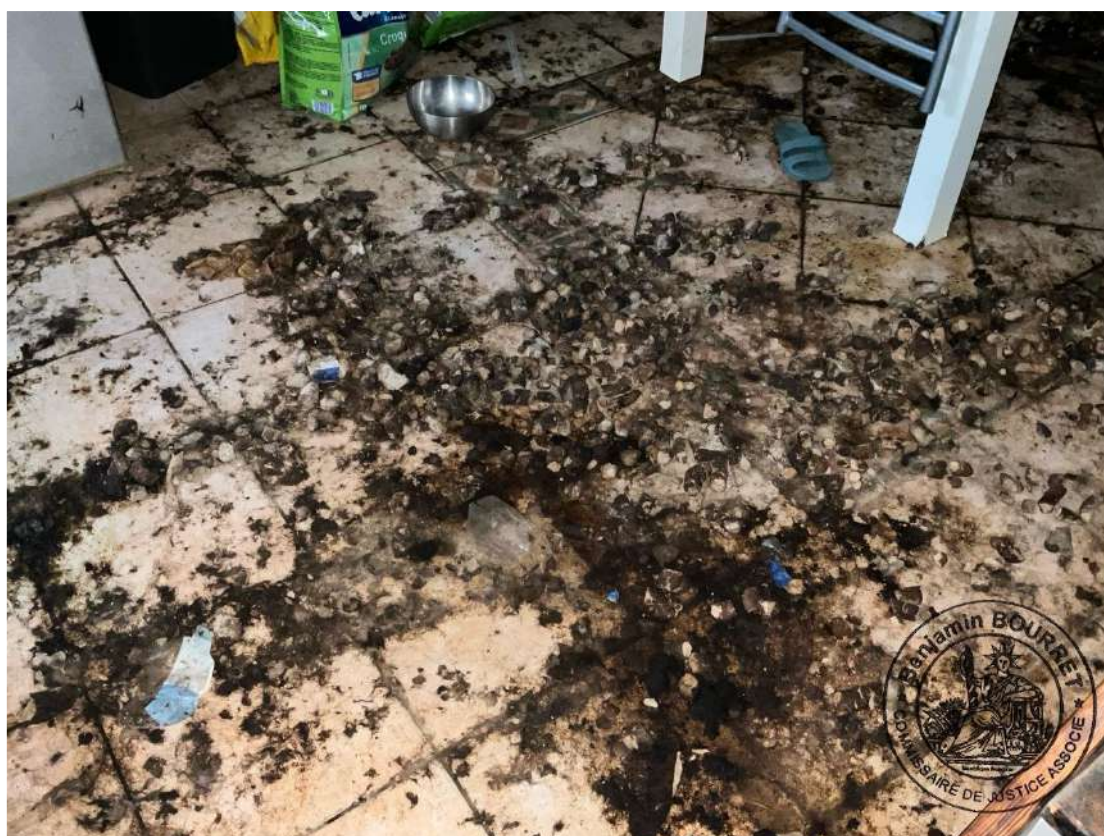
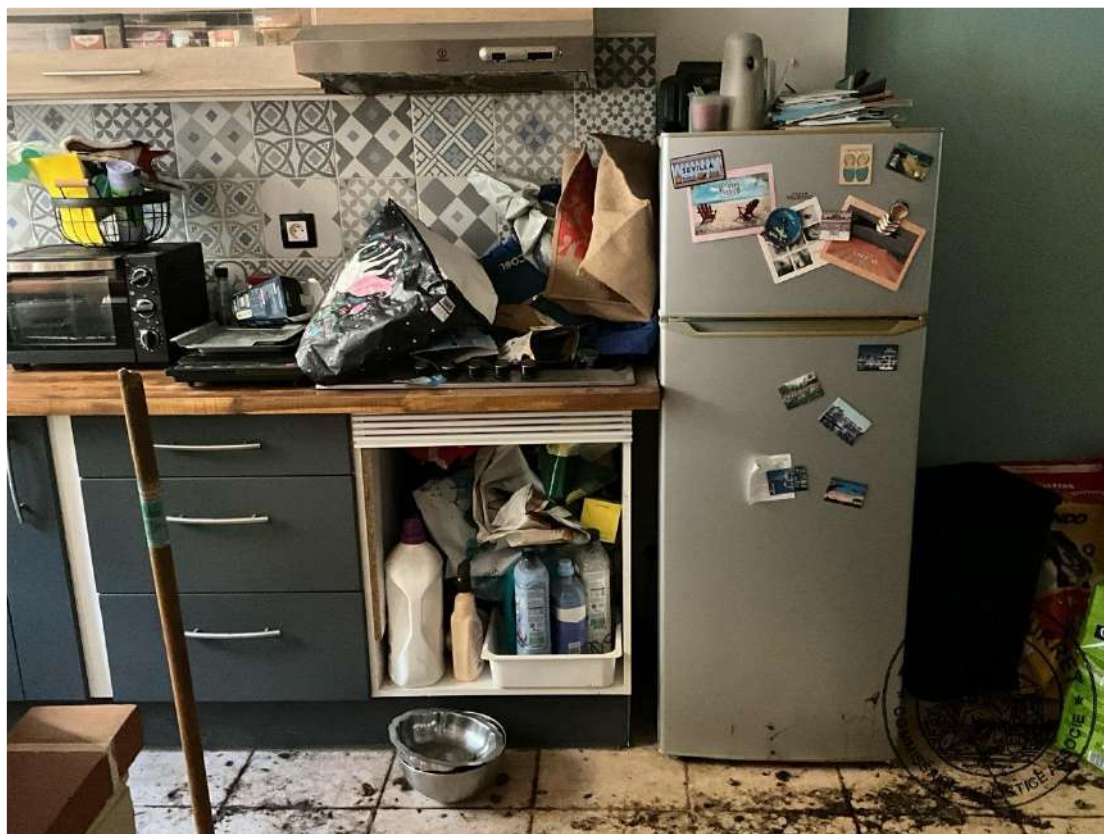
Voir les clichés photographiques ci-après :











SCP Benjamin BOURRET

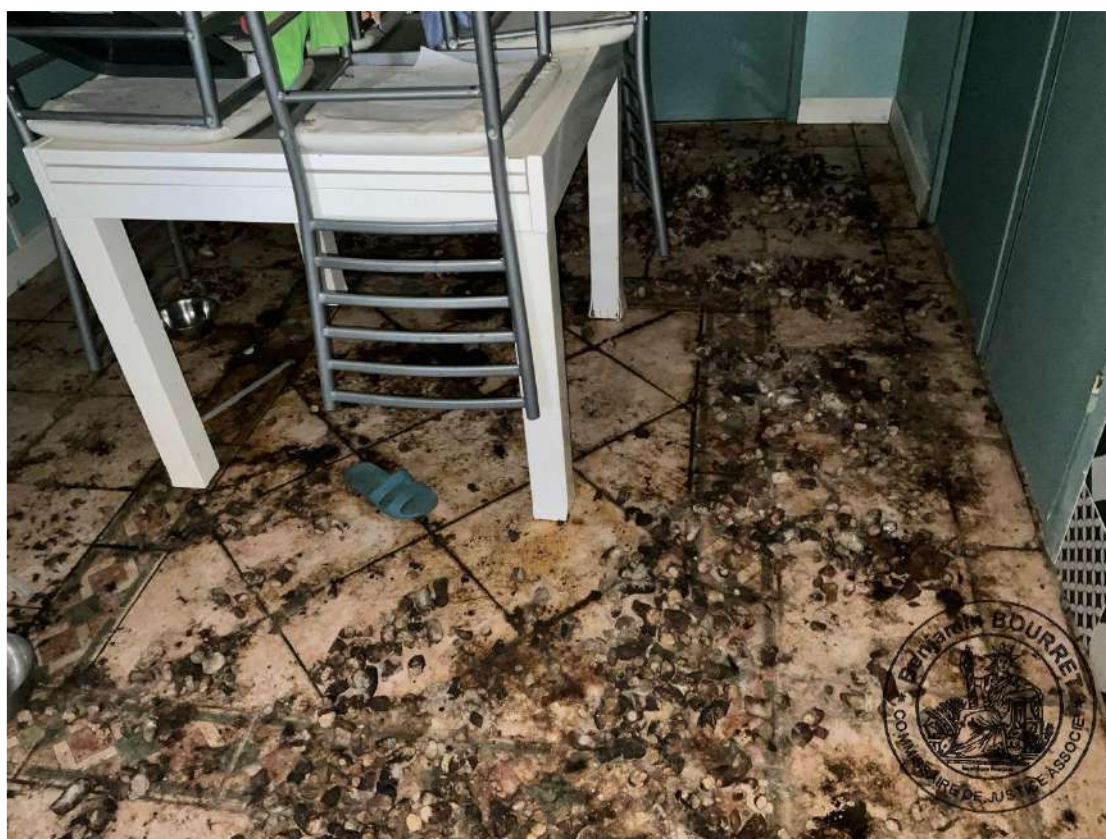
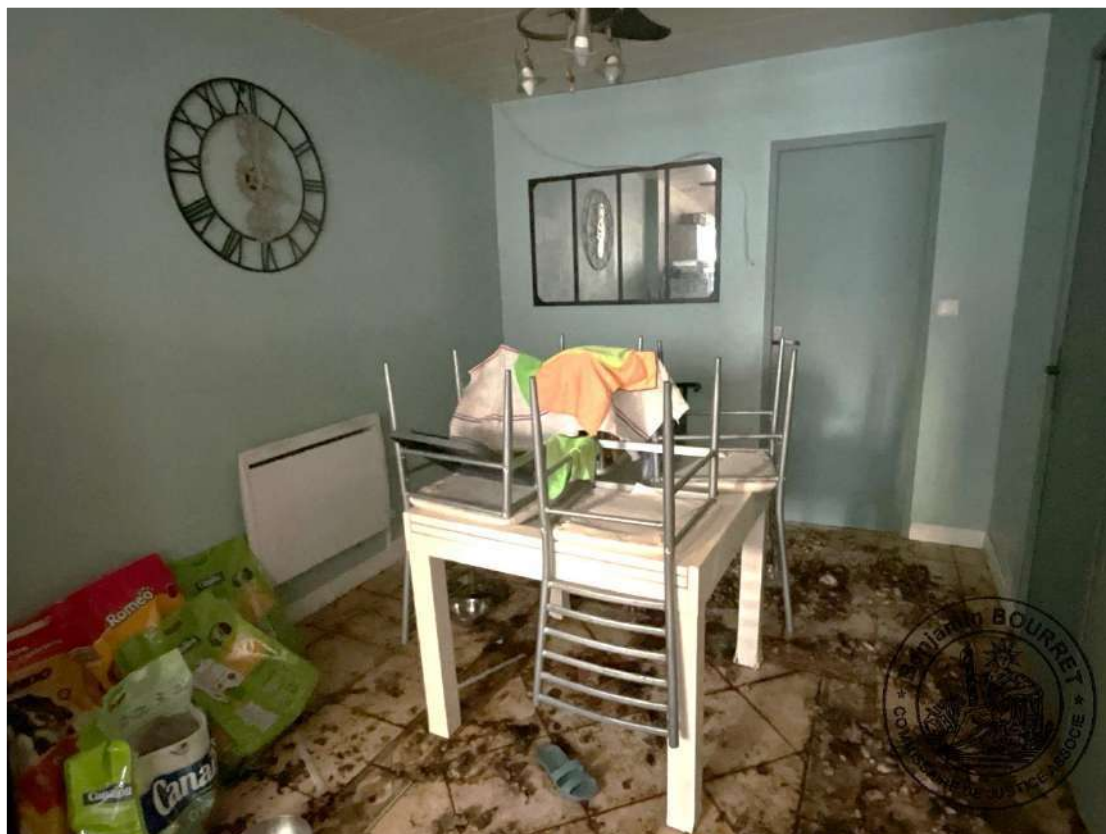
Immeuble l'Odyssée, 36 Avenue Éole, Tecnosud 2, 66100 Perpignan | Tél 04 68 34 35 20 | contact@solutionsetassocies.com

solutionsetassocies.com

Siret 776 187 296 00046





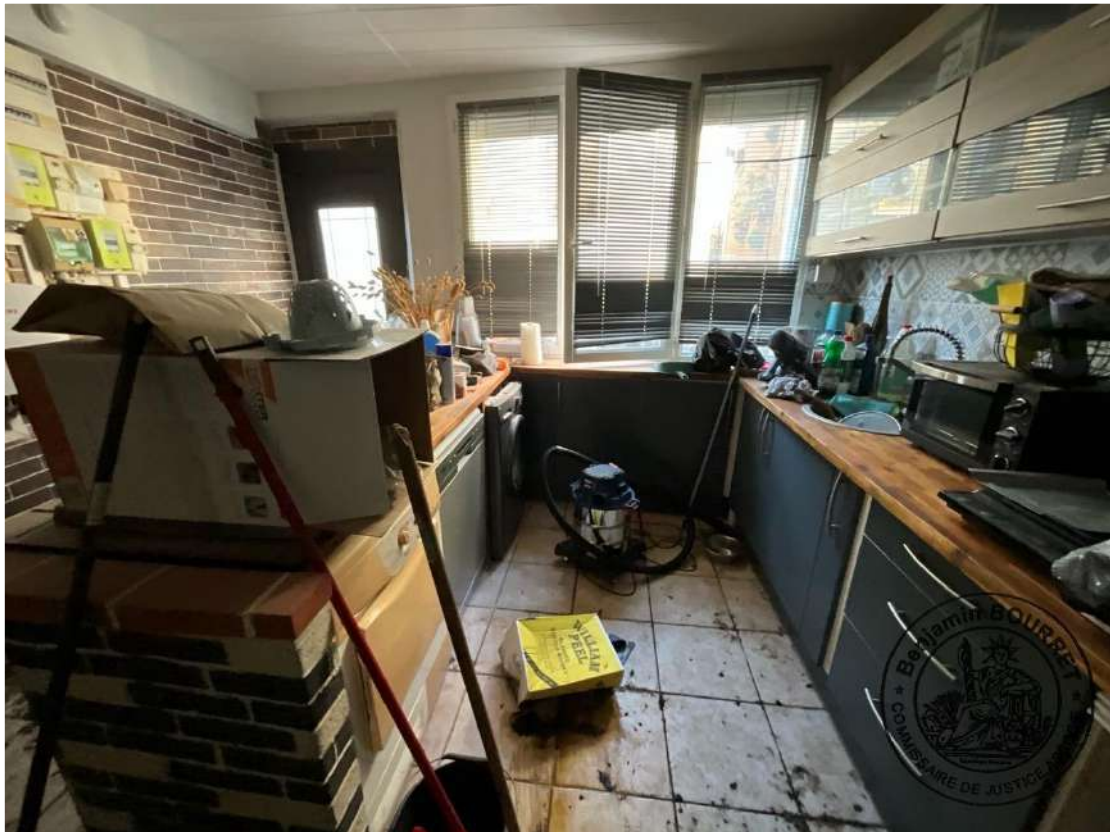


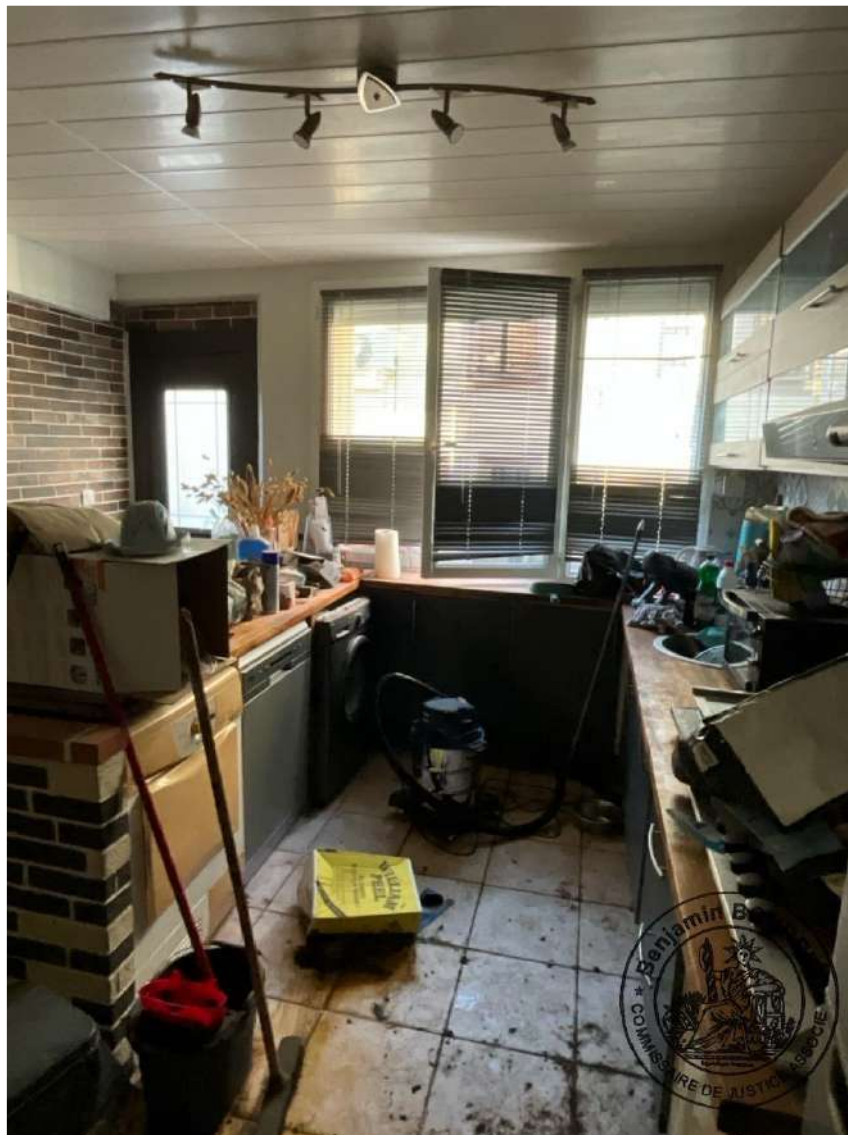
SCP Benjamin BOURRET

Immeuble l'Odyssée, 36 Avenue Éole, Tecnosud 2, 66100 Perpignan | Tél 04 68 34 35 20 | contact@solutionsetassocies.com

solutionsetassocies.com

Siret 776 187 296 00046





Toilettes (rez-de-chaussée) :

La porte d'accès en bois est en bon état.

Les murs de la pièce, doublés en plaques de plâtre sont revêtus de carrelage, sont en bon état.

Le parquet au sol est en bon état.

La sous-face du plafond, revêtue de carrelage, est en bon état.

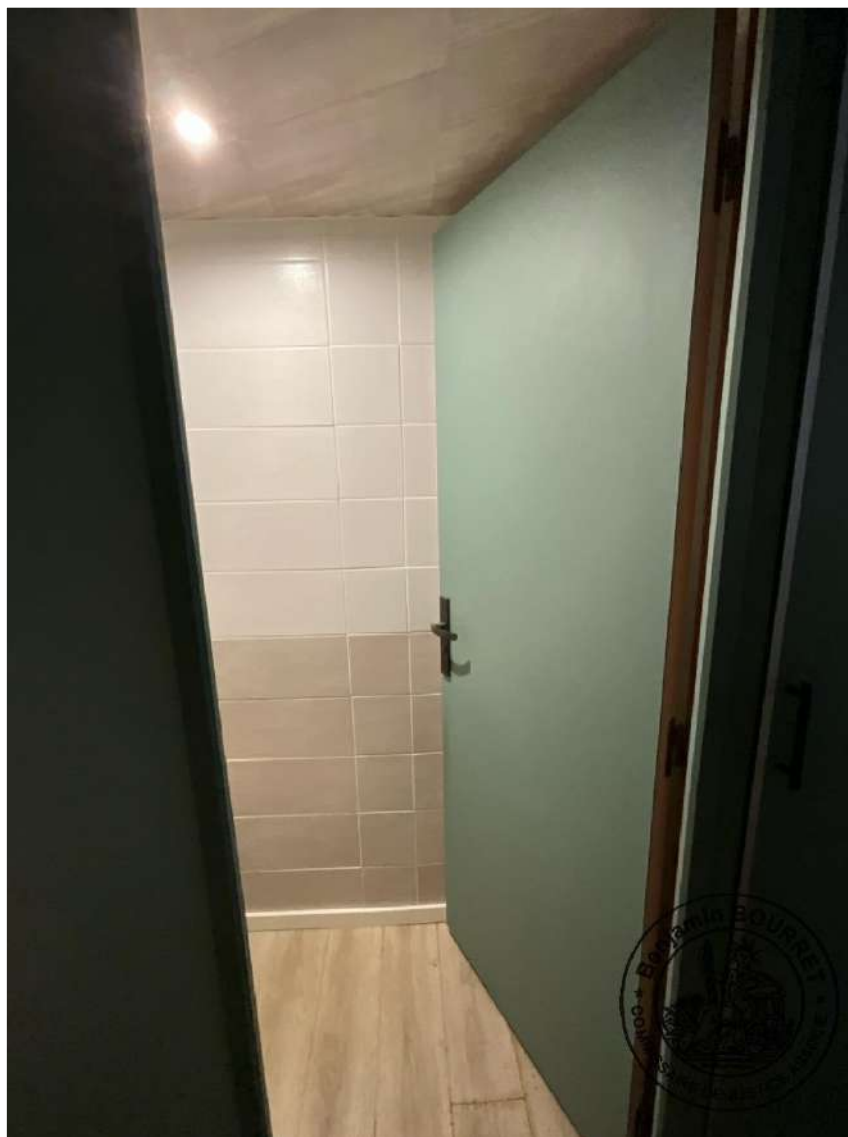
Elle intègre un spot lumineux qui fonctionne.

La pièce est agrémentée d'une cuvette en céramique avec réservoir

dorsal en bon état, tout comme l'abattant et la lunette en matière plastique.

Voir les clichés photographiques ci-après :









Salle d'eau :

La porte d'accès en bois est en bon état.

Le sol carrelé est en bon état.

Les murs de la pièce sont entièrement carrelés.

La sous-face du plafond est habillée de lambris blanc.

Toutes les surfaces ne sont pas visibles en raison de l'état d'encombrement de la pièce.

On trouve dans cette pièce, le ballon d'eau chaude en bon état apparent.

La pièce est agrémentée d'une baignoire en céramique dont la façade latérale est carrelée et d'un meuble sous vasque en céramique.

Voir les clichés photographiques ci-après :











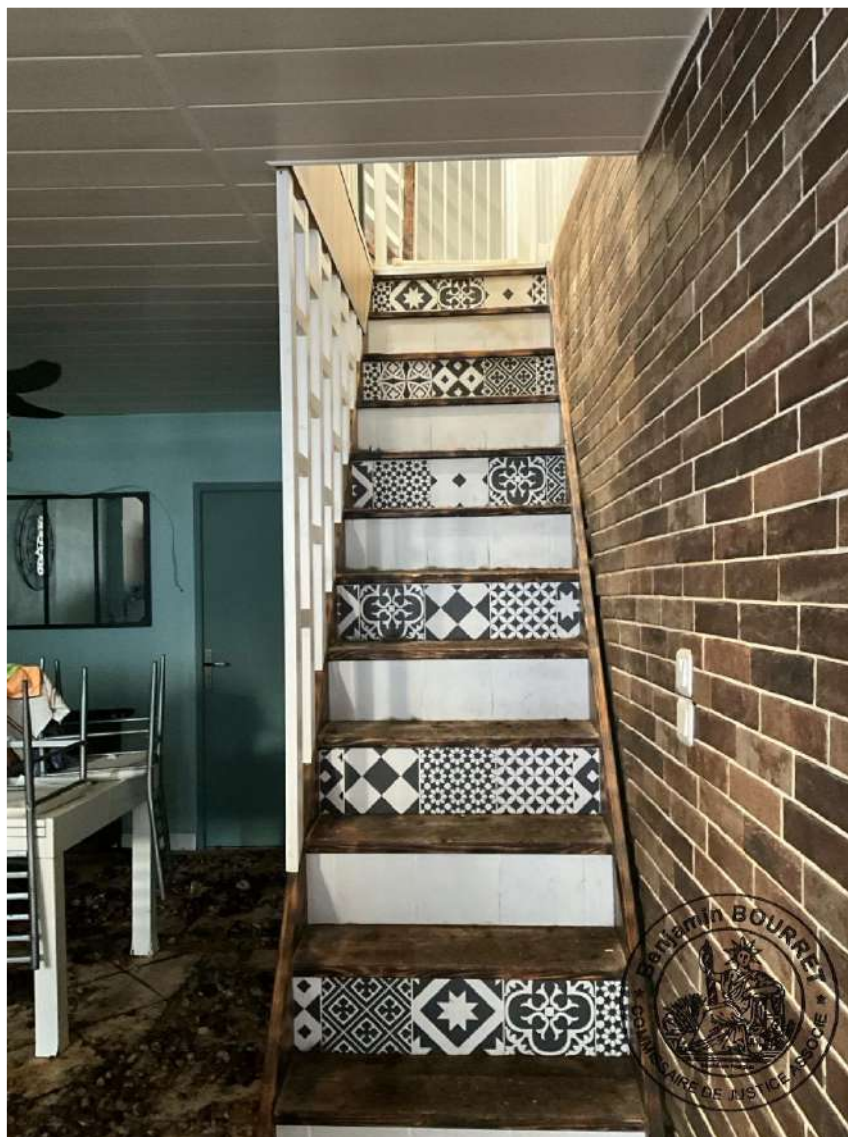
Escalier :

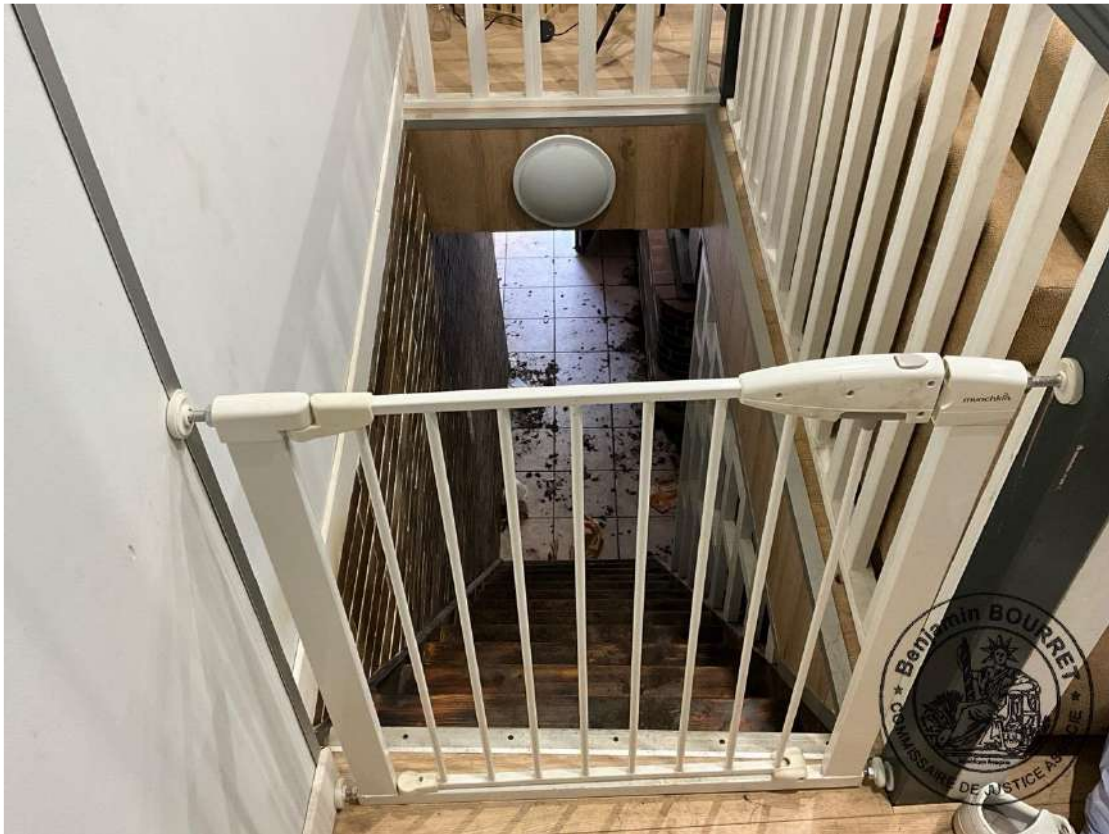
Les marches en bois de l'escalier sont encrassées.

Les contremarches carrelées sont sales.

En haut de l'escalier, on trouve une barrière de sécurité.

Voir les clichés photographiques ci-après :





B- Étage 1 :

Au 1er étage, on trouve un espace TV, un coin bibliothèque ainsi qu'une chambre séparée.

Espace TV / Coin bibliothèque :

Les murs de la pièce sont en bon état. Un pan de mur est revêtu de lambris en bon état. Le mur opposé est revêtu de carrelage en bon état.

Le parquet est en bon état.

La sous face du plafond, revêtue de lambris blanc, est en bon état. Elle intègre plusieurs spots lumineux qui fonctionnent normalement.

La fenêtre deux vantaux en PVC est en bon état.

Le volet roulant électrique fonctionne normalement.

Les appareillages électriques sont en bon état.

La pièce est pourvue d'un split en bon état apparent.

Le garde-corps en bois est en bon état.

Chambre :

La porte coulissante en bois, de couleur noire, est en bon état.

Les murs sont en plaques de plâtre peintes. Ils sont en bon état.

La cloison mitoyenne avec l'espace TV intégré une verrière en aluminium noir.

Le parquet est en bon état.

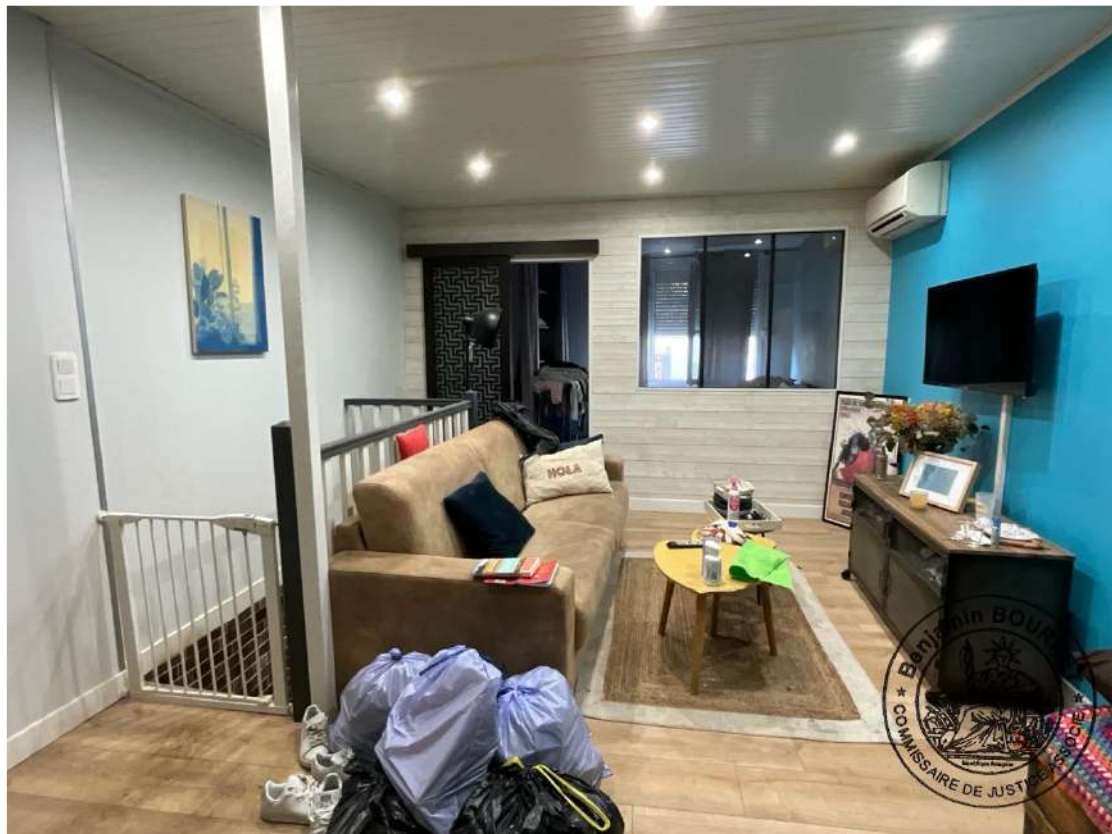
La sous face du plafond, revêtue de lambris blanc, est en bon état.

La fenêtre deux vantaux en PVC est en bon état.

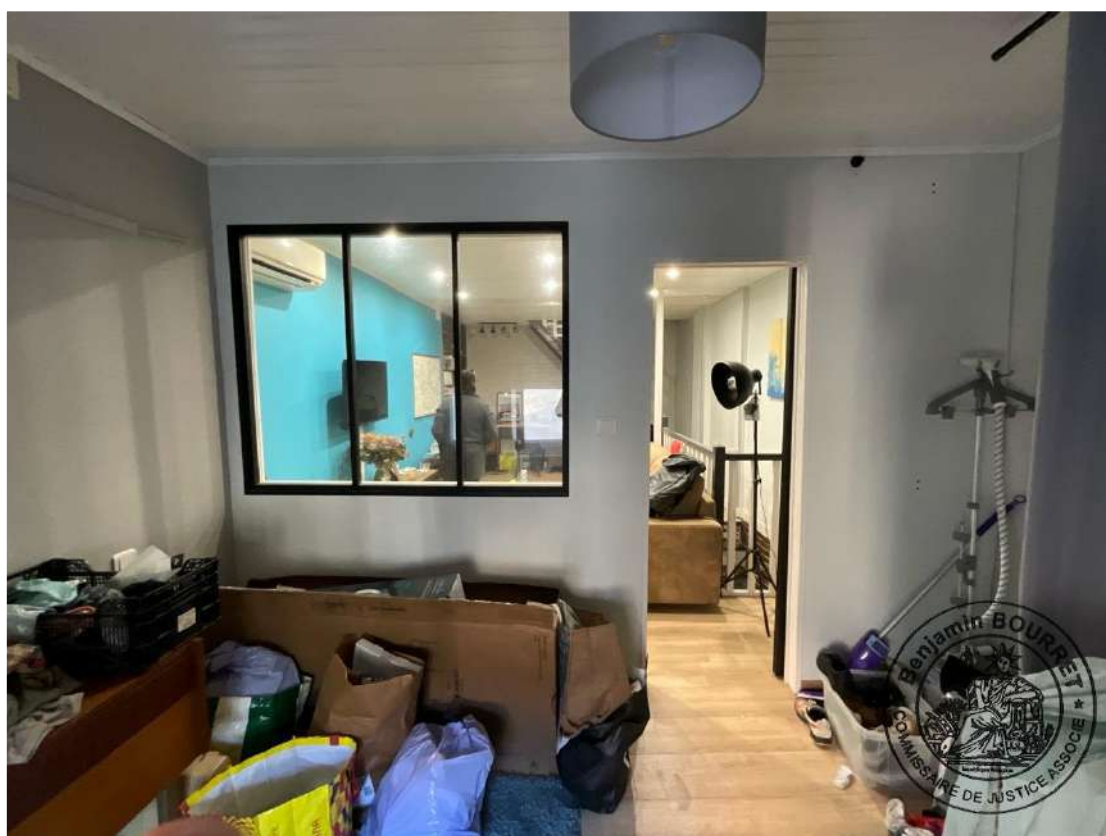
Le volet roulant électrique fonctionne normalement.

Les appareillages électriques sont en bon état.

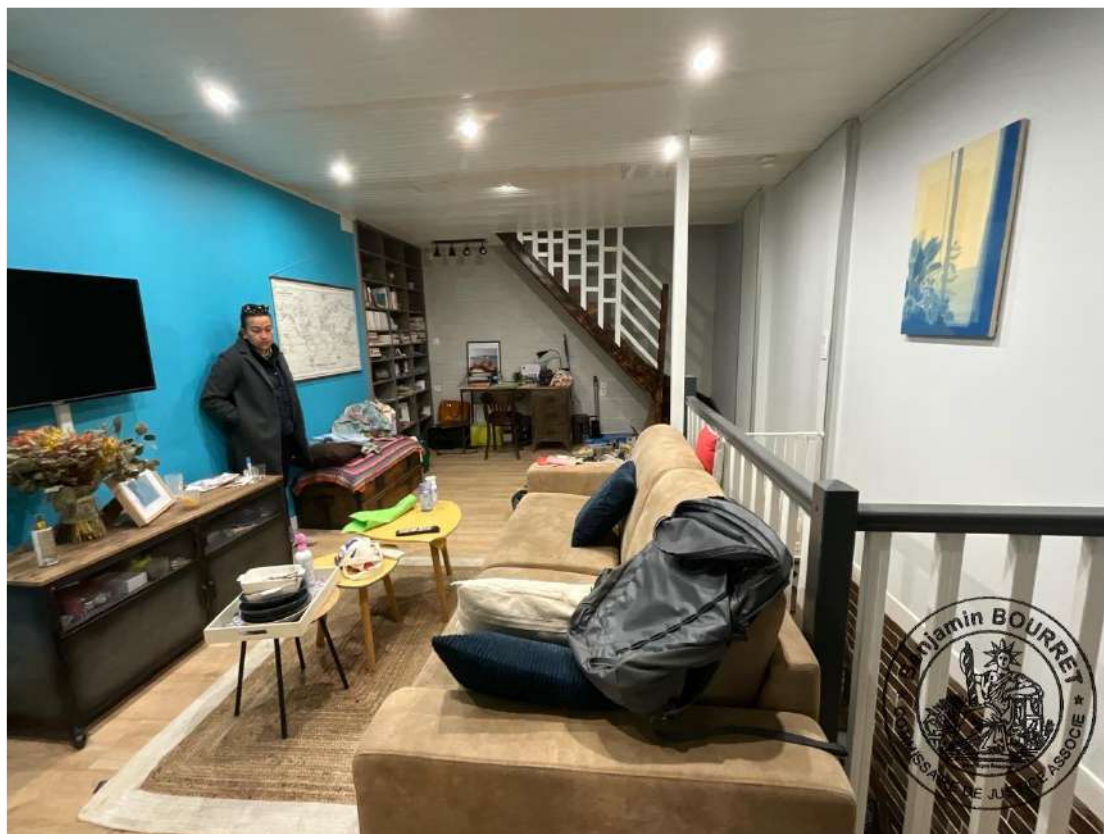
Voir les clichés photographiques ci-après :

















Escalier :

L'escalier en bois est en bon état mais les marches sont sales.

Les murs, de part et d'autre de l'escalier, sont doublés en plaques de plâtre peintes avec une peinture blanche. Ils sont en bon état. Ils comportent des traces de frottement.

La sous-face du plafond est habillée de lambris blanc, en bon état.

Un plafonnier est cassé.

Arrivé au niveau du palier supérieur, je constate que les murs, doublés en plaques de plâtre, sont en bon état.

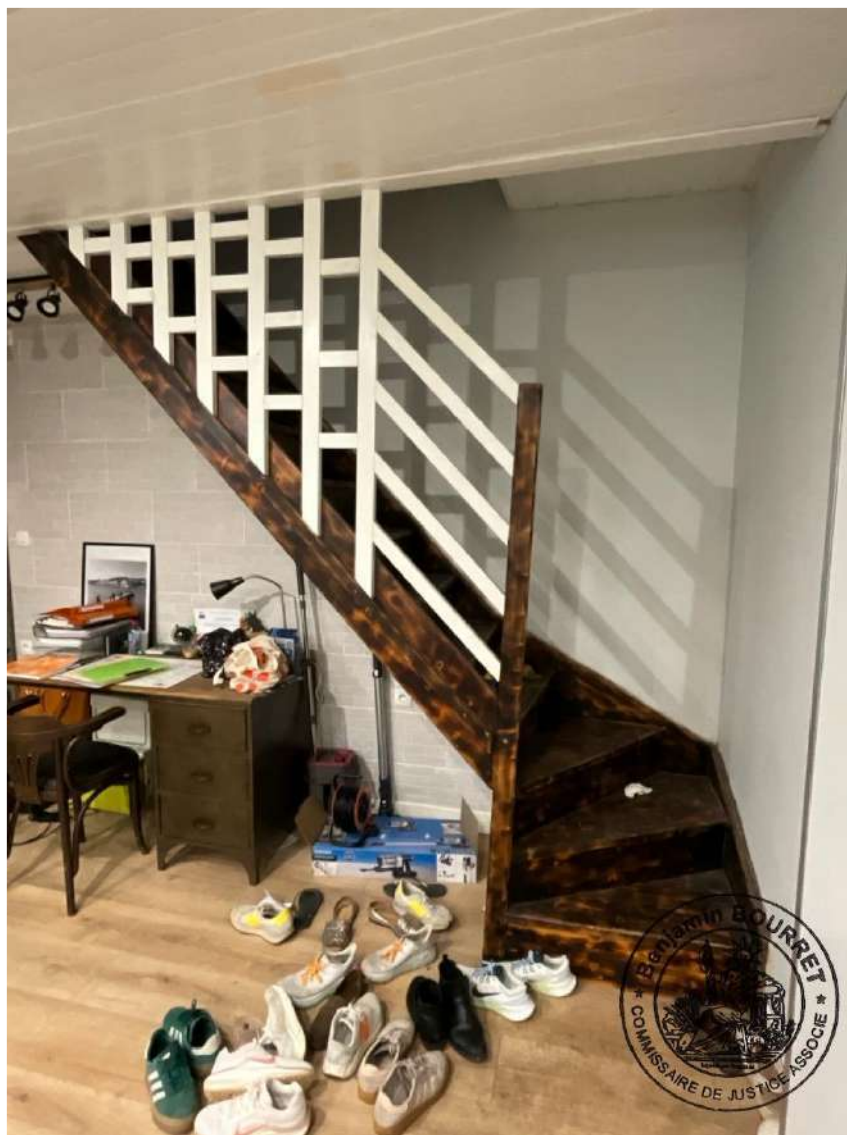
La sous-face du plafond est habillée de lambris blanc.

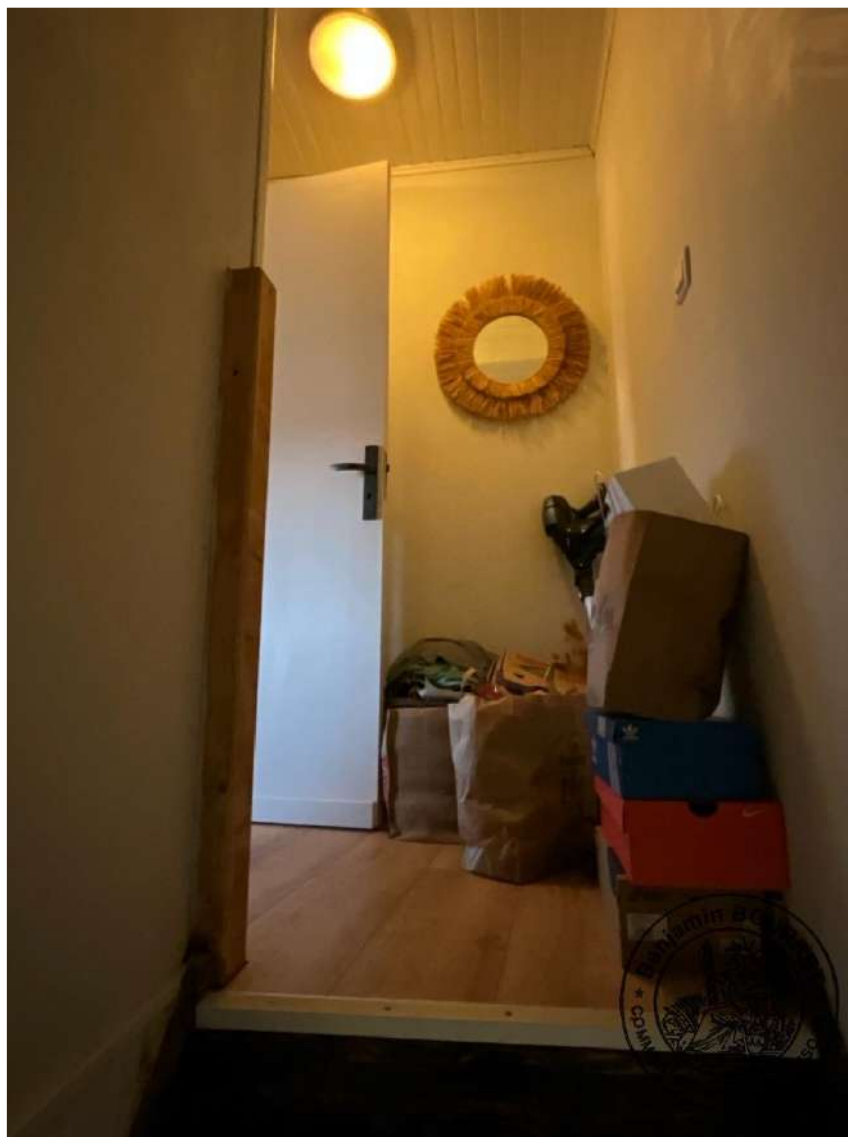
Un plafonnier, fixé à la sous-face du plafond, permet un éclairage du palier.

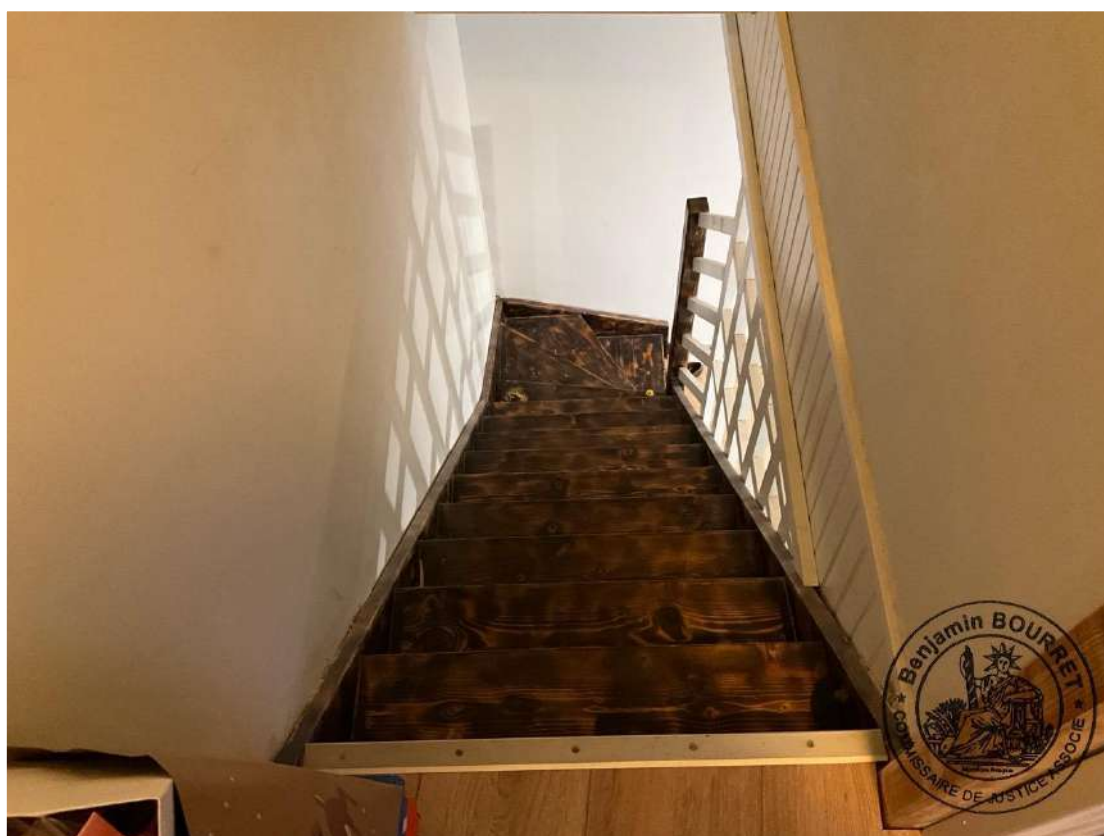
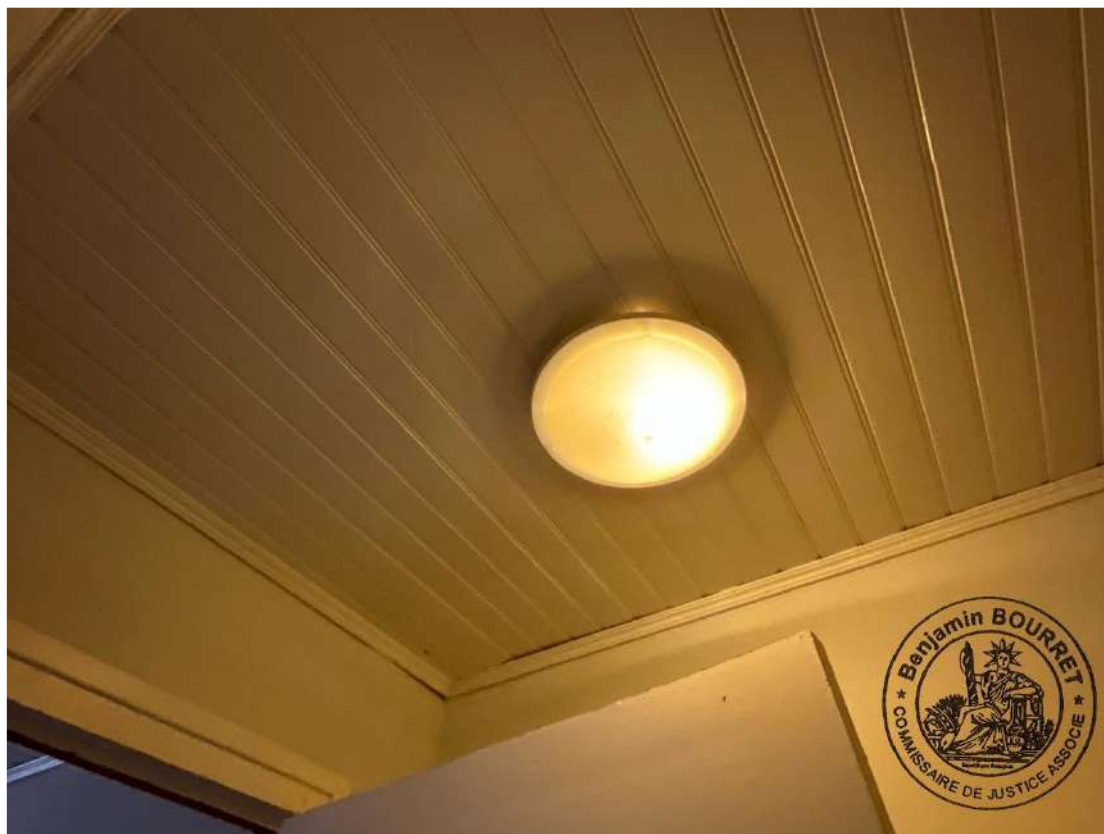
Le parquet est en bon état.

Une porte en bois ouvre sur une chambre et une salle d'eau.

Voir les clichés photographiques ci-après :









C- Étage 2 :

Salle d'eau :

La porte d'accès en bois est en bon état.

Le sol carrelé est en bon état.

Les murs de la pièce, revêtus de carrelage, sont en bon état.

La sous face du plafond est carrelée. Elle intègre deux spots lumineux encastrés qui fonctionnent.

Le meuble sous vasque céramique est en bon état. La vasque est sale. Le robinet est entartré.

Le miroir mural est en bon état.

Le plafonnier est en bon état et les deux spots lumineux fonctionnent.

La cabine de douche est en état d'usage.

Diverses étagères et espaces de rangement sont présents dans cette pièce.

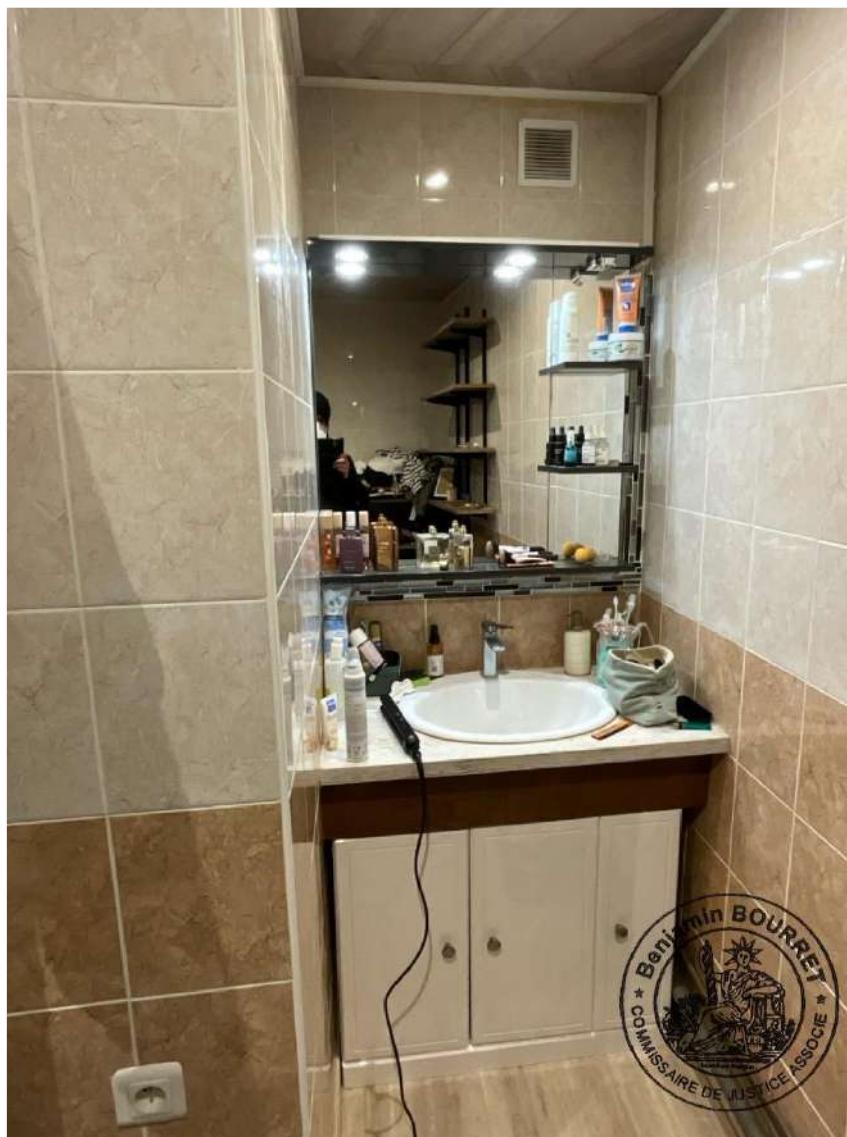
La pièce est enfin agrémentée d'une cuvette en céramique avec réservoir dorsal en bon état, tout comme la lunette et l'abattant en matière plastique.

Les appareillages électriques sont en bon état.

Voir les clichés photographiques ci-après :

















Chambre :

Les murs de la pièce, doublés en plaques de plâtre peintes, sont en bon état.

Le plancher bois est en bon état.

La sous-face du plafond, habillée de lambris blanc, est en bon état.

La pièce est pourvue d'un split en bon état apparent.

Une porte fenêtre en PVC double vitrage, en bon état, ouvre enfin sur un balcon.

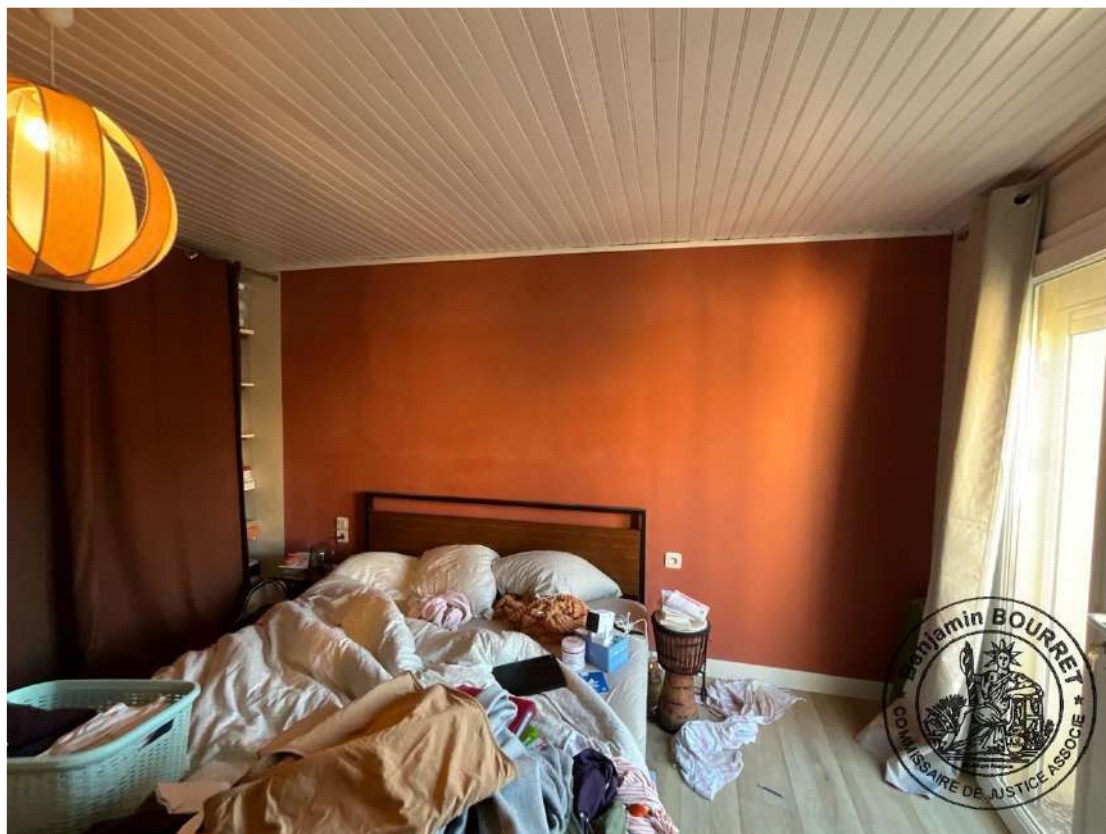
Ce balcon est encombré. Il donne une vue, au loin, sur la chaîne des Albères.

Voir les clichés photographiques ci-après :



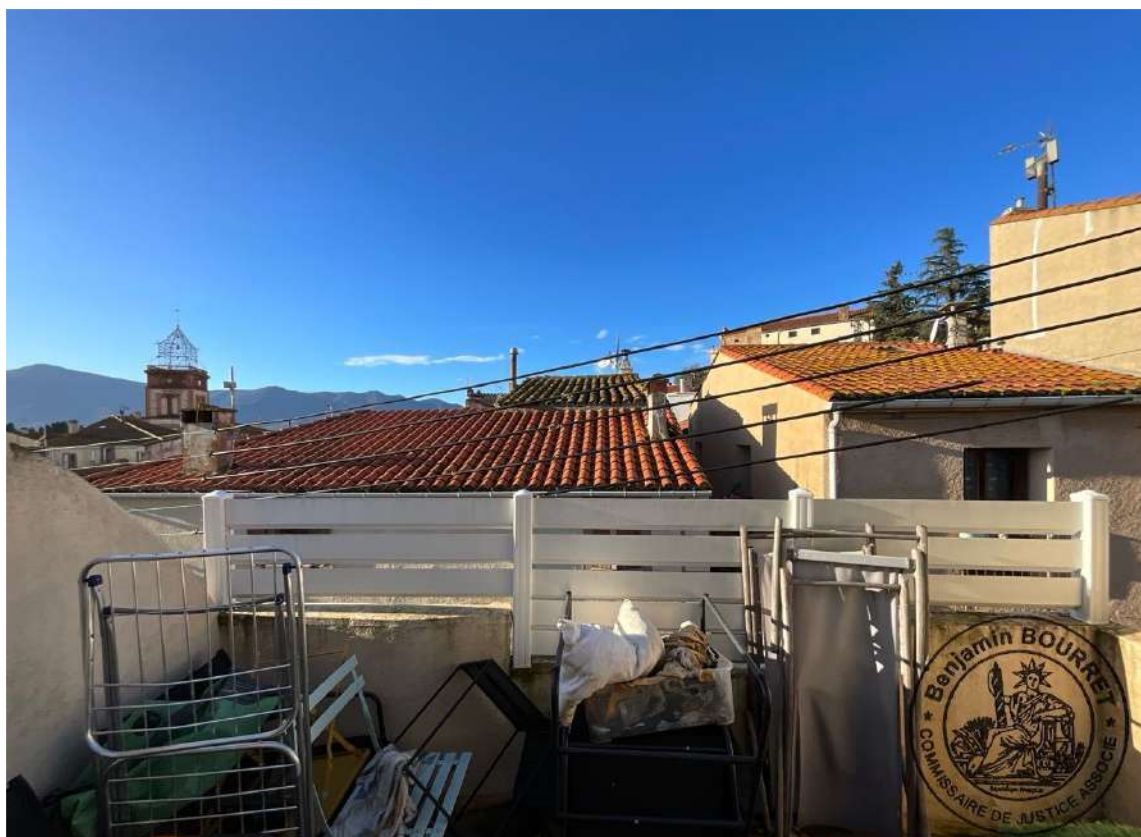
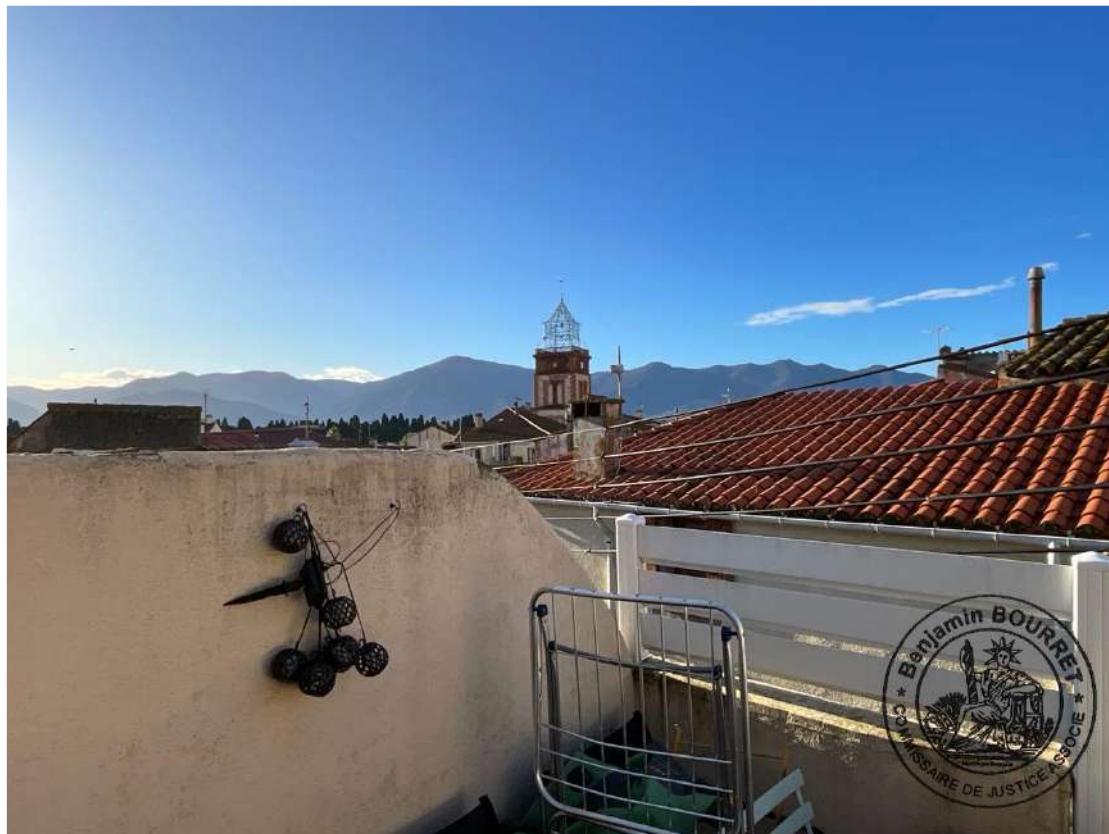


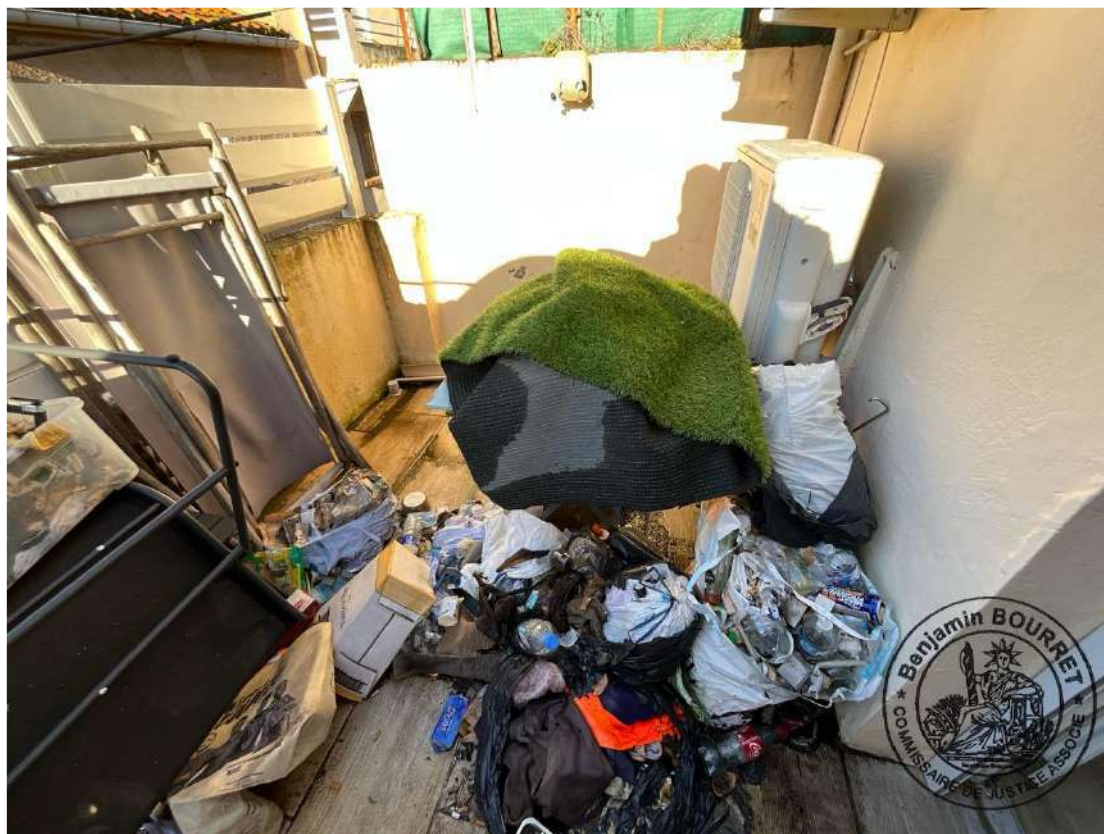


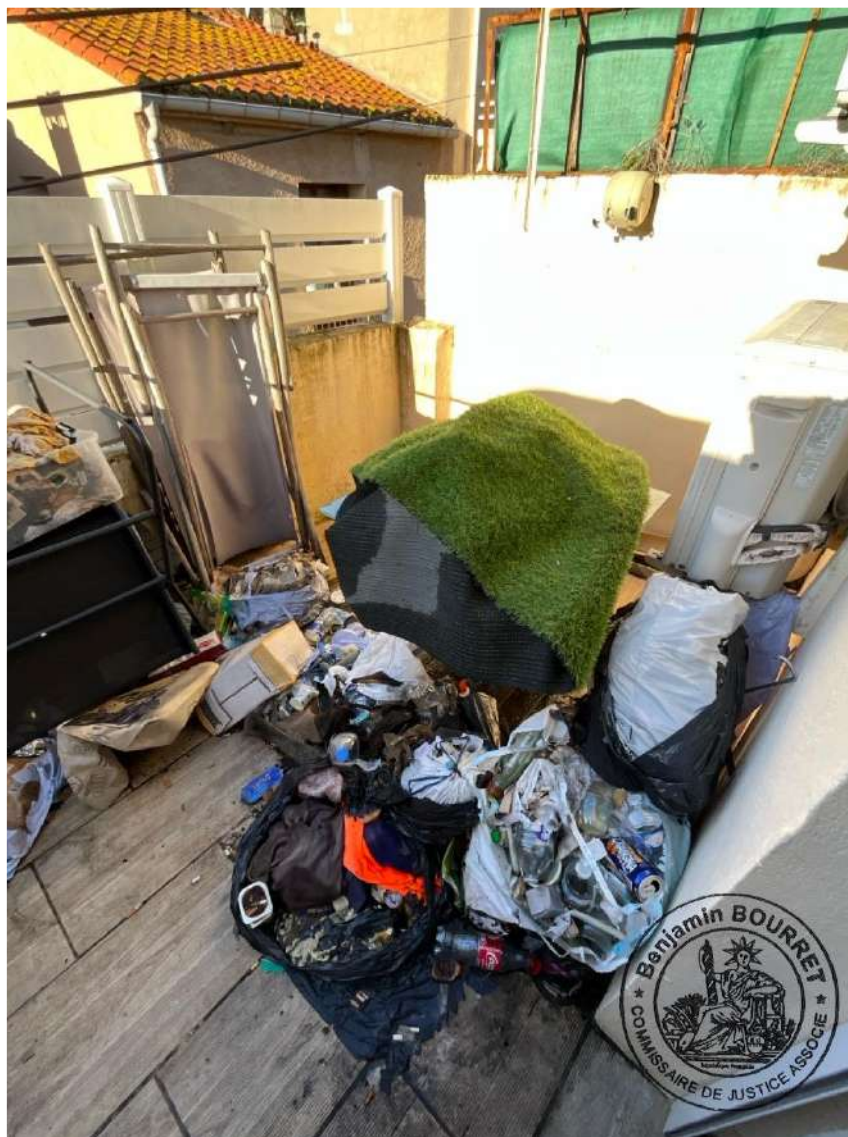




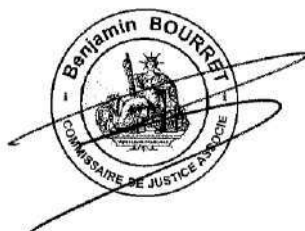








Sur quoi, n'ayant plus rien à constater, je me suis retiré et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : 90452 30.01.26 CEGC/ [REDACTED] [REDACTED]

Le 03/03/2026



Bien : Maison
Adresse : 2 rue des Hirondelles
66560 ORTAFFA
Numéro de lot : -
Référence Cadastre : AH - 196

PROPRIETAIRE

CEGC/ [REDACTED] [REDACTED]
2 Rue des Hirondelles
66560 ORTAFFA

DEMANDEUR

CEGC/ [REDACTED] [REDACTED]
2 Rue des Hirondelles
66560 ORTAFFA

Date de visite : 03/03/2026
Opérateur de repérage : GREGORIUS Jean Luc

90452 30.01.26 CEGC/ [REDACTED] [REDACTED]

1/1

NOTE DE SYNTHÈSE

RAPPORT N° 90452 30.01.26 CEGC

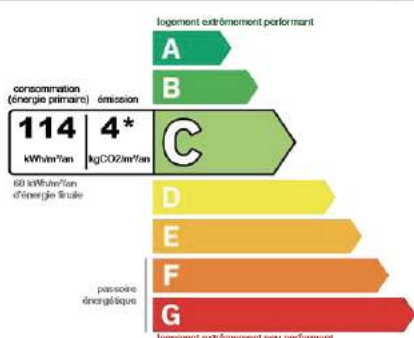
Cette note de synthèse ne peut se substituer en aucun cas aux rapports de diagnostics originaux. Celle-ci ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports. Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne peuvent engager la responsabilité du Cabinet COTRI DIAGNOSTIC

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien : Maison Nbre de pièces : 2 Adresse : 2 rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA	Réf. Cadastre : AH - 196 Date de construction : 1850 Propriétaire : CEGC	
--	---	---

CONCLUSIONS

 TERMITES	Le bien ne présente pas d'indice d'infestation de termites dans les parties accessibles du bâti de l'immeuble le jour du contrôle.	Limite de validité : 02/09/2026
 AMIANTE	Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante	
 MESURAGE	Total Surface : 81,60 m ²	Commentaires : Néant.
 PLOMB	Absence de revêtements contenant du plomb.	Limite de validité :
 ELECTRICITE	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).	Limite de validité : 02/03/2029
 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE		Limite de validité : 02/03/2036

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure	Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation conventionnelle : 114 kWh_{ep}/m².an	Estimation des émissions : 4 kg_{eq}CO₂/m².an
 logement extrêmement performant consommation (énergie primaire) 114 kWh_{ep}/m².an émission 4* kgCO₂eq/m².an 60 kWh_{ep}/m².an d'énergie gratuite passoire énergétique logement extrêmement peu performant	 pour l'émission de CO₂ A — 4 kgCO₂eq/m².an émissions de CO₂ très importantes

 Etat des Risques et Pollutions	Limite de validité : 02/09/2026
---	---

N° Parcelle	Synthèse des risques recensés	Situation du bien
66129000AH0196		
	Plan de prévention des risques naturels - PPRN	Non exposé
	Plan de prévention des risques miniers - PPRM	Non exposé
	Plan de prévention des risques technologiques - PPRT	Non exposé
	Secteur d'informations sur les sols - SIS - dans un rayon de 500 m	Non exposé
	Zonage sismique	3 modérée
	Radon niveau 3	Non exposé
	Obligation légale de débroussaillage - OLD	Non exposé
	État des Nuisances Sonores et Aériennes - ENSA	Non exposé
	Installations rejetant des émissions polluantes - IREP - dans un rayon de 5000 m	Exposé
	Installations classées pour la protection de l'Environnement - ICPE - dans un rayon de 1000 m	Exposé
	Sites et sols pollués - BASOL - dans un rayon de 500 m	Non exposé
	Anciens sites industriels et activités de service - CASIAS - dans un rayon de 500 m	Exposé
	Installations nucléaires - dans un rayon de 20 km	Non exposé
	Commune soumise au recul du trait de côte	Non exposé
	Retrait-gonflement des sols argileux	Moyen

RELEVÉ DE SURFACE

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Maison	Adresse :	2 rue des Hironnelles 66560 ORTAFFA	
Nombre de Pièces :	2	Bâtiment :	-	
Etage :	R+2	Escalier :	-	
Numéro de lot :	-	Porte :	-	
Référence Cadastre :	AH - 196	Propriété de :	CEGC/ [REDACTED] 2 Rue des Hironnelles 66560 ORTAFFA	
		Mission effectuée le :	03/03/2026	
		Date de l'ordre de mission :	29/01/2026	
				Dossier n° : 90452 30.01.26 CEGC/ [REDACTED]

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :

Total Surface : 81,60 m²
 (Quatre-vingt-un mètres carrés soixante)
 Commentaires : Néant.

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface	Surface non habitable
Entrée/séjour/cuisine	RDC	22,10 m²	0,00 m²
Salle de Bains	RDC	5,25 m²	0,00 m²
WC	RDC	1,20 m²	0,00 m²
Rangement sous escalier	RDC	0,00 m²	0,40 m²
Escalier n°1	RDC	0,00 m²	0,00 m²
Salon	1er	18,60 m²	1,60 m²
Pièce	1er	9,90 m²	0,00 m²
Escalier n°2	1er	0,00 m²	0,00 m²
Dégagement	2ème	1,80 m²	0,00 m²
Salle d'eau/WC	2ème	5,50 m²	0,00 m²
Chambre	2ème	17,25 m²	0,00 m²
Combles	3ème	0,00 m²	0,00 m²
Façade	Extérieur	0,00 m²	0,00 m²
Total		81,60 m²	2,00 m²

ANNEXES ET DEPENDANCES

Pièce ou Local	Etage	Surface non comptabilisée
Balcon	2ème	7,30 m²
Total		7,30 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par COTRI DIAGNOSTIC qu'à titre indicatif.

Le présent mesurage ne répond pas aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental et ne peut être utilisé dans le cadre du permis de louer.

C CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise



Date d'établissement du rapport :

Fait à PERPIGNAN le 03/03/2026

Nom du responsable : TRIADO / DE CORNULIER Philippe et Gaël

Nom du diagnostiqueur : Jean Luc GREGORIUS

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

90452 30.01.26 CEGC [REDACTED] C

1/3



DOCUMENTS ANNEXES

Votre Assureur → AXA FRANCE AGENT ET : MASCILLI BRIZIT 30 RUE VICTOR AUGER 66000 PERPIGNAN tel : 0468581703 email : aurelie.mascilli@cotri.fr Particulier : 006612044 Assurance et Banque ATA SARL COTRI 43 AV ALFRED KASTLER 66100 PERPIGNAN FR Attestation Vos références : Contrat n° : 429712294 Client n° : 326324394 AXA France SARL atteste que : SARL COTRI 43 AV ALFRED KASTLER 66100 PERPIGNAN selon l'état d'un contrat d'assurance n° : 42070213944 ayant pris effet le 03 / 01 / 2024 Activités garanties - Le constat des risques d'Exposition au Plomb (CREP), - Le Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb dans les Peintures (DRIPP), - L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante, - Le dossier Technique Amiante (DTA), - Le contrôle périodique de l'état de conservation des Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA), - La Grande Amiante Parties Privées (GAPP), - L'état relatif à la présence de termites, - L'état parasitaire (Moules, Vrillettes, Lyctes), - Information sur la présence de Mérule (Lai Air), - Le diagnostic d'agorande, - L'état de l'installation intérieure de gaz, - L'état de l'installation intérieure d'électricité, - La vérification initiale, et périodique gaz d'électricité, - Diagnostic assainissement collectif et non collectif, - Le diagnostic humide, - La vérification de la conformité du logement aux normes de décence, et de salubrité, - Le diagnostic accessibilité handicapé, - Le diagnostic de la performance thermique, - Le diagnostic PNE, mêt à l'air, mêt conventionnel : normes d'habitat, - Le diagnostic Loi Boule, Loi Surler, Loi Carrez, - Le mesurage de la surface habitable, et d'habitable, - La coordination GPS, - L'état des servitudes, Risques et d'information sur les sols (ESRI), - L'état des risques et pollution DPE, AXA France IARD SA Siège social : 311, Terrasse de l'Esplanade - 92110 Paris Cedex 16 Département : 92, Terrasses de l'Esplanade - 92110 Paris Cedex 16 Téléphone : 01 47 33 33 33 - Fax : 01 47 33 33 33 Site internet : www.axa.fr - www.axa-assurance.fr	- Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), - La Réalisation de bilans thermiques par infrarouge et/ou thermographie infrarouge, - La mesure de la perméabilité des réseaux aérauliques, - Le déviation de l'attestation de la réglementation thermique RT 2012 et RT 2020 - Qualification RT11 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des enveloppes de bâtiment, - Qualification RT11 mise en place d'un système de mesure et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des réseaux aérauliques, - Qualification RT22 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des réseaux aérauliques, - L'étude thermique RT 2005/2012 RE 2020 et bâtiments existants, - L'audit énergétique de mesur individuelle (Formation FEBAT), - L'état des lieux relatifs à la conformité aux normes d'habitabilité, et dans le cadre de l'établissement d'un prêt, - Le formateur, l'examineur, le certificateur, le diagnostiqueur, - L'expert d'assurance, l'expert judiciaire, l'expert technique, - Le diagnostic d'humidité, et de fuite d'eau non destructrice, - Le diagnostic sécurité piscine, - Le diagnostic avant travaux/démolition, - Le diagnostic de repérage de l'amiante sur les surfaces et sur les matériaux roulants ferroviaires, - Le contrôle visuel après travaux de retrait MPCA, - Le contrôle de la qualité de l'air, de la concentration en fibre d'amiante dans l'air : mesure d'empoussièrement, - Le conseil en économie et maîtrise de l'énergie à l'EXCLUSION DE TOUTES PRÉCONISATIONS DE TRAVAIL, - Le diagnostic d'écoulement, - Le Diagnostic contrôle de sécurité des Aires de jeux, - Le certificat de conformité des travaux de réhabilitation dans le cadre de l'investissement local dans l'ancien, - Le Diagnostic Permis de construire, après examen technique, - Le diagnostic en estimation de valeur vénale en location, expertise amiable, - Le diagnostic de plomb avant travaux ou démolition, - Le diagnostic plomb dans l'eau, métaux lourds, - Le contrôle visuel après travaux plomb, - Le diagnostic d'écoulement, - Le diagnostic d'écoulement, - Le diagnostic d'écoulement G, - Le diagnostic d'écoulement de Carbone, - Le diagnostic des déchets issus de la démolition des bâtiments, - Le diagnostic de la pollution des sols, - Fourniture et/ou pose de détecteurs de fumée (DAF), - Diagnostic Vannes : détection sans fil, - Contrôle des installations électriques par thermographie infrarouge selon spécification APSAD 019, - Contrôle de l'installation et équipement incendie, - Contrôle initial et périodique des installations d'électricité, de gaz, des engins de levage et de chantier, - Le Diagnostic Technique Global (DTG), - Le Document d'Évaluation Unique des Risques d'Environnement (DUE) pour le compte des syndicats et gestionnaires d'immobilier, - La réalisation de l'état descriptif de division, milli-métrage, les modifications, - L'audit énergétique copropriété, - La réalisation de plans métrés et croquis, - La réalisation des Classements des Meubles de tourisme, - Le contrôle des travaux d'entretien des combles, - L'état des lieux environnementaux pour les aléas naturels, miniers, ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution, - Les Diagnostic de conformité de matériels de radio protection PCI, - Missions d'Expert en Renovation Énergétique RSE, AXA France IARD SA Siège social : 311, Terrasse de l'Esplanade - 92110 Paris Cedex 16 Département : 92, Terrasses de l'Esplanade - 92110 Paris Cedex 16 Téléphone : 01 47 33 33 33 - Fax : 01 47 33 33 33 Site internet : www.axa.fr - www.axa-assurance.fr
---	--



- Le Diagnostic pour les missions de dépôt de Permis de Travaux,
- Assistance à la livraison de biens neufs (consistant en l'accompagnement ou le remplacement de la personne qui a acheté un logement neuf sur plan, le jour de la livraison de son logement, pour faire le point sur d'éventuelles réserves et récupérer les clés avec le dossier du logement).
- Diagnostic PMD (Déchets)
- Diagnostic Technique Global (Plan pluriannuel des travaux pour les copropriétés).
- Contrôle de l'assainissement collectif

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	9 000 000 € par année d'assurance
Dont :	
• Dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance
• Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	300 000 € par année d'assurance Dont 150 000€ par sinistre
• Dommages aux biens confiés	
Autres garanties :	150 000 € par sinistre

AXA France IARD SA

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 796 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arch - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 657 460
Opérateurs d'assurance agréés de l'IA - art. 261-2 C.I.2 - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

3/4

Faute inexcusable (dommages corporels) (Article 3.1 des conditions générales)	2 000 000 € par année d'assurance dont 1 000 000 € par sinistre
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	600 000 € par année d'assurance dont 600 000 € par sinistre
Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) :	
Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :	1.000.000 € par année d'assurance
Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	100.000 € par année d'assurance

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du 30/12/2025 au 31/12/2026 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PERPIGNAN le 30 décembre 2025
Pour la société :

$$d\bar{r}$$

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 333, Terrasse de l'Arche - 92127 Nanterre Cedex 722 557 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 557 460
Opérations d'assurance exclues de TVA - art. 263 C. G. - sauf pour les garanties proposées par AGA Assurances

4/4

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Arrêté du 29 mars 2007 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de février 2016.

A PHOTO	DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS
	Localisation du ou des bâtiments Désignation du ou des lots de copropriété : Habitation Adresse : 2 rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA Nombre de Pièces : 2 Numéro de Lot : - Référence Cadastre : AH - 196 Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.
B DESIGNATION DU CLIENT	
Désignation du client Nom / Prénom : CEGC [REDACTED] Qualité : Propriétaire Adresse : 2 Rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA Si le client n'est pas le donneur d'ordre : Nom / Prénom : CEGC [REDACTED] Qualité : Propriétaire Adresse : 2 Rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA	Descriptif du bien : Maison de 2 pièces et de 2 étages construite en 1850. Encombrement constaté : Néant. Situation du lot ou des lots de copropriété Etage : R+2 Bâtiment : - Porte : - Escalier : - Mitoyenneté : OUI Bâti : OUI Document(s) fourni(s) (règlement de copropriété, plans, etc.) : Néant. Informations collectées auprès du donneur d'Ordres : (traitements antérieurs contre les termites ; présence de termites dans le bâtiment ; fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006) : Aucun Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : L'Huissier
C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC	
Identité de l'opérateur de diagnostic Nom / Prénom : GREGORIUS Jean Luc Raison sociale et nom de l'entreprise : SARL COTRI DIAGNOSTIC Adresse : 43 Avenue Alfred Kastler Tecnosud 1 66100 PERPIGNAN N° SIRET : 44321650200064 N° certificat de qualification : CPDI6021 Date d'obtention : 28/07/2021 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : I.CERT Parc Edonia - Bâtiment G - Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT-GRÉGOIRE	Organisme d'assurance professionnelle : AXA MASNOU BRUZI N° de contrat d'assurance : 4297021904 Date de validité du contrat d'assurance : 31/12/2026

D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :			
Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *	Commentaires
RDC			
Entrée/séjour/cuisine	Plafond - Plâtre Revêtement PVC	Absence d'indice.	-
	Plancher (Sol) - Carrelage	Absence d'indice.	
	Plinthes (Toutes zones) - Carrelage	Absence d'indice.	
	Murs (Toutes zones) - Plâtre peinture	Absence d'indice.	
	Porte n°1 Ouvrant intérieur (A) - PVC	Absence d'indice.	
	Porte n°1 Dormant (A) - PVC	Absence d'indice.	
	Porte n°1 Ouvrant extérieur (A) - PVC	Absence d'indice.	
	Mur Ouvrant extérieur (F) - Brique	Absence d'indice.	
	Porte n°2 Dormant (C) - Bois Peinture	Absence d'indice.	
	Porte n°2 Ouvrant intérieur (C) - Bois Peinture	Absence d'indice.	
	Porte n°2 Ouvrant intérieur (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.	
	Porte n°2 Dormant (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.	
	Porte n°3 Dormant (A) - PVC	Absence d'indice.	
	Porte n°3 Ouvrant intérieur (A) - PVC	Absence d'indice.	
	Porte n°4 Dormant (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.	
	Porte n°4 Ouvrant intérieur (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.	
Salle de Bains	Murs (Toutes zones) - Plâtre/ peinture Faïence	Absence d'indice.	-
	Plafond - Plâtre Revêtement PVC	Absence d'indice.	
	Plancher (Sol) - Carrelage	Absence d'indice.	
	Plinthes (Toutes zones) - Carrelage	Absence d'indice.	
WC	Murs (Toutes zones) - Plâtre/ peinture Faïence	Absence d'indice.	-
	Plafond - Plâtre Revêtement PVC	Absence d'indice.	
	Plancher (Sol) - Carrelage	Absence d'indice.	
	Plinthes (Toutes zones) - Bois	Absence d'indice.	
Rangement sous escalier	Plafond - Plâtre peinture	Absence d'indice.	-
	Plancher (Sol) - Carrelage	Absence d'indice.	
	Plinthes (Toutes zones) - carrelage	Absence d'indice.	
	Menuiseries intérieures - bois Peinture	Absence d'indice.	
	Murs (Toutes zones) - Plâtre peinture	Absence d'indice.	
Escalier n°1	Escalier Ensemble des contre-marches (Sol) - bois	Absence d'indice.	-
	Escalier Ensemble des marches (Sol) - Carrelage	Absence d'indice.	
	Escalier Main-courante - bois Peinture	Absence d'indice.	
	Murs (Toutes zones) - Plâtre Peinture	Absence d'indice.	
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.	
	Plinthes (Toutes zones) - bois	Absence d'indice.	
	Balustres - Bois Peinture	Absence d'indice.	

90452 30.01.26 CEGC

2/20

1er			
Salon	Plafond - Plâtre Lambris bois	Absence d'indice.	-
	Plancher (Sol) - Bois	Absence d'indice.	
	Plinthes (Toutes zones) - Bois	Absence d'indice.	
	Murs (Toutes zones) - Plâtre peinture	Absence d'indice.	
	Mur (G) - Carrelage	Absence d'indice.	
Pièce	Murs (Toutes zones) - Plâtre Peinture	Absence d'indice.	-
	Plafond - Plâtre Lambris bois	Absence d'indice.	
	Plancher (Sol) - Parquet	Absence d'indice.	
	Plinthes (Toutes zones) - Bois Peinture	Absence d'indice.	
Escalier n°2	Balustres - Bois Peinture	Absence d'indice.	-
	Escalier Main-courante - bois Peinture	Absence d'indice.	
	Escalier Ensemble des contre-marches (Sol) - bois	Absence d'indice.	
	Escalier Ensemble des marches (Sol) - Carrelage	Absence d'indice.	
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.	
	Murs (Toutes zones) - Plâtre Peinture	Absence d'indice.	
	Plinthes (Toutes zones) - bois	Absence d'indice.	
2ème			
Dégagement	Murs (Toutes zones) - Plâtre Peinture	Absence d'indice.	-
	Plafond - Plâtre Lambris bois	Absence d'indice.	
	Plancher (Sol) - Parquet	Absence d'indice.	
	Plinthes (Toutes zones) - Bois Peinture	Absence d'indice.	
Salle d'eau/WC	Murs (Toutes zones) - Plâtre/ peinture Faïence	Absence d'indice.	-
	Plafond - Plâtre Revêtement PVC	Absence d'indice.	
	Plancher (Sol) - Carrelage	Absence d'indice.	
Chambre	Murs (Toutes zones) - Plâtre Peinture	Absence d'indice.	-
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.	
	Plancher (Sol) - Parquet	Absence d'indice.	
	Plinthes (Toutes zones) - Bois Peinture	Absence d'indice.	
Balcon	Murs (A, B, C, D) - Crépi	Absence d'indice.	-
	Plancher (Sol) - Carrelage	Absence d'indice.	
CATEGORIE DE TERMITES EN CAUSE			
Absence d'indice.			
LEGENDE			
(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.		
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes, ...		
(3)	Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature		
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.		
E	IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION		
Combles (3ème) : Pas de trappe d'accès.			

F IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

- Les Interfaces des murs doublés de lambris, placoplâtre et panneaux bois ne peuvent être examinés sans dégradations.
- Planchers et linteaux coffrés par plâtre et revêtements de sol : inaccessibles sans dégradations.

G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

- examen visuel des parties visibles et accessibles :
Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.
Examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;
Examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).
- sondage mécanique des bois visibles et accessibles :
Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.
L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.
- Matériel utilisé :
Poinçon, échelle, lampe torche...

H CONSTATATIONS DIVERSES

/

NOTE Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précises. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200 : **Aucune demande du donneur d'ordre ne nous a été formulée afin de réaliser une recherche des agents biologiques du bois conformément à la Norme NF P03-200.**

RESULTATS

Le bien ne présente pas d'indice d'infestation de termites dans les parties accessibles du bâti de l'immeuble le jour du contrôle.

MENTIONS COMPLEMENTAIRES (A FAIRE FIGURER EGALEMENT SUR LE RAPPORT)

- Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au 02/09/2026.
- Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.
 - Etabli selon la norme : **NF P 03-201 - Février 2016 de mars 2012**
 - L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.
- NOTA 1 :** Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'**obligation de déclaration en mairie** de l'infestation prévue aux articles L 126-4 et L 183-18 du code de la construction et de l'habitation.
- NOTA 2 :** Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.
- NOTA 3 :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : I.CERT Parc Edonia - Bâtiment G - Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT-GRÉGOIRE

CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur



Référence : 90452 30.01.26 CEGC [REDACTED] T

Fait à : **PERPIGNAN** le : 03/03/2026

Visite effectuée le : 03/03/2026

Durée de la visite : 3 h 00 min

Nom du responsable : **TRIADO / DE CORNULIER Philippe et Gaël**

Opérateur : Nom : **GREGORIUS**

Prénom : **Jean Luc**

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



DOCUMENTS ANNEXES

Ordre de mission



COTRI diagnostic

Expert immobilier de proximité

• Agence La Catalane
43 Avenue Alfred Kastler,
66100 PERPIGNAN
Tél : 04 68 50 89 49
Mail : contact66@cotriexpertise.fr

ORDRE DE MISSION

Date de Commande : 29/01/2026		N° de Dossier : 90452 30.01.26 CEGC/LOPEZ ANABEL					
OPERATEUR							
Nom : GREGORIUS Jean Luc							
RENDEZ VOUS							
Date du RDV : 03/03/2026		Heure du RDV : 09:00					
PROPRIETAIRE							
Propriétaire : CEGC/LOPEZ ANABEL		Téléphone :					
Immeuble :		Portable :					
		Mail :					
Adresse : 2 Rue des Hirondelles Code Postal : 66560 Ville : ORTAFFA							
LIEU DE L'INTERVENTION							
Nature du bien : Maison		Nombre de pièces : 2					
Immeuble : Adresse : 2 rue des Hirondelles		Bâtiment : Escalier : Porte :					
Etage :		Date du permis de construire : 1850					
Code Postal : 66560 Ville : ORTAFFA		Annexes : Cave lot n° :					
Lot n° :		Garage lot n° :					
Référence Cadastre : AH - 196		Autres Lots :					
TRAVAUX A EFFECTUER							
Prestations : Etat Termite NF P03-201 - Février 2016		Constat Amiante - Avant vente					
RELEVÉ DE SURFACE		CREP PARTIE PRIVATIVE AVANT VENTE					
Diagnostic Electrique avant vente 2017		Diagnostic Gaz (2022) - Vente					
DPE - MI		ERP					
APPORTEUR D'AFFAIRE							
NOTAIRE							
Nom :							
TARIF / SIGNATURE							
PRIX TTC	APPARTEMENT			VILLA			Signature
Formule	-50m²	50-80m²	80-120m²	-50m²	50-80m²	80-120m²	
1 diag	55€	75€	95€	75€	95€	105€	
2 diag + ERP	145€	155€	165€	175€	185€	195€	
3 diag + ERP	175€	185€	195€	245€	255€	275€	
4 diag + ERP	225€	235€	245€	295€	345€	365€	
5 diag + ERP	265€	275€	285€	ERP : 35€			
CREP	90€	110€	130€	90€	110€	130€	
GAZ	50€	50€	50€	50€	50€	50€	

Ordre de Mission

90452 30.01.26 CEGC/LOPEZ ANABEL

1/10

Perpignan | Agence La Catalane
Céret | Agence des Arts
Prades | Agence du Canigou
Font-Romeu | Agence des Cimes

Narbonne | Agence des Halles
Lézignan | Agence des Vignobles
Béziers | Agence des Arènes
Montpellier | Agence du Lez

L'expertise immobilière
de proximité



90452 30.01.26 CEGC/LOPEZ ANABEL

T

6/20

Perpignan | Agence La Catalane
Céret | Agence des Arts
Prades | Agence du Canigou
Font-Romeu | Agence des Cimes

Narbonne | Agence des Halles
Lézignan | Agence des Vignobles
Béziers | Agence des Arènes
Montpellier | Agence du Lez

L'expertise immobilière
de proximité





CONDITIONS CONTRACTUELLES DE REALISATION DE LA PRESTATION

1. Les contrôles sont réalisés selon les prescriptions édictées par les textes qui suivent et concernent uniquement et exclusivement les lieux et matériaux visés par ces mêmes textes :

- ☐ Constat amiante : Articles R.1334-29-7, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ; Arrêtés du 12 décembre 2012 ;
- ☐ Etat Termites : Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Arrêté du 29 mars 2007, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de mars 2012
- ☐ Certificat de superficie : loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret N° 97-532 du 23 mai 1997
- ☐ Exposition au plomb : article L.1334-1 à L.1334-7 et R.1334-1 à R.1334-13 du code de la santé publique
- ☐ DPE : Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Arrêtés du 15 septembre 2006, Arrêté du 3 mai 2007.
- ☐ Gaz : Arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz, Arrêté du 24 août 2010 modifiant l'arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz
- ☐ Electricité : Décret 2008-384 du 22 avril 2008, Arrêté du 8 juillet 2008 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation

La société mandatée afin de réaliser le contrôle s'engage à faire exécuter la prestation par un technicien compétent, étant précisé que le champ des compétences du diagnostiqueur dépêché afin de réaliser le contrôle sera limité aux connaissances requises afin de réaliser les seules investigations découlant de la mission confiée.

2. Repérage Amiante : Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de visu (confirmé par des analyses en cas de doute) de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante accessibles sans travaux destructifs et portant sur les composants de la construction énumérés dans les articles R. 1334-20, R. 1334-21 du code de la santé publique (liste A et B).

Cette recherche ne doit comporter aucun démontage hormis ceux nécessaires pour permettre l'accès aux composants de constructions. Il ne sera réalisé aucune investigation de structures à l'exclusion de la réalisation de prélèvements ou de sondages des matériaux.

Lorsque certains locaux ou certaines zones devant faire l'objet d'un contrôle ne sont pas accessibles ou qu'il existe un doute sur le fait que la totalité des pièces de l'immeuble concerné a bien été visité, l'opérateur de repérage émet les réserves correspondantes et préconise les investigations complémentaires qui devront être réalisées.

3. Etat Termites : Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.). Examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou murs, etc.). Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.). Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc. L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

4. Certificat de superficie - conditions de réalisation de la prestation : le certificat délivré rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Il n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'est pas opérée par le diagnostiqueur.

5. Etat de l'installation intérieure de gaz

Le donneur d'ordre s'engage à assurer pendant toute la durée du diagnostic, l'accès à tous les locaux et dépendances, que l'alimentation en gaz de l'installation soit effective, le fonctionnement normal des appareils d'utilisation.

L'opérateur de diagnostic attire l'attention du donneur d'ordre sur le fait que sa responsabilité reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée et rappelle au donneur d'ordre que sa responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

6. Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le donneur d'ordre s'engage à assurer pendant toute la durée du diagnostic l'accès à tous les locaux et dépendances, et autorise l'opérateur de diagnostic à prendre toutes dispositions pour assurer la sécurité des personnes durant la réalisation de l'état.

7. Obligations du propriétaire :

- ☐ Il appartient au propriétaire des lieux contrôlés ou à la personne désignée par lui le jour du contrôle de présenter spontanément le titre de propriété sur la base duquel les contrôles seront réalisés.
- ☐ A défaut pour le propriétaire de respecter cette obligation, il lui appartient, sous son entière responsabilité, et à charge pour lui, à réception du rapport, de vérifier que la totalité des pièces composant l'immeuble ont été examinées, de guider le diagnostiqueur lors de sa visite et de l'introduire dans la totalité des pièces et lieux constituant l'immeuble contrôlé.
- ☐ En tout état de cause, il appartient au propriétaire, à réception du rapport, et au plus tard avant la signature de l'acte de vente définitif, de vérifier l'exactitude des mentions portées au rapport concernant la matérialité et la composition des lieux décrits audit document.
- ☐ Le propriétaire s'engage à signaler tout manquement ou inexactitude.

Ordre de Mission

90452 30.01.26 CEGC/LOPEZ ANABEL

2/10

Perpignan | Agence La Catalane
Céret | Agence des Arts
Prades | Agence du Canigou
Font-Romeu | Agence des Cimes

Narbonne | Agence des Halles
Lézignan | Agence des Vignobles
Béziers | Agence des Arènes
Montpellier | Agence du Lez

L'expertise immobilière
de proximité





ETAT TERMITE

« Le donneur d'ordre notifie par écrit à l'opérateur de repérage les conditions de sécurité et les règles essentielles et particulières de sécurité, liées à la nature des locaux visités et aux activités. »

Le donneur d'ordre :

- ☐ précise les modalités d'accès et de circulation et désigne un représentant auprès de l'opérateur de repérage ;
- ☐ Ce représentant doit avoir une connaissance des lieux inspectés et des éventuelles procédures particulières à mettre en œuvre dans certains locaux. Il indique et facilite l'accès à certaines zones particulières telles que les vides sanitaires, combles, locaux techniques, annexes, dépendances.
- ☐ fournit à ce représentant tous les instruments d'accès (clefs, codes), toutes les autorisations nécessaires pour pénétrer dans l'ensemble des locaux, y compris annexes, dépendances et certaines zones particulières telles que vides sanitaires, combles, locaux techniques, pour accéder à l'ensemble des installations techniques, arrêter ou faire arrêter celles-ci, si nécessaire, ainsi que les faire remettre en fonctionnement ;
- ☐ vérifie avec l'opérateur de repérage si la présence de personnes dûment habilitées est nécessaire pour permettre la visite de certains locaux (ascenseur, transformateur, etc.).

L'opérateur de repérage :

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois. Examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.). Examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.). Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc. L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

3. Matériel utilisé :

Poinçon, échelle, lampe torche...

Ordre de Mission

90452 30.01.26 CEGC/LOPEZ ANABEL

3/10

Perpignan | Agence La Catalane
Céret | Agence des Arts
Prades | Agence du Canigou
Font-Romeu | Agence des Cimes

Narbonne | Agence des Halles
Lézignan | Agence des Vignobles
Béziers | Agence des Arènes
Montpellier | Agence du Lez

L'expertise immobilière
de proximité



cotri-expertise.fr

AMIANTE - OBLIGATIONS DU DONNEUR D'ORDRE

« Le donneur d'ordre notifie par écrit à l'opérateur de repérage les conditions de sécurité et les règles essentielles et particulières de sécurité, liées à la nature des locaux visités et aux activités.

Le donneur d'ordre :

- ☐ précise les modalités d'accès et de circulation et désigne un représentant auprès de l'opérateur de repérage ;
- ☐ Ce représentant doit avoir une connaissance des lieux inspectés et des éventuelles procédures particulières à mettre en œuvre dans certains locaux. Il indique et facilite l'accès à certaines zones particulières telles que les vides sanitaires, combles, locaux techniques, annexes, dépendances.
- ☐ fournit à ce représentant tous les instruments d'accès (clefs, codes), toutes les autorisations nécessaires pour pénétrer dans l'ensemble des locaux, y compris annexes, dépendances et certaines zones particulières telles que vides sanitaires, combles, locaux techniques, pour accéder à l'ensemble des installations techniques, arrêter ou faire arrêter celles-ci, si nécessaire, ainsi que les faire remettre en fonctionnement ;
- ☐ vérifie avec l'opérateur de repérage si la présence de personnes dûment habilitées est nécessaire pour permettre la visite de certains locaux (ascenseur, transformateur, etc.).

Le donneur d'ordre ou son représentant finalise avec l'opérateur de repérage l'évaluation des risques formalisée, si nécessaire, par un plan de prévention.

Le donneur d'ordre ou son représentant informe les locataires ou copropriétaires et, d'une manière générale, tous les occupants et exploitants, de l'intervention qui doit être réalisée dans les locaux, et organise leur présence, si nécessaire, pour accéder à certaines zones ; ceci est fait dans des délais suffisants pour qu'il n'y ait aucune restriction d'accès aux locaux pour l'opérateur de repérage.

Le donneur d'ordre ou son représentant prend, à la demande de l'opérateur de repérage, les dispositions pour faire évacuer temporairement les locaux si les investigations de celui-ci le requièrent ; dans ce cas, l'opérateur de repérage définit, si nécessaire, les dispositions utiles à la restitution des locaux pour une réintégration dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

Le donneur d'ordre est tenu :

- ☐ de fournir les moyens nécessaires à mettre en œuvre pour accéder à certains matériaux (escabeau, échelle, échafaudage, plate-forme élévatrice de personnes, etc.) et en définit les conditions d'utilisation ;
- ☐ en fonction de la mission, de procéder aux démontages nécessitant des outillages et/ou aux investigations approfondies destructives demandés par l'opérateur de repérage ;
- ☐ de préciser par écrit, dans le cadre d'une mission « Travaux », les zones dans lesquelles seront réalisées ces derniers, leur nature et, si elles sont connues, les techniques génératrices de nuisances (vibrations, etc.) qui seront utilisées. »

Ordre de Mission

90452 30.01.26 CEGC/LOPEZ ANABEL

4/10

Perpignan | Agence La Catalane
Céret | Agence des Arts
Prades | Agence du Canigou
Font-Romeu | Agence des Cimes

Narbonne | Agence des Halles
Lézignan | Agence des Vignobles
Béziers | Agence des Arènes
Montpellier | Agence du Lez

L'expertise immobilière
de proximité





CONDITIONS GENERALES DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION

1. Domaine d'application

Le domaine d'application du DIAGNOSTIC porte uniquement sur l'ensemble de l'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE à basse tension des locaux à usage d'habitation.

Il est rédigé autant de rapports de DIAGNOSTICS qu'il existe d'APPAREILS GENERAUX DE COMMANDE ET DE PROTECTION (AGCP) PRESENTS. Les APPAREILS GENERAUX DE COMMANDE ET DE PROTECTION (AGCP), dédiés exclusivement à l'injection d'énergie électrique sur le réseau public de distribution, ne sont pas concernés par cette disposition.

Le domaine d'application comprend les CIRCUITS extérieurs alimentés depuis l'APPAREIL GENERAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION de l'installation intérieure, comme par exemple, l'éclairage des jardins, le portail, etc.

L'absence d'APPAREIL GENERAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION ne dispense pas de la réalisation d'un DIAGNOSTIC.

Le DIAGNOSTIC concerne l'ensemble des CIRCUITS à basse tension et natures de courant associés en vue de l'utilisation de l'énergie électrique. Il concerne également la partie de l'installation de branchement située dans la partie privative, ainsi que les parties d'installation privative éventuellement situées dans des parties communes.

Sont exclus du champ d'application 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 ≤ 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

Les postes à haute tension privés et les installations à haute tension éventuellement associées sont exclus du domaine d'application.

Le DIAGNOSTIC ne concerne ni les MATERIELS D'UTILISATION autres que fixes, ni les CIRCUITS internes des MATERIELS D'UTILISATION FIXES, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe.

L'intervention de l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC ne porte que sur les constituants visibles, visitables de l'installation au moment du DIAGNOSTIC. Elle s'effectue sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique ni destruction des isolants des CABLES, hormis les exceptions mentionnées dans la fiche B.4 du présent document.

Dans ce contexte, la localisation exhaustive de toutes les anomalies n'est pas obligatoire. Il est ainsi admis que l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle concerné, à titre d'exemple.

L'intervention de l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC ne préjuge pas de l'usage et des modifications ultérieures de l'installation électrique.

Les installations de stockage par batteries ou 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 ne sont pas couvertes par le présent document, mais sont notées en constatations diverses dans le rapport de DIAGNOSTIC comme n'ayant pas été vérifiées.

2. Responsabilités du DONNEUR D'ORDRE

☐ Préalablement à la réalisation du DIAGNOSTIC, le DONNEUR D'ORDRE, ou son représentant :

☐ informe, ou fait informer par l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC, les OCCUPANTS éventuels des locaux de la date et de l'heure du DIAGNOSTIC ;

☐ conseille aux OCCUPANTS éventuels d'être présents lors du DIAGNOSTIC ;

☐ leur demande ou, s'il est lui-même l'OCCUPANT, fait en sorte :

☐ de s'assurer de la possibilité de mettre hors tension toute ou partie de l'installation pour la réalisation du DIAGNOSTIC ;

☐ de signaler à l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.) ;

☐ que les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.) soient mis hors tension par l'OCCUPANT, préalablement au DIAGNOSTIC.

☐ pendant toute la durée du DIAGNOSTIC, le DONNEUR D'ORDRE ou son représentant :

☐ fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances sont accessibles, y compris les bassins de FONTAINES et les locaux techniques des PISCINES ;

☐ s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le gestionnaire du réseau public de distribution ;

☐ s'assure que les parties communes, où sont situées des parties d'installation visées par le DIAGNOSTIC, sont accessibles.

3. Responsabilités de l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

Si l'une des conditions du 2 n'est pas satisfaite ou si les vérifications nécessitant une coupure ne peuvent pas être réalisées, le DIAGNOSTIC ne peut être réalisé en totalité ; l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC consigne dans le rapport de visite chaque impossibilité et les motifs correspondants.

Par ailleurs, l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC :

☐ attire l'attention du DONNEUR D'ORDRE sur le fait que sa responsabilité resterait pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée ;

☐ rappelle au DONNEUR D'ORDRE que sa responsabilité d'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC :

- est limitée aux points effectivement vérifiés ;

- ne saurait en aucun cas être étendue aux conséquences de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation qui ne lui aurait pas été signalée préalablement au DIAGNOSTIC ;

- ne peut être étendue au risque de non réenclenchement du ou des appareils de coupure et de protection.

90452 30.01.26 CEGC/LOPEZ ANABEL

5/10

Perpignan | Agence La Catalane
Céret | Agence des Arts
Prades | Agence du Canigou
Font-Romeu | Agence des Cimes

Narbonne | Agence des Halles
Lézignan | Agence des Vignobles
Béziers | Agence des Arènes
Montpellier | Agence du Lez

L'expertise immobilière
de proximité



Ordre de Mission

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

☐ conseille le ou les OCCUPANTS d'être présent(s) ou représenté(s) lors du DIAGNOSTIC afin, notamment, de pallier les éventuels désagréments ou dommages consécutifs aux coupures et aux remises sous tension de l'installation.

Ordre de Mission

90452 30.01.26 CEGC/LOPEZ ANABEL

6/10

Perpignan | Agence La Catalane
Céret | Agence des Arts
Prades | Agence du Canigou
Font-Romeu | Agence des Cimes

Narbonne | Agence des Halles
Lézignan | Agence des Vignobles
Béziers | Agence des Arènes
Montpellier | Agence du Lez

L'expertise immobilière
de proximité





CONDITIONS GENERALES DE REALISATION DE L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

1. 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 23 février 2018 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. Cela concerne également les appareils ou groupement d'appareils placé dans un site de production d'énergie (SPE) s'il s'agit de production individuelle d'énergie.

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.

Le diagnostic des installations intérieures de gaz ne concerne pas :

- ☐ L'alimentation en gaz des appareils ou groupement d'appareils faisant de la production collective d'énergie qui doivent être placés dans un site de production d'énergie (SPE)
- ☐ 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 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 ainsi que 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 le présent document.

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. 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 ».

2. Conduite à tenir en cas de détection d'anomalies de type DGI

En cas de présence d'anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI), l'opérateur de diagnostic doit, sans délai

- a) Interrompre immédiatement, partiellement ou totalement, l'alimentation en gaz de l'installation
- b) Apposer les étiquettes de condamnation sur la (ou les) partie(s) d'installation concernée(s)
- c) Localiser et signaler les anomalies correspondantes au donneur d'ordre et à l'occupant le cas échéant, et leur apporter des explications sur la nature des anomalies relevées et sur la nature des risques encourus en cas d'utilisation de l'installation (fuite de gaz, intoxication oxygénée) ;
- d) Informer le distributeur de gaz, du (ou des) code(s) d'anomalie DGI, des coordonnées du titulaire du contrat de fourniture de gaz, de l'adresse du logement diagnostiqué, et du numéro de point de livraison du gaz ou du point de comptage estimation, ou à défaut le numéro de compteur. Le distributeur de gaz lui remettra à cette occasion un numéro d'enregistrement d'appel.
- e) Signaler que le distributeur de gaz a été informé de la présence d'anomalie(s) présentant un Danger Grave et Immédiat ;
- f) Adresser le rapport de visite signé, ainsi que la Fiche Informatrice Distributeur de gaz (Annexe F, article F.1), au donneur d'ordre ou à son représentant ;

L'opérateur de diagnostic doit pouvoir justifier de l'envoi des documents ou informations au donneur d'ordre et au distributeur de gaz, listés ci-dessus.

Selon l'arrêté du 23 février 2018, les fournisseurs de bouteilles de gaz ne sont pas considérés comme distributeurs de gaz. Il n'y a donc pas lieu de les informer en cas de constat d'anomalie de type DGI. Par conséquent, les cas e) et f) ne sont pas applicables aux DGI relatifs aux installations alimentées par bouteilles de gaz

NOTE Les coordonnées des distributeurs de gaz sont disponibles sur le site AFG (www.afgaz.fr) – « Contacts DGI ».

Ordre de Mission

90452 30.01.26 CEGC/LOPEZ ANABEL

7/10

Perpignan | Agence La Catalane
Céret | Agence des Arts
Prades | Agence du Canigou
Font-Romeu | Agence des Cimes

Narbonne | Agence des Halles
Lézignan | Agence des Vignobles
Béziers | Agence des Arènes
Montpellier | Agence du Lez

L'expertise immobilière
de proximité





3. Obligations du donneur d'ordre ou de son représentant

Le donneur d'ordre ou son représentant :

☐ **Préalablement au diagnostic :**

- ☐ Communiquer à l'opérateur de diagnostic, le nom des occupants, les coordonnées du titulaire du contrat de fourniture de gaz et le Point de Comptage Estimation, ou le numéro de point de livraison du gaz. Ces éléments sont disponibles sur les factures émises par le fournisseur de gaz ;
- ☐ Informer, ou fait informer par l'opérateur de diagnostic, les occupants éventuels des locaux de la date et de l'heure du diagnostic ;
- ☐ Conseiller aux occupants éventuels d'être présents lors du diagnostic ;
- ☐ Leur demander ou, s'il est lui-même l'occupant, fait en sorte que les appareils d'utilisation présents puissent être mis en marche ou Arrêtés par une personne désignée par l'occupant.

NOTE : Le cas échéant, le donneur d'ordre présente les justificatifs de contrôle de vacuité du conduit d'évacuation des produits de combustion et d'entretien de la chaudière et les notices d'utilisation des appareils et le ou les certificats de conformité initiaux et ceux établis après travaux de complément, de modification ou de remplacement d'appareils, selon les dispositions de l'article 29 de l'Arrêté du 23 février 2018 modifié.

☐ **Pendant toute la durée du diagnostic :**

- ☐ Fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances, objet de la mission de l'opérateur de diagnostic, concernés soient accessibles
- ☐ S'assure que l'installation est alimentée en gaz.

☐ **Après le diagnostic, en cas de DGI, le donneur d'ordre doit :**

- ☐ Adresser au vendeur, à l'occupant si différent du vendeur, et à l'acquéreur éventuel, une copie de la Fiche Informatrice Distributeur de gaz
- ☐ Informer les occupants éventuels des résultats du diagnostic ;
- ☐ Indiquer aux occupants éventuels que :
 - ☐ L'installation présente une (ou des) anomalie(s) suffisamment grave(s) qui ont conduit l'opérateur de diagnostic à interrompre aussitôt l'alimentation en gaz de (ou des) partie(s) d'installation concernée ;
 - ☐ Les parties de l'installation concernées, signalées par une étiquette de condamnation, ne doivent pas être utilisées jusqu'à la suppression du (ou des) défaut(s) constituant la source du danger ;
 - ☐ Le distributeur de gaz a été informé de la présence d'anomalie(s) présentant un Danger Grave et Immédiat.

3. Obligations de l'opérateur de diagnostic

Si le diagnostic ne peut être réalisé en totalité, l'opérateur de diagnostic doit consigner dans le rapport de visite chaque impossibilité et les motifs correspondants, notamment :

- ☐ Non accessibilité des locaux ou des dépendances ;
- ☐ Installation non alimentée en gaz ;
- ☐ Appareils d'utilisation présents ne pouvant être mis en marche ou Arrêtés par une personne désignée par l'occupant.

Par ailleurs, l'opérateur de diagnostic :

- ☐ Attire l'attention du donneur d'ordre sur le fait que la responsabilité dudit donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non ;
- ☐ Rappelle au donneur d'ordre que sa responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation ;
- ☐ Conseille le (ou les) occupant(s) d'être présent(s) lors du diagnostic afin, notamment, de pallier les éventuels désagréments ou dommages consécutifs aux coupures et aux remises sous pression de l'installation.

Signature du donneur d'ordre :

Ordre de Mission

90452 30.01.26 CEGC/LOPEZ ANABEL

8/10

Perpignan | Agence La Catalane
Céret | Agence des Arts
Prades | Agence du Canigou
Font-Romeu | Agence des Cimes

Narbonne | Agence des Halles
Lézignan | Agence des Vignobles
Béziers | Agence des Arènes
Montpellier | Agence du Lez

L'expertise immobilière
de proximité



MEDIATION

En application de l'article L.616-1 du Code de la Consommation :

En cas de litige relatif à la bonne exécution du contrat, une solution amiable sera recherchée prioritairement à toute action judiciaire.

Aussi, pour le traitement d'une réclamation, le client peut prendre contact avec MEDIMMOCONSO.

En cas de réponse jugée insatisfaisante ou d'absence de réponse dans un délai de 15 jours, le client peut s'adresser par courrier au service de médiation dont l'adresse à la date des présentes est la suivante :

MEDIMMOCONSO : Mme Anne LARUELLE
 MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 -
 44505 LA BAULE CEDEX ;
 Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>

RETRACTATION

Si vous annulez votre commande, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-contre après l'avoir dûment complété :

- L'article L.221-18 du Code de la Consommation fixe à 14 jours le délai dont dispose le consommateur pour exercer son droit de rétractation. Ce délai court à compter de la conclusion du contrat pour les prestations de services.
- L'article L.221-19 du Code de la Consommation prévoit que : « Conformément au règlement n°1182/71/ CEE du Conseil du 3 juin 1971 portant détermination des règles applicables aux délais, aux dates et aux termes :
 1° Le jour où le contrat est conclu ou le jour de la réception du bien n'est pas compté dans le délai mentionné à l'article L.221-18 ;
 2° Le délai commence à courir au début de la première heure du premier jour et prend fin à l'expiration de la dernière heure du dernier jour du délai ;
 3° Si ce délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. »
- L'article L.221-24 du Code de la consommation précise que : « Lorsque le droit de rétractation est exercé, le professionnel rembourse le consommateur de la totalité des sommes versées, y compris les frais de livraison, sans retard injustifié et au plus tard dans les quatorze jours à compter de la date à laquelle il est informé de la décision du consommateur de se rétracter.


FORMULAIRE DE RETRACTATION

Code de la consommation, article R.221-1 du code de la consommation.

(Veuillez compléter et renvoyer le présent formulaire uniquement si vous souhaitez vous rétracter du contrat)

A l'attention :

SARL COTRI
43 avenue Alfred Kastler
66100 PERPIGNAN
Tél : 04.68.50.89.49
Mail : contact66@cotriexpertise.fr

Je/nous vous notifie/notifions (*) par la présente ma/notre (*) rétractation du contrat portant sur la vente du bien (*)/ pour la prestation de services (*) ci-dessous :

Commandée le (*) / reçu le (*) :

Nom du (des) consommateur (s) :

Adresse du (des) consommateur (s) :

Signature du (des) consommateur(s) (uniquement en cas de notification du présent formulaire sur papier) :

Date :

(*) Rayez la mention inutile.

Ordre de Mission

90452 30.01.26 CEGC/LOPEZ ANABEL

9/10

Perpignan | Agence La Catalane
 Céret | Agence des Arts
 Prades | Agence du Canigou
 Font-Romeu | Agence des Cimes

Narbonne | Agence des Halles
 Lézignan | Agence des Vignobles
 Béziers | Agence des Arènes
 Montpellier | Agence du Lez

**L'expertise immobilière
 de proximité**




Renonciation au droit de rétractation – Exécution anticipée

En vertu de l'ordre de mission ou devis signé portant le n° 90452 au profit de la société, le consommateur ayant autorisé la société à commencer immédiatement l'exécution de ladite prestation de service, il est prévu la déclaration suivante :

Je soussigné(e) M./Mme autorise le prestataire à commencer à exécuter la prestation avant l'expiration du délai de rétractation de quatorze jours. En conséquence, je déclare expressément vouloir renoncer au bénéfice du droit de rétractation dont je suis titulaire en vertu des articles L.221-18 à L.221-28 du code de la consommation, dans l'hypothèse où le prestataire aurait pleinement exécuté la mission que je lui ai confiée par le présent ordre de mission avant l'expiration dudit délai de rétractation.

Si le consommateur souhaite que l'exécution d'une prestation de services ou d'un contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 221-4 commence avant la fin du délai de rétractation mentionné à l'article L. 221-18, le professionnel recueille sa demande expresse par tout moyen pour les contrats conclus à distance et sur papier ou sur support durable pour les contrats conclus hors établissement.

Le consommateur qui a exercé son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services ou d'un contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 221-4 dont l'exécution a commencé, à sa demande expresse, avant la fin du délai de rétractation verse au professionnel un montant correspondant au service fourni jusqu'à la communication de sa décision de se rétracter ; ce montant est proportionné au prix total de la prestation convenu dans le contrat. Si le prix total est excessif, le montant approprié est calculé sur la base de la valeur marchande de ce qui a été fourni.

Aucune somme n'est due par le consommateur ayant exercé son droit de rétractation si sa demande expresse n'a pas été recueillie en application du premier alinéa ou si le professionnel n'a pas respecté l'obligation d'information prévue au 4° de l'article L. 221-5.

Fait à , le

Signature(s) du (des) client(s)

Ordre de Mission

90452 30.01.26 CEGC/LOPEZ ANABEL

10/10

Perpignan | Agence La Catalane
Céret | Agence des Arts
Prades | Agence du Canigou
Font-Romeu | Agence des Cimes

Narbonne | Agence des Halles
Lézignan | Agence des Vignobles
Béziers | Agence des Arènes
Montpellier | Agence du Lez

L'expertise immobilière
de proximité





CERTIFICAT DE QUALIFICATION



Certificat de compétences Diagnostic Immobilier

N° CPDI6021 Version 011

Je soussigné, **Diogene LANI, Directeur Opérationnel d'I.Cert**, atteste que :

Monsieur GREGORIUS Jean Luc

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert de l'expert (CPE DI DR, 4^e cycle de 3 ans), détenteur de
certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les raisons suivantes :

Amiante avec mention	Amiante sans mention (2)
Date d'effet : 12/07/2024 - Date d'expiration : 12/07/2028	Date d'effet : 12/07/2024 - Date d'expiration : 12/07/2028
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention - DPE individuel (2)
Date d'effet : 01/01/2024 - Date d'expiration : 01/01/2028	Date d'effet : 01/01/2024 - Date d'expiration : 01/01/2028
Electricité	Etat de l'installation onéreuse électrique (4)
Date d'effet : 12/07/2024 - Date d'expiration : 12/07/2028	Date d'effet : 12/07/2024 - Date d'expiration : 12/07/2028
Plomb	Etat de l'installation onéreuse gaz (4)
Date d'effet : 12/07/2024 - Date d'expiration : 12/07/2028	Date d'effet : 12/07/2024 - Date d'expiration : 12/07/2028
Termites	Plomb - Constat de la nature d'exposition au plomb (4)
Date d'effet : 12/07/2024 - Date d'expiration : 12/07/2028	Date d'effet : 12/07/2024 - Date d'expiration : 12/07/2028
	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine (4)
	Date d'effet : 01/01/2024 - Date d'expiration : 01/01/2028

En fin de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Ce certificat implique la souscription d'une assurance de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse
<https://www.icert.fr/la-certification>
Valable à partir du 01/01/2024.



I.Cert - Parc d'Affaires, Espace Performance - Bât 6
35100 Saint-Gilles



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, **Jean Luc GREGORIUS** atteste, conformément à l'art. R 271-3 du CCH, sur l'honneur que :

- La présente prestation est réalisée en totale indépendance et impartialité
- Je dispose des compétences requises pour effectuer les diagnostics convenus ainsi qu'en atteste ma certification N° C CPDI 6021 en date du 01/09/2024 délivrée par I.CERT, référençant mes certifications en formations, ainsi que de l'organisation et des moyens appropriés requis par les textes légaux et réglementaires
- J'ai souscrit une assurance couvrant les éventuelles conséquences qui pourraient résulter de mon intervention (Cfr. Police)
- J'ai conscience que toute fausse déclaration ainsi que toute intervention effectuée en violation des contraintes légales est passible de sanctions pénales (art. R 271-4 du CCH) d'un montant de 1 500 euros par infraction constatée, le double en cas de récidive.

Fait à Perpignan le 2 janvier 2026

Signature



Rappel :

Article R271-2 Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier

Article R271-4 Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
 - b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
 - c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.
- La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal



Votre Assurance
→ RCE PRESTATAIRES

Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT
EI- MASNOU, BRUZI
38 RUE HECTOR GUIMARD
66000 PERPIGNAN
Tél : 0468501701
Email : AGENCE.BRUZIMASNOU@AXA.FR
Portefeuille : 0066150044

AXA
SARL COTRI
43 AV ALFRED KASTLER
66100 PERPIGNAN FR

Vos références :
Contrat n° 4297021904
Client n° 1263524304

AXA France IARD, atteste que :

**SARL COTRI
43 AV ALFRED KASTLER
66100 PERPIGNAN**

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 4297021904 ayant pris effet le 01/01/2024

Activités garanties

- Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP),
- Le Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb dans les Peintures (DRIPP),
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante,
- Le dossier Technique Amiante (DTA),
- Le contrôle périodique de l'état de conservation des Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA),
- Le Dossier Amiante Partie Privative (DAPP),
- L'état relatif à la présence de termites,
- L'état parasitaire (Mérule, Vrillettes, Lyctus),
- Information sur la présence de Mérule (Loi Alur),
- Le diagnostic Légionelle,
- L'état de l'installation intérieure de gaz,
- L'état de l'installation intérieure d'électricité,
- La vérification initiale, et périodique gaz/électricité,
- Diagnostic assainissement collectif et non collectif,
- Le diagnostic humidité,
- La vérification de la conformité du logement aux normes de décence, et de salubrité,
- Le diagnostic accessibilité handicapé,
- Le diagnostic de la performance numérique,
- Le diagnostic Eco Prêt, Prêt à Taux Zéro, Prêt Conventionné : normes d'habitabilité,
- Le diagnostic Loi Boutin, Loi Scellier, Loi Carrez,
- Le mesurage de la surface habitable, et d'habitabilité,
- La coordination SPS,
- L'Etat des Servitudes, Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS),
- L'état des Risques et Pollution ERP,

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/4



- Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE),
- La Réalisation de bilans thermiques par infiltrométrie et/ou thermographie infrarouge,
- La mesure de la perméabilité des réseaux aérauliques,
- La délivrance de l'attestation de la réglementation thermique RT 2012 et RT 2020
- Qualification 8711 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des enveloppes de bâtiment,
- Qualification 8741 mise en place d'un système de mesure et réalisation des mesures de conformité des VMC
- Qualification 8722 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des réseaux aérauliques,
- L'étude thermique RT 2005/2012 RE 2020 et bâtiments existants,
- L'audit énergétique de maison individuelle (Formation FEEBAT),
- L'état des lieux locatif, dont celui relatif à la conformité aux normes d'habitabilité, et dans le cadre de l'établissement d'un prêt.
- Le formateur, l'examineur, le certificateur diagnostic,
- L'expert d'assuré, près des tribunaux, l'expert judiciaire,
- La détection d'humidité, et de fuite d'eau non destructive,
- Le diagnostic sécurité piscine,
- Le diagnostic amiante avant travaux/démolition,
- Le diagnostic de repérage de l'amiante sur les navires et sur les matériels roulants ferroviaires,
- Le contrôle visuel après travaux de retrait MPCA,
- Le contrôle de la qualité de l'air, de la concentration en fibre d'amiante dans l'air ; mesure d'empoissièrement,
- Le conseil en économie et maîtrise de l'énergie à L'EXCLUSION DE TOUTES PRECONISATIONS DE TRAVAUX,
- Le diagnostic ascenseur,
- Le Diagnostic contrôle de sécurité des Aires de Jeux,
- Le certificat de conformité des travaux de réhabilitation dans le cadre de l'investissement locatif dans l'ancien,
- Le Diagnostic Pathologie des bâtiments, après examen technique,
- L'expertise en estimation de valeur vénale et locative, expertise amiable,
- La recherche de plomb avant travaux ou démolition,
- Le diagnostic plomb dans l'eau, métaux lourds,
- Le contrôle visuel après travaux plomb,
- Le diagnostic acoustique,
- Le diagnostic Radon,
- Le diagnostic géothermie G,
- Le diagnostic Monoxyde de Carbone,
- Le diagnostic des déchets issus de la démolition des bâtiments,
- Le diagnostic de la pollution des sols,
- Fourniture et/ou pose de détecteurs de fumée (DAAF),
- Diagnostic Voiries -Amiante-HAP-Silice,
- Contrôle des installations électriques par thermographie infrarouge selon spécification APSAD D19,
- Contrôle des installation et équipement incendie,
- Contrôle initial et périodique des installations d'électricité, de gaz, des engins de levage et de chantier,
- Le Diagnostic Technique Global (DTG),
- Le Document d'Evaluation Unique des Risques d'Entreprise (DUER) pour le compte des syndicats et gestionnaires d'immeuble,
- La réalisation de l'état descriptif de division, millièmes-tantièmes, les modificatifs
- L'audit énergétique copropriété,
- La réalisation de plans métrés et croquis,
- L'accréditation et Classements des Meublés de tourisme,
- Le contrôle des travaux d'isolation des combles,
- L'état risques et environnement pour les aléas naturels, miniers, ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution,
- Les Diagnostics de conformité de matériels de radio protection PCR,
- Missions d'Expert en Rénovation Energétique ERE.

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92722 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CG - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/4



- Le Diagnostic pour les missions de dépôt de Permis de Travaux,
- Assistance à la livraison de biens neufs (consistant en l'accompagnement ou le remplacement de la personne qui a acheté un logement neuf sur plan, le jour de la livraison de son logement, pour faire le point sur d'éventuelles réserves et récupérer les clefs avec le dossier du logement).
- Diagnostic PEMD (Déchets)
- Diagnostic Technique Global (Plan pluriannuel des travaux pour les copropriétés).
- Contrôle de l'assainissement collectif

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	9 000 000 € par année d'assurance
Dont :	
• Dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance
• Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	300 000 € par année d'assurance Dont 150 000€ par sinistre
• Dommages aux biens confiés	150 000 € par sinistre
Autres garanties :	

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CG - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

3/4



Faute inexcusable (dommages corporels) (Article 3.1 des conditions générales)	2 000 000 € par année d'assurance dont 1 000 000 € par sinistre
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	600 000 € par année d'assurance dont 600 000 € par sinistre
Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) :	
Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :	1.000.000 € par année d'assurance
Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	100.000 € par année d'assurance

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **30/12/2025** au **31/12/2026** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PERPIGNAN le 30 décembre 2025
Pour la société :

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 999 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Ancre - 52727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n°FR 54 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

4/4

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

Articles R.1334-29-7, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ; Arrêtés du 12 décembre 2012 ;

A	INFORMATIONS GENERALES	
A.1	DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Maison Cat. du bâtiment : Habitation (Maisons individuelles) Nombre de Locaux : 2 Etage : R+2 Numéro de Lot : - Référence Cadastre : AH - 196 Date du Permis de Construire : 1850 Adresse : 2 rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA		
Escalier : - Bâtiment : - Porte : - Propriété de : CEGC/ [REDACTED] [REDACTED] 2 Rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA		
		
A.2	DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE	
Nom : CEGC/ [REDACTED] [REDACTED] Adresse : 2 Rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA Qualité : Propriétaire		
Documents fournis : Néant. Moyens mis à disposition : Néant.		
A.3	EXECUTION DE LA MISSION	
Rapport N° : 90452 30.01.26 CEGC/ [REDACTED] [REDACTED] A Le repérage a été réalisé le : 03/03/2026 Par : GREGORIUS Jean Luc N° certificat de qualification : CPDI6021 Date d'obtention : 12/07/2021 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : I.CERT Parc Edonia - Bâtiment G - Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT-GRÉGOIRE		
Date d'émission du rapport : 03/03/2026 Accompagnateur : L'Huissier Laboratoire d'Analyses : SGS TOULOUSE France Division EHS Adresse laboratoire : ZI Thibaud 7 rue Jean GrandJean 31100 TOULOUSE Numéro d'accréditation : 1-6454 Organisme d'assurance professionnelle : AXA MASNOU BRUZI Adresse assurance : 38 rue Hector Guimard 66000 PERPIGNAN N° de contrat d'assurance : 4297021904 Date de validité : 31/12/2026		
B	CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR	
Signature et Cachet de l'entreprise 		
Date d'établissement du rapport : Fait à PERPIGNAN le 03/03/2026 Cabinet : COTRI DIAGNOSTIC Nom du responsable : TRIADO / DE CORNULIER Philippe et Gaël Nom du diagnostiqueur : GREGORIUS Jean Luc		

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

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.

90452 30.01.26 CEGC/ [REDACTED] [REDACTED] A

1/20

C SOMMAIRE

INFORMATIONS GENERALES	1
DESIGNATION DU BATIMENT	1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE	1
EXECUTION DE LA MISSION	1
CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR	1
SOMMAIRE	2
CONCLUSION(S)	3
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION	3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION	3
PROGRAMME DE REPERAGE	4
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20)	4
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21)	4
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE	5
RAPPORTS PRECEDENTS	5
.....	5
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	5
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION	5
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE	6
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR	7
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE	7
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS	7
COMMENTAIRES	7
ELEMENTS D'INFORMATION	7
ANNEXE 1 – FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION	8
ANNEXE 2 – CROQUIS	9
ANNEXE 3 – ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS	12
ANNEXE 4 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ	14



D CONCLUSION(S)

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

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

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Liste	Méthode	Etat de dégradation	Photo
14	Façade	Extérieur	Conduit de fluide	Sol	Amiante ciment	B	Jugement personnel	Matériaux non dégradé	

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant

→ Recommandation(s) au propriétaire

EP - Evaluation périodique

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit
14	Façade	Extérieur	Conduit de fluide	Sol	Amiante ciment

Liste des locaux non visités et justification

N° Local	Local	Etage	Justification
13	Combles	3ème	Pas de trappe d'accès.

Liste des éléments non inspectés et justification

- Les sous-faces de toiture coffrées par placoplâtre ou aggloméré (plafond mansardé) n'ont pas été vérifiées faute d'accès.
- Les gaines de ventilation dont les grilles sont non déposables sans dégradation n'ont pas été inspectées.
- Les toitures dont la hauteur est supérieure à 3 mètres et dont l'accès n'est pas sécurisé n'ont pas été vérifiées.
- Divers conduits de fumée, de ventilation et d'évacuation coffrés.
- Gaine de ventilation : grille non démontable.

E PROGRAMME DE REPERAGE

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-21)

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). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloisons.
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets/volets coupe-feu Portes coupe-feu. Vide-ordures.	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
4. Eléments extérieurs	
Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 03/03/2026

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.

Conditions spécifiques du repérage :

Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.

En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

Procédures de prélèvement :

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.

Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).

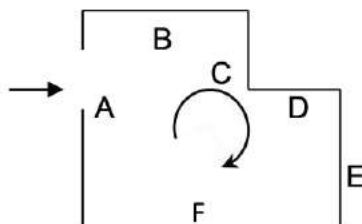
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.

Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Sens du repérage pour évaluer un local :


G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Entrée/séjour/cuisine	RDC	OUI	-
2	Salle de Bains	RDC	OUI	-
3	WC	RDC	OUI	-
4	Rangement sous escalier	RDC	OUI	-
5	Escalier n°1	RDC	OUI	-
6	Salon	1er	OUI	-
7	Pièce	1er	OUI	-
8	Escalier n°2	1er	OUI	-
9	Dégagement	2ème	OUI	-
10	Salle d'eau/WC	2ème	OUI	-
11	Chambre	2ème	OUI	-
12	Balcon	2ème	OUI	-
13	Combles	3ème	NON	Pas de trappe d'accès.
14	Façade	Extérieur	OUI	-

Amiante

90452 30.01.26 CEGC

A

5/20



DESCRIPTION DES REVÊTEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE					
N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	Entrée/séjour/cuisine	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre - Revêtement PVC
			Plancher	Sol	Carrelage
			Murs	Toutes zones	Plâtre - peinture
			Porte n°1 - Ouvrant intérieur	A	PVC
			Porte n°1 - Dormant	A	PVC
			Porte n°1 - Ouvrant extérieur	A	PVC
			Mur - Ouvrant extérieur	F	Brique
			Porte n°2 - Dormant	C	Bois - Peinture
			Porte n°2 - Ouvrant intérieur	C	Bois - Peinture
			Porte n°2 - Ouvrant intérieur	D	Bois - Peinture
			Porte n°2 - Dormant	D	Bois - Peinture
			Porte n°3 - Dormant	A	PVC
			Porte n°3 - Ouvrant intérieur	A	PVC
			Porte n°4 - Dormant	D	Bois - Peinture
			Porte n°4 - Ouvrant intérieur	D	Bois - Peinture
2	Salle de Bains	RDC	Murs	Toutes zones	Plâtre/ peinture - Faïence
			Plafond	Plafond	Plâtre - Revêtement PVC
			Plancher	Sol	Carrelage
3	WC	RDC	Murs	Toutes zones	Plâtre/ peinture - Faïence
			Plafond	Plafond	Plâtre - Revêtement PVC
			Plancher	Sol	Carrelage
			Plinthes	Toutes zones	Bois
4	Rangement sous escalier	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre - peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
			Murs	Toutes zones	Plâtre - peinture
5	Escalier n°1	RDC	Escalier - Ensemble des contre-marches	Sol	bois
			Escalier - Ensemble des marches	Sol	Carrelage
			Murs	Toutes zones	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plinthes	Toutes zones	bois
			Balustres	A	Bois - Peinture
6	Salon	1er	Plafond	Plafond	Plâtre - Lambris bois
			Plancher	Sol	Bois
			Plinthes	Toutes zones	Bois
			Murs	Toutes zones	Plâtre - peinture
			Mur	G	Carrelage
			Murs	Toutes zones	Plâtre - Peinture
7	Pièce	1er	Plafond	Plafond	Plâtre - Lambris bois
			Plancher	Sol	Parquet
			Balustres	A	Bois - Peinture
			Escalier - Ensemble des contre-marches	Sol	bois
8	Escalier n°2	1er	Escalier - Ensemble des marches	Sol	Carrelage
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Murs	Toutes zones	Plâtre - Peinture
			Plinthes	Toutes zones	bois
			Murs	Toutes zones	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Lambris bois
9	Dégagement	2ème	Plancher	Sol	Parquet
			Murs	Toutes zones	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Revêtement PVC
10	Salle d'eau/WC	2ème	Plancher	Sol	Carrelage
			Murs	Toutes zones	Plâtre/ peinture - Faïence
			Plafond	Plafond	Plâtre - Revêtement PVC
11	Chambre	2ème	Plancher	Sol	Parquet
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Murs	Toutes zones	Plâtre - Peinture
12	Balcon	2ème	Plancher	Sol	Carrelage
14	Façade	Extérieur	Murs	A, B, C, D	Peinture

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Liste	Hors champ d'investigation*	Présence	Critère de décision	Etat de dégradation	Obligation / Préconisation
14	Façade	Extérieur	Conduit de fluide	Sol	Amiante ciment	B	-	A	Jugement personnel	MND	EP

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.

Néant

LEGENDE

Présence	A : Amiante	N : Non Amianté	a? : Probabilité de présence d'Amiante	
Etat de dégradation des Matériaux	F, C, FP	BE : Bon état	DL : Dégradations locales	ME : Mauvais état
	Autres matériaux	MND : Matériau(x) non dégradé(s)		MD : Matériau(x) dégradé(s)
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	1 Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation			
	2 Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement			
	3 Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement			
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	EP Evaluation périodique			
	AC1 Action corrective de premier niveau			
	AC2 Action corrective de second niveau			

COMMENTAIRES

- Divers conduits de fumée, de ventilation et d'évacuation coffrés.
- Gaine de ventilation : grille non démontable.

« Evaluation périodique »

Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste à :

- contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

I ELEMENTS D'INFORMATION

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes 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 (épandements 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.

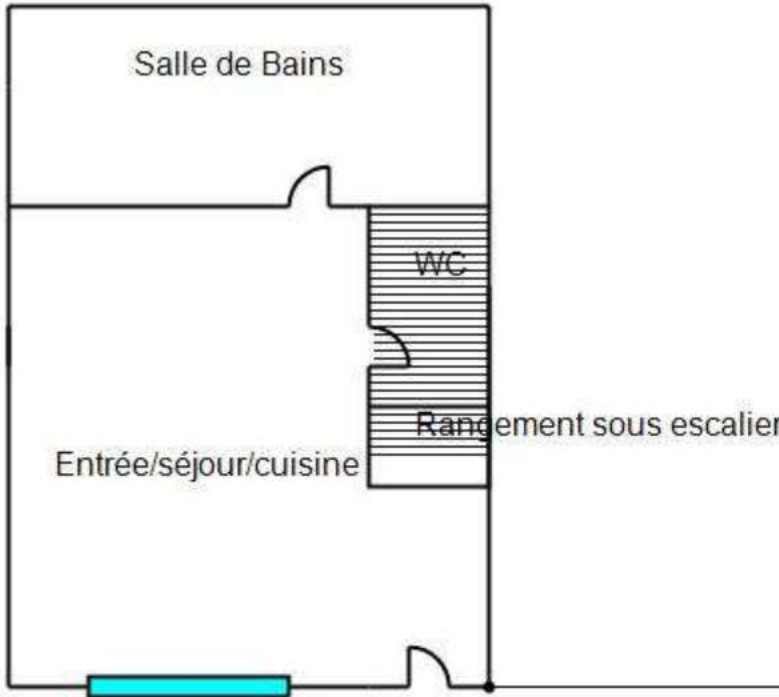
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site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

ANNEXE 1 – FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION

ELEMENT : Conduit de fluide		
Nom du client	Numéro de dossier	Pièce ou local
CEGC [REDACTED]	90452 30.01.26 CEGC [REDACTED]	Extérieur - Façade
Matériau	Date de prélèvement	Nom de l'opérateur
Amiante ciment		GREGORIUS Jean Luc
Localisation		Résultat
Conduit de fluide - Sol		Présence d'amiante
Résultat de la grille d'évaluation		
Evaluation périodique		
Emplacement		
		

ANNEXE 2 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL					
N° dossier :	90452 30.01.26 CEGC/ [REDACTED]			Adresse de l'immeuble :	2 rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA
N° planche :	1/3	Version :	0	Type :	Croquis
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Croquis N°1



Conduit amiante



Amiante



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble : 2 rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA	
N° dossier :	90452 30.01.26 CEGC				
N° planche :	2/3	Version :	0	Type :	Croquis
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Croquis N°2

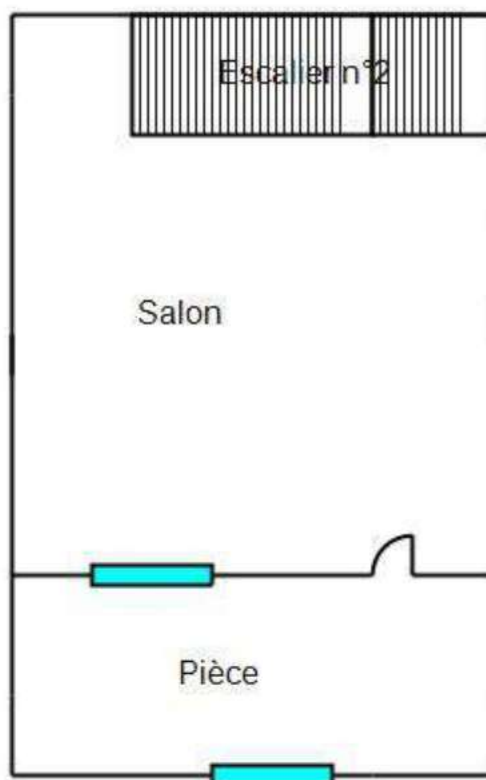
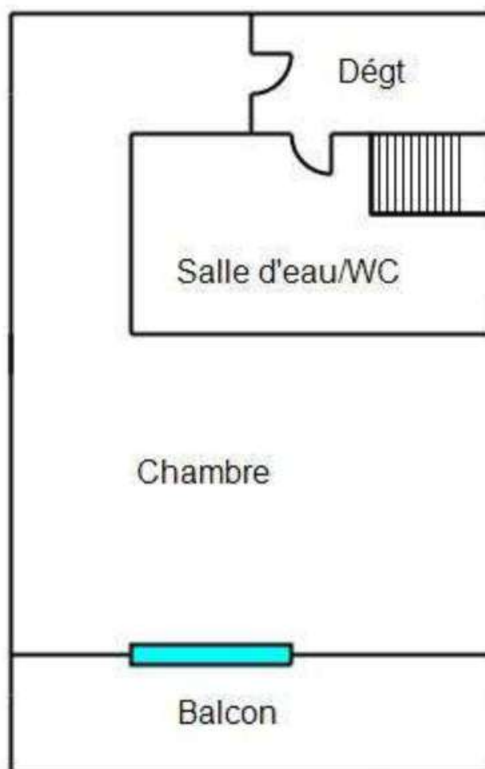




PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble : 2 rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA	
N° dossier :	90452 30.01.26 CEGC/				
N° planche :	3/3	Version :	0	Type :	Croquis
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Croquis N°3



ANNEXE 3 – ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS
EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

**En cas de présence avérée d'amiante dans un matériaux de liste B,
A compléter pour chaque pièce ou zone homogène de l'immeuble bâti**

Conclusions possibles	
EP	Evaluation périodique
AC1	Action corrective de 1 ^{er} niveau
AC2	Action corrective de 2 nd niveau

« Evaluation périodique »

Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste à :

- a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

« Action corrective de premier niveau »

Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés.

Rappel : l'obligation de faire intervenir une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement ou pour les autres opérations de maintenance.

Cette action corrective de premier niveau consiste à :

- a) rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- b) procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- c) veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux ou produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

« Action corrective de second niveau »

Qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective de second niveau consiste à :

- a) prendre, tant que les mesures mentionnées au c) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
- b) procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c) mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX N° 1

En cas de présence avérée d'amiante dans les matériaux
A compléter pour chaque pièce ou zone homogène de l'immeuble bâti

Eléments d'information généraux	
N° de dossier	90452 30.01.26 CEGC/ [] [] A
Date de l'évaluation	03/03/2026
Bâtiment	Maison 2 rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA
Etage	Extérieur
Pièce ou zone homogène	Façade
Elément	Conduit de fluide
Matériau / Produit	Amiante ciment
Repérage	Sol
Destination déclarée du local	Façade
Recommandation	Evaluation périodique

Etat de conservation du matériau ou produit			Risque de dégradation	
Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
Protection physique étanche ☐	Matériau non dégradé ☒			EP
Protection physique non étanche ou absence de protection physique ☒			Risque de dégradation faible ou à terme ☒	EP
			Risque de dégradation rapide ☐	AC1
	Matériau dégradé ☐		Risque faible d'extension de la dégradation ☐	EP
		Ponctuelle ☐	Risque d'extension à terme de la dégradation ☐	AC1
		Risque d'extension rapide de la dégradation ☐	AC2	
	Généralisée ☐			AC2

ANNEXE 4 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

Les recommandations générales de sécurité (Arrêté du 21 décembre 2012)

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. 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 le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrisme important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations. Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.

90452 30.01.26 CEGC [] A

14/20

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.



CERTIFICAT DE QUALIFICATION

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N° CPDI6021 Version 011

Je soussigné, Etienne LAMY, Directeur Opérationnel I.CERT, atteste que :

Monsieur GREGORIUS Jean Luc

Est certifié(e) selon le référentiel I.CERT de niveau CPDI 6021 (4 cycle de 7 ans), disposant de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante avec mention	Amiante Avec Mention (A)
Date d'effet	12/07/2023 - Date d'expiration : 12/07/2028
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (S)
Date d'effet	12/07/2023 - Date d'expiration : 12/07/2028
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention - DPE individuel (A)
Date d'effet	12/07/2023 - Date d'expiration : 12/07/2028
Electrique	Etat de l'installation intérieure électrique (A)
Date d'effet	12/07/2023 - Date d'expiration : 12/07/2028
Gas	Etat de l'installation intérieure gaz (A)
Date d'effet	12/07/2023 - Date d'expiration : 12/07/2028
Plomb	Plomb - Control du risque d'exposition au plomb (A)
Date d'effet	12/07/2023 - Date d'expiration : 12/07/2028
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine (A)
Date d'effet	12/07/2023 - Date d'expiration : 12/07/2028

En fin de quel(s) certificat est déposé, pour valoir et servir ce que de droit.
Ce certificat implique une présentation de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse : <https://www.icert.fr/les-certificats>
Valable à partir du 12/07/2023.

Etienne Lamy

I.CERT
Certification des personnes
Diagnostic Immobilier
Porteur responsable sur association.fr

I.CERT - Parc d'Activités Europe Performance - Bât 8
30100 Saint-Gilles

CPDI 6021 et 6022

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, Jean Luc GREGORIUS atteste, conformément à l'art. R 271-3 du CCH, sur l'honneur que :

- La présente prestation est réalisée en totale indépendance et impartialité
- Je dispose des compétences requises pour effectuer les diagnostics convenus ainsi qu'en atteste ma certification N° C CPDI 6021 en date du 01/09/2024 délivrée par I.CERT, référençant mes certifications en formations, ainsi que de l'organisation et des moyens appropriés requis par les textes légaux et réglementaires
- J'ai souscrit une assurance couvrant les éventuelles conséquences qui pourraient résulter de mon intervention (Cfr. Police)

J'ai conscience que toute fausse déclaration ainsi que toute intervention effectuée en violation des contraintes légales est passible de sanctions pénales (art. R 271-4 du CCH) d'un montant de 1 500 euros par infraction constatée, le double en cas de récidive.

Fait à Perpignan le 2 janvier 2026

Signature

Jean Luc GREGORIUS

COTRI expertise
SARL COTRI 33 Avenue de la République
66100 Perpignan
Tel. 04 68 10 00 00

Rappel :

Article R271-2 Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier

Article R271-4 Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
- b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
- c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal

Votre Assurance
► RCE PRESTATAIRES

AGENT
EI- MASNOU, BRUZI
38 RUE HECTOR GUIMARD
66000 PERPIGNAN
Tél : 0468501701
Email : AGENCE.BRUZIMASNOU@AXA.FR
Portefeuille : 0066150044



SARL COTRI
43 AV ALFRED KASTLER
66100 PERPIGNAN FR

Assurance et Banque

ATTESTATION

Vos références :
Contrat n° 4297021904
Client n° 1263524304

AXA France IARD, atteste que :

**SARL COTRI
43 AV ALFRED KASTLER
66100 PERPIGNAN**

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 4297021904 ayant pris effet le 01/01/2024

Activités garanties

- Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP),
- Le Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb dans les Peintures (DRIPP),
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante,
- Le dossier Technique Amiante (DTA),
- Le contrôle périodique de l'état de conservation des Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA),
- Le Dossier Amiante Partie Privative (DAPP),
- L'état relatif à la présence de termites,
- L'état parasitaire (Mérule, Vrillettes, Lyctus),
- Information sur la présence de Mérule (Loi Alur),
- Le diagnostic Légionelle,
- L'état de l'installation intérieure de gaz,
- L'état de l'installation intérieure d'électricité,
- La vérification initiale, et périodique gaz/électricité,
- Diagnostic assainissement collectif et non collectif,
- Le diagnostic humidité,
- La vérification de la conformité du logement aux normes de décence, et de salubrité,
- Le diagnostic accessibilité handicapé,
- Le diagnostic de la performance numérique,
- Le diagnostic Eco Prêt, Prêt à Taux Zéro, Prêt Conventionné : normes d'habitabilité,
- Le diagnostic Loi Boutin, Loi Scellier, Loi Carrez,
- Le mesurage de la surface habitable, et d'habitabilité,
- La coordination SPS,
- L'Etat des Servitudes, Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS),
- L'état des Risques et Pollution ERP,

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérateurs d'assurances exonérés de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/4



- Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE),
- La Réalisation de bilans thermiques par infiltrométrie et/ou thermographie infrarouge,
- La mesure de la perméabilité des réseaux aérauliques,
- La délivrance de l'attestation de la réglementation thermique RT 2012 et RT 2020
- Qualification 8711 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des enveloppes de bâtiment,
- Qualification 8741 mise en place d'un système de mesure et réalisation des mesures de conformité des VMC
- Qualification 8722 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des réseaux aérauliques,
- L'étude thermique RT 2005/2012 RE 2020 et bâtiments existants,
- L'audit énergétique de maison individuelle (Formation FEEBAT),
- L'état des lieux locatif, dont celui relatif à la conformité aux normes d'habitabilité, et dans le cadre de l'établissement d'un prêt.
- Le formateur, l'examineur, le certificateur diagnostic,
- L'expert d'assuré, près des tribunaux, l'expert judiciaire,
- La détection d'humidité, et de fuite d'eau non destructive,
- Le diagnostic sécurité piscine,
- Le diagnostic amiante avant travaux/démolition,
- Le diagnostic de repérage de l'amiante sur les navires et sur les matériels roulants ferroviaires,
- Le contrôle visuel après travaux de retrait MPCA,
- Le contrôle de la qualité de l'air, de la concentration en fibre d'amiante dans l'air ; mesure d'empoussièrement,
- Le conseil en économie et maîtrise de l'énergie à L'EXCLUSION DE TOUTES PRECONISATIONS DE TRAVAUX,
- Le diagnostic ascenseur,
- Le Diagnostic contrôle de sécurité des Aires de Jeux,
- Le certificat de conformité des travaux de réhabilitation dans le cadre de l'investissement locatif dans l'ancien,
- Le Diagnostic Pathologie des bâtiments, après examen technique,
- L'expertise en estimation de valeur vénale et locative, expertise amiable,
- La recherche de plomb avant travaux ou démolition,
- Le diagnostic plomb dans l'eau, métaux lourds,
- Le contrôle visuel après travaux plomb,
- Le diagnostic acoustique,
- Le diagnostic Radon,
- Le diagnostic géothermie G,
- Le diagnostic Monoxyde de Carbone,
- Le diagnostic des déchets issus de la démolition des bâtiments,
- Le diagnostic de la pollution des sols,
- Fourniture et/ou pose de détecteurs de fumée (DAAF),
- Diagnostic Voiries - Amiante-HAP-Silice,
- Contrôle des installations électriques par thermographie infrarouge selon spécification APSAD D19,
- Contrôle des installations et équipement incendie,
- Contrôle initial et périodique des installations d'électricité, de gaz, des engins de levage et de chantier,
- Le Diagnostic Technique Global (DTG),
- Le Document d'Évaluation Unique des Risques d'Entreprise (DUE) pour le compte des syndicats et gestionnaires d'immeuble,
- La réalisation de l'état descriptif de division, millièmes-tantièmes, les modificatifs
- L'audit énergétique copropriété,
- La réalisation de plans métrés et croquis,
- L'accréditation et Classements des Meublés de tourisme,
- Le contrôle des travaux d'isolation des combles,
- L'état risques et environnement pour les aléas naturels, miniers, ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution,
- Les Diagnostics de conformité de matériels de radio protection PCR,
- Missions d'Expert en Rénovation Énergétique ERE,

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasse de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CG - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/4

- Le Diagnostic pour les missions de dépôt de Permis de Travaux,
- Assistance à la livraison de biens neufs (consistant en l'accompagnement ou le remplacement de la personne qui a acheté un logement neuf sur plan, le jour de la livraison de son logement, pour faire le point sur d'éventuelles réserves et récupérer les clefs avec le dossier du logement).
- Diagnostic PEMD (Déchets)
- Diagnostic Technique Global (Plan pluriannuel des travaux pour les copropriétés).
- Contrôle de l'assainissement collectif

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	9 000 000 € par année d'assurance
Dont :	
• Dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance
• Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	300 000 € par année d'assurance Dont 150 000€ par sinistre
• Dommages aux biens confiés	150 000 € par sinistre
Autres garanties :	

AXA France IARD SA
 Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
 Siège social : 313, Terrasse de l'Arche - 92722 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
 Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
 Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

3/4



Faute inexcusable (dommages corporels) (Article 3.1 des conditions générales)	2 000 000 € par année d'assurance dont 1 000 000 € par sinistre
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	600 000 € par année d'assurance dont 600 000 € par sinistre
Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) :	
Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :	1.000.000 € par année d'assurance
Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	100.000 € par année d'assurance

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **30/12/2025** au **31/12/2026** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PERPIGNAN le 30 décembre 2025

Pour la société :

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 000 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 24 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CG - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

4/4

CONSTAT DU RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

A 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 facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

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

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

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

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

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

B Objet du CREP

☒ Les parties privatives

☒ Avant la vente

☐ Occupées

☐ Ou avant la mise en location

Par des enfants mineurs : ☐ Oui ☒ Non

Nombre d'enfants de moins de 6 ans : -

☐ Ou les parties communes d'un immeuble

☐ Avant travaux

C Adresse du bien

2 rue des Hirondelles
 66560 ORTAFFA

D Propriétaire

Nom : CEGC/ [REDACTED]
 Adresse : 2 Rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA

E Commanditaire de la mission

Nom : CEGC/ [REDACTED]

Adresse : 2 Rue des Hirondelles

Qualité : Propriétaire

66560 ORTAFFA

F L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil : Niton

Nature du radionucléide : Cadium 109

Modèle de l'appareil : XLP s

Date du dernier chargement de la source : 24/10/2025

N° de série : 98235

Activité de la source à cette date : 850 Mbq

G Dates et validité du constat

N° Constat : 90452 30.01.26 CEGC/ [REDACTED]

Date du rapport : 03/03/2026

P

Date limite de validité : Aucune

Date du constat : 03/03/2026

H Conclusion

Classement des unités de diagnostic :

Total	Non mesurées		Classe 0		Classe 1		Classe 2		Classe 3	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
135	28	20,74 %	107	79,26 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %

Aucun revêtement contenant du plomb n'a été mis en évidence

I Auteur du constat

Signature


 SARL COTRI 43 Avenue Alfred Kastler
 66100 PERPIGNAN
 Tél. 04 68 50 89 49

Cabinet : COTRI DIAGNOSTIC

Nom du responsable : TRIADO / DE CORNULIER Philippe et Gaël

Nom du diagnostiqueur : GREGORIUS Jean Luc

Organisme d'assurance : AXA MASNOU BRUZI

Police : 4297021904

SOMMAIRE

PREMIERE PAGE DU RAPPORT

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DES OBJECTIFS DU CREP	1
OBJET DU CREP	1
ADRESSE DU BIEN	1
PROPRIETAIRE	1
COMMANDITAIRE DE LA MISSION	1
L'APPAREIL A FLUORESCENCE X	1
DATES ET VALIDITE DU CONSTAT	1
CONCLUSION	1
AUTEUR DU CONSTAT	1

RAPPEL DE LA COMMANDE ET DES REFERENCES REGLEMENTAIRES 3

ARTICLES L.1334-5, L.1334-6, L.1334-9 ET 10 ET R.1334-10 A 12 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE ;	3
ARRETE DU 19 AOUT 2011 RELATIF AU CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB	3

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA MISSION 3

L'AUTEUR DU CONSTAT	3
DECLARATION ASN ET PERSONNE COMPETENTE EN RADIOPROTECTION (PCR)	3
ETALONNAGE DE L'APPAREIL	3
LE LABORATOIRE D'ANALYSE EVENTUEL	3
DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	3
LE BIEN OBJET DE LA MISSION	3
OCCUPATION DU BIEN	3
LISTE DES LOCAUX VISITES	4
LISTE DES LOCAUX NON VISITES	4

METHODOLOGIE EMPLOYEE 4

VALEUR DE REFERENCE UTILISEE POUR LA MESURE DU PLOMB PAR FLUORESCENCE X	4
STRATEGIE DE MESURAGE	4
RECOURS A L'ANALYSE CHIMIQUE DU PLOMB PAR UN LABORATOIRE	5

PRESENTATION DES RESULTATS 5

CROQUIS 6

RESULTATS DES MESURES 9

COMMENTAIRES 17

LES SITUATIONS DE RISQUE 17

TRANSMISSION DU CONSTAT AU DIRECTEUR GENERAL DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE	17
---	----

OBLIGATIONS D'INFORMATIONS POUR LES PROPRIETAIRES 17

ANNEXES 18

NOTICE D'INFORMATION	18
CERTIFICAT DE QUALIFICATION	20
ATTESTATION DU FABRICANT DE LA MACHINE PLOMB	25

1 RAPPEL DE LA COMMANDE ET DES REFERENCES REGLEMENTAIRES			
Articles L.1334-5, L.1334-6, L.1334-9 et 10 et R.1334-10 à 12 du Code de la Santé Publique ; Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb			
2 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA MISSION			
2.1 L'auteur du constat			
Nom et prénom de l'auteur du constat : GREGORIUS Jean Luc		Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : I.CERT, Parc Edonia - Bâtiment G - Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT-GRÉGOIRE Numéro de Certification de qualification : CPDI6021 Date d'obtention : 27/10/2021	
2.2 Déclaration ASN et personne compétente en radioprotection (PCR)			
Déclaration ASN (DGSNR) : T660246 Nom du titulaire : COTRI DIAGNOSTIC		Date d'autorisation : 18/11/2021	
Nom de la personne compétente en Radioprotection (PCR) : TRIADO Philippe			
2.3 Etalonnage de l'appareil			
Fabriquant de l'étalon : RITVERC N° NIST de l'étalon : RTV0751		Concentration : 1,53 mg/cm² Incertitude : 0,09 mg/cm²	
Vérification de la justesse de l'appareil	N° mesure	Date	Concentration (mg/cm²)
En début du CREP	1	03/03/2026	1,56
En fin du CREP	216	03/03/2026	1,53
Si une remise sous tension a lieu	-	-	-
La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil. En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.			
2.4 Le laboratoire d'analyse éventuel			
Nom du laboratoire : NC Nom du contact : NC		Coordonnées : NC	
2.5 Description de l'ensemble immobilier			
Année de construction : 1850 Nombre de bâtiments : 1		Nombre de cages d'escalier : 2 Nombre de niveaux : 3	
2.6 Le bien objet de la mission			
Adresse : 2 rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA Type : Maison Nombre de Pièces : 2 Référence Cadastre : AH - 196		Bâtiment : - Entrée/cage n° : - Etage : R+2 Situation sur palier : - Destination du bâtiment : Habitation individuelles (Maisons)	
2.7 Occupation du bien			
L'occupant est ☐ Propriétaire ☐ Locataire ☒ Sans objet, le bien est vacant		Nom de l'occupant si différent du propriétaire : - Nom : -	

2.8 Liste des locaux visités

N°	Local	Etage
1	Entrée/séjour/cuisine	RDC
2	Salle de Bains	RDC
3	WC	RDC
4	Rangement sous escalier	RDC
5	Escalier n°1	RDC
6	Salon	1er
7	Pièce	1er
8	Escalier n°2	1er
9	Dégagement	2ème
10	Salle d'eau/WC	2ème
11	Chambre	2ème
12	Balcon	2ème
14	Façade	Extérieur

2.9 Liste des locaux non visités

N°	Local	Etage	Justification
13	Combles	3ème	Pas de trappe d'accès.

3 METHODOLOGIE EMPLOYEE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence x

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb : 1 mg/cm²

3.2 Stratégie de mesurage

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

- 1 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 que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

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.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

À titre exceptionnel, l'auteur du constat tel que défini à l'Article R.1334-11 du code de la santé publique peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans les cas suivants :

- lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, etc.) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X ;
- lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais aucune mesure n'est supérieure à 2 mg/cm² ;
- lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

Dans ce dernier cas, et quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

4 PRESENTATION DES RESULTATS

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

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'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.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

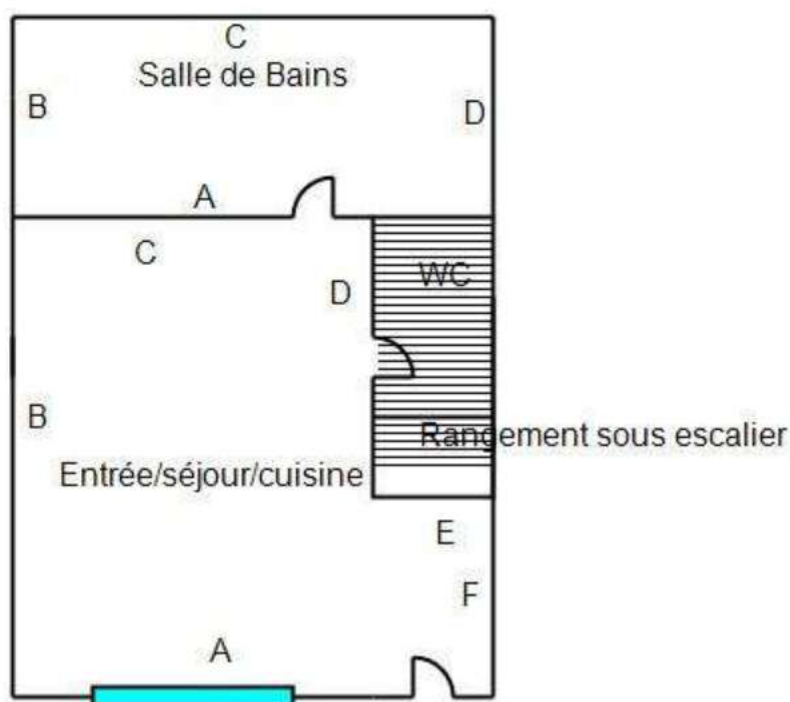
NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Classement des unités de diagnostic :

Concentration en plomb	Etat de conservation	Classement
< Seuil	-	0
≥ Seuil	Non dégradé (ND) ou non visible (NV)	1
	Etat d'usage (EU)	2
	Dégradé (D)	3

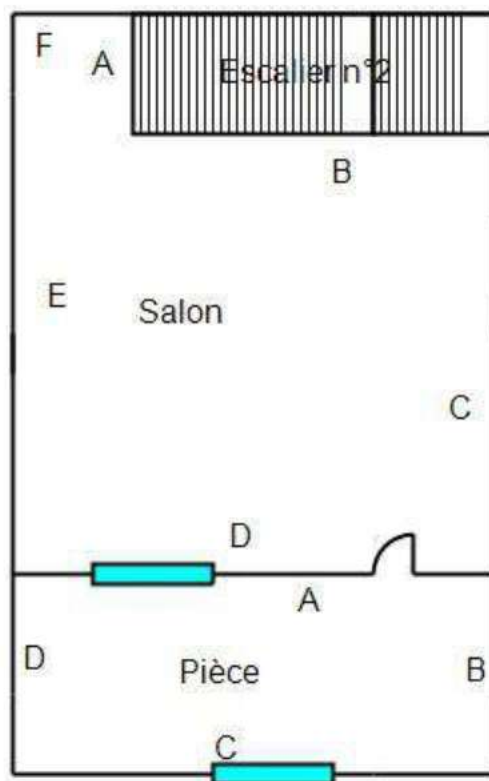
5 CROQUIS

Croquis N°1



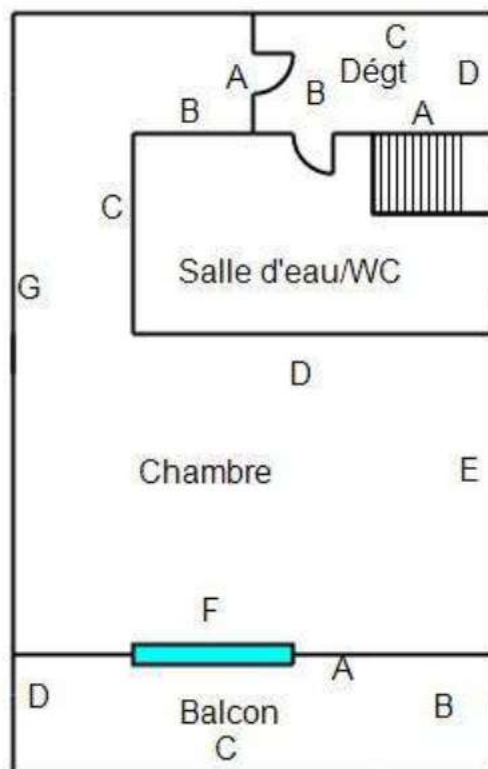


Croquis N°2





Croquis N°3



6 RESULTATS DES MESURES

Local : Façade (Extérieur)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
208	A	Murs		Peinture	- de 1 m	EU		0,09	0	
209					+ de 1 m	EU		0,27		
210	B	Murs		Peinture	- de 1 m	EU		0,09	0	
211					+ de 1 m	EU		0,35		
212	C	Murs		Peinture	- de 1 m	EU		0,1	0	
213					+ de 1 m	EU		0,19		
214	D	Murs		Peinture	- de 1 m	EU		0,34	0	
215					+ de 1 m	EU		0,66		
Nombre total d'unités de diagnostic			4	Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3		0,00 %

Local : Entrée/séjour/cuisine (RDC)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
	A	Fenêtre Dormant	PVC et/ou Aluminium							Elément postérieur à 1949
	A	Fenêtre Ouvrant extérieurs	PVC et/ou Aluminium							Elément postérieur à 1949
	A	Fenêtre Ouvrant intérieurs	PVC et/ou Aluminium							Elément postérieur à 1949
	A	Fenêtre Volets	PVC et/ou Aluminium							Elément postérieur à 1949
4	A	Mur	Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,09	0	
5					+ de 1 m	EU		0,29		
	A	Porte n°1 Dormant	PVC							PVC
	A	Porte n°1 Ouvrant extérieur	PVC							PVC
	A	Porte n°1 Ouvrant intérieur	PVC							PVC
	A	Porte n°3 Dormant	PVC							PVC
	A	Porte n°3 Ouvrant intérieur	PVC							PVC
6	B	Mur	Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,35	0	
7					+ de 1 m	EU		0,1		
8	C	Mur	Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,46	0	
9					+ de 1 m	EU		0,62		
16	C	Porte n°2 Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,39	0	
17					+ de 1 m	EU		0,09		
18	C	Porte n°2 Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,08	0	
19					+ de 1 m	EU		0,31		
10	D	Mur	Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,25	0	
11					+ de 1 m	EU		0,25		

90452 30.01.26 CEGC

9/26

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
22	D	Porte n°2 Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,02	0	
23					+ de 1 m	EU		0,36		
20	D	Porte n°2 Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,66	0	
21					+ de 1 m	EU		0,46		
24	D	Porte n°4 Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,1	0	
25					+ de 1 m	EU		0,21		
26	D	Porte n°4 Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,5	0	
27					+ de 1 m	EU		0,61		
12	E	Mur	Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,5	0	
13					+ de 1 m	EU		0,11		
14	F	Mur Ouvrant extérieur	Brique		- de 1 m	EU		0,23	0	
15					+ de 1 m	EU		0,37		
2	Plafond	Plafond	Plâtre	Revêtement PVC	- de 1 m	EU		0,11	0	
3					+ de 1 m	EU		0,04		
	Toutes zones	Plinthes	Carrelage							Non peint
Nombre total d'unités de diagnostic			23	Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3		0,00 %

Local : Salle de Bains (RDC)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
28	A	Mur	Plâtre/ peinture	Faïence	- de 1 m	EU		0,1	0	
29					+ de 1 m	EU		0,1		
38	A	Porte Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,5	0	
39					+ de 1 m	EU		0,11		
40	A	Porte Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,47	0	
41					+ de 1 m	EU		0,09		
32	B	Mur	Plâtre/ peinture	Faïence	- de 1 m	EU		0,09	0	
33					+ de 1 m	EU		0,5		
34	C	Mur	Plâtre/ peinture	Faïence	- de 1 m	EU		0,69	0	
35					+ de 1 m	EU		0,18		
36	D	Mur	Plâtre/ peinture	Faïence	- de 1 m	EU		0,15	0	
37					+ de 1 m	EU		0,2		
30	Plafond	Plafond	Plâtre	Revêtement PVC	- de 1 m	EU		0,1	0	
31					+ de 1 m	EU		0,08		
	Toutes zones	Plinthes	Carrelage							Non peint
Nombre total d'unités de diagnostic			8	Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3		0,00 %

Local : WC (RDC)											
N°	Zone	Unité de diagnostic		Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
42	A	Mur		Plâtre/ peinture	Faïence	- de 1 m	EU		0,11	0	
43						+ de 1 m	EU		0,11		
54	A	Porte Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,52	0		
55					+ de 1 m	EU		0,07			
56	A	Porte Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,13	0		
57					+ de 1 m	EU		0,64			
48	B	Mur		Plâtre/ peinture	Faïence	- de 1 m	EU		0,25	0	
49						+ de 1 m	EU		0,62		
50	C	Mur		Plâtre/ peinture	Faïence	- de 1 m	EU		0,05	0	
51						+ de 1 m	EU		0,24		
52	D	Mur		Plâtre/ peinture	Faïence	- de 1 m	EU		0,09	0	
53						+ de 1 m	EU		0,42		
44	Plafond	Plafond		Plâtre	Revêtement PVC	- de 1 m	EU		0,1	0	
45						+ de 1 m	EU		0,08		
46	Toutes zones	Plinthes	Bois		- de 1 m	EU		0,02	0		
47					+ de 1 m	EU		0,6			
Nombre total d'unités de diagnostic				8		Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3	0,00 %

Local : Rangement sous escalier (RDC)											
N°	Zone	Unité de diagnostic		Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
58	A	Mur		Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,1	0	
59						+ de 1 m	EU		0,57		
70	A	Porte Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,24	0		
71					+ de 1 m	EU		0,21			
72	A	Porte Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,3	0		
73					+ de 1 m	EU		0,08			
60	B	Mur		Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,09	0	
61						+ de 1 m	EU		0,08		
62	C	Mur		Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,1	0	
63						+ de 1 m	EU		0,56		
64	D	Mur		Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,08	0	
65						+ de 1 m	EU		0,18		
66	Plafond	Plafond		Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,43	0	
67						+ de 1 m	EU		0,01		
68	Toutes zones	Plinthes		carrelage		- de 1 m	EU		0,31	0	
69						+ de 1 m	EU		0,06		
Nombre total d'unités de diagnostic				8		Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3	0,00 %

Constat des Risques d'Exposition au Plomb

Local : Escalier n°1 (RDC)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
90	A	Balustres	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,06	0	
91					+ de 1 m	EU		0,52		
76	A	Escalier Main-courante	bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,48	0	
77					+ de 1 m	EU		0,06		
78	A	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,5	0	
79					+ de 1 m	EU		0,39		
80	B	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,2	0	
81					+ de 1 m	EU		0,1		
82	C	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,37	0	
83					+ de 1 m	EU		0,34		
84	D	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,1	0	
85					+ de 1 m	EU		0,66		
86	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,32	0	
87					+ de 1 m	EU		0,41		
74	Sol	Escalier Ensemble des contre-marches	bois		- de 1 m	EU		0,09	0	
75					+ de 1 m	EU		0,1		
	Sol	Escalier Ensemble des marches	Carrelage							Non peint
88	Toutes zones	Plinthes	bois		- de 1 m	EU		0,11	0	
89					+ de 1 m	EU		0,63		
Nombre total d'unités de diagnostic				10	Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3	0,00 %

Local : Salon (1er)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
96	A	Mur	Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,09	0	
97					+ de 1 m	EU		0,44		
98	B	Mur	Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,24	0	
99					+ de 1 m	EU		0,69		
100	C	Mur	Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,3	0	
101					+ de 1 m	EU		0,02		
102	D	Mur	Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,29	0	
103					+ de 1 m	EU		0,2		
	E	Fenêtre Dormant	PVC et/ou Aluminium							Elément postérieur à 1949
	E	Fenêtre Ouvrant intérieurs	PVC et/ou Aluminium							Elément postérieur à 1949
106	E	Mur	Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,1	0	
107					+ de 1 m	EU		0,03		
108	E	Porte n°1 Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,57	0	
109					+ de 1 m	EU		0,63		

90452 30.01.26 CEGC

P

12/26

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations	
110	E	Porte n°1 Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,6	0		
111					+ de 1 m	EU		0,08			
104	F	Mur	Plâtre	peinture	- de 1 m	EU		0,39	0		
105					+ de 1 m	EU		0,09			
	G	Mur	Carrelage							Non peint	
	Plafond	Plafond	Plâtre	Lambris bois						Non peint	
92	Sol	Plancher	Bois		- de 1 m	EU		0,26	0		
93					+ de 1 m	EU		0,1			
94	Toutes zones	Plinthes	Bois		- de 1 m	EU		0,2	0		
95					+ de 1 m	EU		0,08			
Nombre total d'unités de diagnostic			14		Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3		0,00 %

Local : Pièce (1er)

N°	Zone	Unité de diagnostic		Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations	
112	A	Mur		Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,14	0		
113						+ de 1 m	EU		0,57			
122	A	Porte	Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,03	0		
123						+ de 1 m	EU		0,69			
124	A	Porte	Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,11	0		
125						+ de 1 m	EU		0,08			
114	B	Mur		Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,39	0		
115						+ de 1 m	EU		0,1			
	C	Fenêtre	Dormant	PVC et/ou Aluminium							Elément postérieur à 1949	
	C	Fenêtre	Ouvrant extérieurs	PVC et/ou Aluminium							Elément postérieur à 1949	
	C	Fenêtre	Ouvrant intérieurs	PVC et/ou Aluminium							Elément postérieur à 1949	
	C	Fenêtre	Volets	PVC et/ou Aluminium							Elément postérieur à 1949	
116	C	Mur		Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,39	0		
117						+ de 1 m	EU		0,63			
118	D	Mur		Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,08	0		
119						+ de 1 m	EU		0,09			
	Plafond	Plafond		Plâtre	Lambris bois						Non peint	
120	Toutes zones	Plinthes		Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,1	0		
121						+ de 1 m	EU		0,03			
Nombre total d'unités de diagnostic				12		Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3		0,00 %

Local : Escalier n°2 (1er)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
126	A	Balustres	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,1	0	
127					+ de 1 m	EU		0,37		
128	A	Escalier Main-courante	bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,55	0	
129					+ de 1 m	EU		0,14		
132	A	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,09	0	
133					+ de 1 m	EU		0,09		
134	B	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,1	0	
135					+ de 1 m	EU		0,18		
136	C	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,62	0	
137					+ de 1 m	EU		0,18		
138	D	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,1	0	
139					+ de 1 m	EU		0,03		
140	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,08	0	
141					+ de 1 m	EU		0,3		
130	Sol	Escalier Ensemble des contre-marches	bois		- de 1 m	EU		0,09	0	
131					+ de 1 m	EU		0,04		
	Sol	Escalier Ensemble des marches	Carrelage							Non peint
142	Toutes zones	Plinthes	bois		- de 1 m	EU		0,09	0	
143					+ de 1 m	EU		0,38		
Nombre total d'unités de diagnostic				10	Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3	0,00 %

Local : Dégagement (2ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
146	A	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,39	0	
147					+ de 1 m	EU		0,08		
154	A	Porte n°1 Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,09	0	
155					+ de 1 m	EU		0,28		
156	A	Porte n°1 Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,11	0	
157					+ de 1 m	EU		0,61		
148	B	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,55	0	
149					+ de 1 m	EU		0,31		
158	B	Porte n°2 Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,2	0	
159					+ de 1 m	EU		0,68		
160	B	Porte n°2 Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,1	0	
161					+ de 1 m	EU		0,59		
150	C	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,35	0	
151					+ de 1 m	EU		0,2		
152	D	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,08	0	

90452 30.01.26 CEGC

P

14/26

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
153					+ de 1 m	EU		0,16		
	Plafond	Plafond	Plâtre	Lambris bois						Non peint
144	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,04	0	
145					+ de 1 m	EU		0,11		
Nombre total d'unités de diagnostic			10		Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3	0,00 %

Local : Salle d'eau/WC (2ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
162	A	Mur	Plâtre/ peinture	Faïence	- de 1 m	EU		0,49	0	
163					+ de 1 m	EU		0,44		
172	A	Porte Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,68	0	
173					+ de 1 m	EU		0,69		
174	A	Porte Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,38	0	
175					+ de 1 m	EU		0,58		
166	B	Mur	Plâtre/ peinture	Faïence	- de 1 m	EU		0,26	0	
167					+ de 1 m	EU		0,33		
168	C	Mur	Plâtre/ peinture	Faïence	- de 1 m	EU		0,47	0	
169					+ de 1 m	EU		0,21		
170	D	Mur	Plâtre/ peinture	Faïence	- de 1 m	EU		0,29	0	
171					+ de 1 m	EU		0,21		
178	E	Mur	Plâtre/ peinture	Faïence	- de 1 m	EU		0,66	0	
179					+ de 1 m	EU		0,03		
176	F	Mur	Plâtre/ peinture	Faïence	- de 1 m	EU		0,19	0	
177					+ de 1 m	EU		0,66		
164	Plafond	Plafond	Plâtre	Revêtement PVC	- de 1 m	EU		0,55	0	
165					+ de 1 m	EU		0,57		
Nombre total d'unités de diagnostic			9		Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3	0,00 %

Local : Chambre (2ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
182	A	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,09	0	
183					+ de 1 m	EU		0,25		
192	A	Porte Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,11	0	
193					+ de 1 m	EU		0,29		
194	A	Porte Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,13	0	
195					+ de 1 m	EU		0,14		

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
184	B	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,09	0	
185					+ de 1 m	EU		0,1		
186	C	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,3	0	
187					+ de 1 m	EU		0,68		
188	D	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,11	0	
189					+ de 1 m	EU		0,09		
	E	Fenêtre Dormant	PVC et/ou Aluminium							Elément postérieur à 1949
	E	Fenêtre Ouvrant extérieurs	PVC et/ou Aluminium							Elément postérieur à 1949
	E	Fenêtre Ouvrant intérieurs	PVC et/ou Aluminium							Elément postérieur à 1949
	E	Fenêtre Volets	PVC et/ou Aluminium							Elément postérieur à 1949
198	E	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,09	0	
199					+ de 1 m	EU		0,48		
196	F	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,09	0	
197					+ de 1 m	EU		0,42		
180	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	- de 1 m	EU		0,35	0	
181					+ de 1 m	EU		0,26		
190	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	EU		0,19	0	
191					+ de 1 m	EU		0,02		
Nombre total d'unités de diagnostic			14		Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3	0,00 %

Local : Balcon (2ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
200	A	Murs		Crépi	- de 1 m	EU		0,08	0	
201					+ de 1 m	EU		0,07		
202	B	Murs		Crépi	- de 1 m	EU		0,24	0	
203					+ de 1 m	EU		0,35		
204	C	Murs		Crépi	- de 1 m	EU		0,03	0	
205					+ de 1 m	EU		0,15		
206	D	Murs		Crépi	- de 1 m	EU		0,53	0	
207					+ de 1 m	EU		0,07		
	Sol	Plancher	Carrelage							Non peint
Nombre total d'unités de diagnostic			5		Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3	0,00 %

LEGENDE

Localisation	HG : en Haut à Gauche	HC : en Haut au Centre	HD : en Haut à Droite
	MG : au Milieu à Gauche	C : au Centre	MD : au Milieu à Droite
Nature des dégradations	BG : en Bas à Gauche	BC : en Bas au Centre	BD : en Bas à Droite
	ND : Non dégradé	NV : Non visible	
	EU : Etat d'usage	D : Dégradé	

7 COMMENTAIRES

Néant.

8 LES SITUATIONS DE RISQUE

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	☐	☒
L'ensemble des locaux objets du présent constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3	☐	☒

Situations de dégradation du bâti	OUI	NON
Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	☐	☒
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	☐	☒
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité	☐	☒

Transmission du constat au directeur général de l'agence régionale de santé

Une copie du présent rapport est transmise dans un délai de 5 jours ouvrables, à l'agence régionale de santé de la région d'implantation du bien expertisé si au moins une situation de risque est relevée : ☐ Oui ☒ Non

9 OBLIGATIONS D'INFORMATIONS POUR LES PROPRIETAIRES

Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb, Article R.1334-12 du code de la santé publique :

«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'Article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.»

10 ANNEXES

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

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent 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 ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

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

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat 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 avoir été parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte

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

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

Récapitulatif des mesures positives
Local : Façade (Extérieur)

Aucune mesure positive

Local : Entrée/séjour/cuisine (RDC)

Aucune mesure positive

Local : Salle de Bains (RDC)

Aucune mesure positive

Local : WC (RDC)

Aucune mesure positive

Local : Rangement sous escalier (RDC)

Aucune mesure positive

Local : Escalier n°1 (RDC)

Aucune mesure positive

Local : Salon (1er)

Aucune mesure positive

Local : Pièce (1er)

Aucune mesure positive

Local : Escalier n°2 (1er)

Aucune mesure positive

Local : Dégagement (2ème)

Aucune mesure positive

Local : Salle d'eau/WC (2ème)

Aucune mesure positive

Local : Chambre (2ème)

Aucune mesure positive

Local : Balcon (2ème)

Aucune mesure positive



CERTIFICAT DE QUALIFICATION



Certificat de compétences Diagnostic Immobilier

N° CPDI6021 Version 011

Je soussigné, Étienne LAMM, Directeur Opérationnel I.C.E.T., atteste que :

Monsieur GREGORIUS Jean Luc

Est certifié selon le référentiel I.C.E.T. de niveau DPE et DPE (cycle de 7 ans), apte à effectuer des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante avec mention	Amiante Avec Mention (1)
	Date d'effet : 12/12/2024 - Date d'expiration : 12/12/2031
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (2)
	Date d'effet : 12/12/2024 - Date d'expiration : 12/12/2031
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention (DPE individuel) (3)
	Date d'effet : 12/12/2024 - Date d'expiration : 12/12/2031
Electrique	Etat de l'installation intérieure électrique (4)
	Date d'effet : 12/12/2024 - Date d'expiration : 12/12/2031
Gas	Etat de l'installation intérieure gaz (5)
	Date d'effet : 12/12/2024 - Date d'expiration : 12/12/2031
Plomb	Plomb - Contrat de durée d'inspection au plomb (6)
	Date d'effet : 12/12/2024 - Date d'expiration : 12/12/2031
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine (7)
	Date d'effet : 12/12/2024 - Date d'expiration : 12/12/2031

En fin de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Ce certificat s'emploie sur une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse :

<https://www.cotri-expertise.fr/certification>

Valable à partir du 12/12/2024.



Certification de personnes
Diagnostic Immobilier
Prestation disponible sur www.cotri-expertise.fr

1.Cert - Parc d'activités, Espace Performance - Bât 1
33100 Saint-Gaudens



CPDI 6021 - 011

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, Jean Luc GREGORIUS atteste, conformément à l'art. R 271-3 du CCH, sur l'honneur que :

- La présente prestation est réalisée en totale indépendance et impartialité
- Je dispose des compétences requises pour effectuer les diagnostics convenus ainsi qu'en atteste ma certification N° CPDI 6021 en date du 01/09/2024 délivrée par I.CERT, référençant mes certifications en formations, ainsi que de l'organisation et des moyens appropriés requis par les textes légaux et réglementaires
- J'ai souscrit une assurance couvrant les éventuelles conséquences qui pourraient résulter de mon intervention (Cfr. Police)
- J'ai conscience que toute fausse déclaration ainsi que toute intervention effectuée en violation des contraintes légales est passible de sanctions pénales (art. R 271-4 du CCH) d'un montant de 1 500 euros par infraction constatée, le double en cas de récidive.

Fait à Perpignan le 2 janvier 2026

Signature



Rappel :

Article R271-2 Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier

Article R271-4 Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
- b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
- c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal

Votre Assurance
▶ RCE PRESTATAIRES

AGENT
EI- MASNOU, BRUZI
38 RUE HECTOR GUIMARD
66000 PERPIGNAN
Tél : 0468501701
Email : AGENCE.BRUZIMASNOU@AXA.FR
Portefeuille : 0066150044



SARL COTRI
43 AV ALFRED KASTLER
66100 PERPIGNAN FR

Assurance et Banque

ATTESTATION

Vos références :
Contrat n° 4297021904
Client n° 1263524304

AXA France IARD, atteste que :

**SARL COTRI
43 AV ALFRED KASTLER
66100 PERPIGNAN**

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 4297021904 ayant pris effet le 01/01/2024

Activités garanties

- Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP),
- Le Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb dans les Peintures (DRIPP),
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante,
- Le dossier Technique Amiante (DTA),
- Le contrôle périodique de l'état de conservation des Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA),
- Le Dossier Amiante Partie Privative (DAPP),
- L'état relatif à la présence de termites,
- L'état parasitaire (Mérule, Vrillettes, Lyctus),
- Information sur la présence de Mérule (Loi Alur),
- Le diagnostic Légionelle,
- L'état de l'installation intérieure de gaz,
- L'état de l'installation intérieure d'électricité,
- La vérification initiale, et périodique gaz/électricité,
- Diagnostic assainissement collectif et non collectif,
- Le diagnostic humidité,
- La vérification de la conformité du logement aux normes de décence, et de salubrité,
- Le diagnostic accessibilité handicapé,
- Le diagnostic de la performance numérique,
- Le diagnostic Eco Prêt, Prêt à Taux Zéro, Prêt Conventionné : normes d'habitabilité,
- Le diagnostic Loi Boutin, Loi Scellier, Loi Carrez,
- Le mesurage de la surface habitable, et d'habitabilité,
- La coordination SPS,
- l'Etat des Servitudes, Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS),
- L'état des Risques et Pollution ERP,

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Anche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunitaire n° FR 34 722 057 460
Opérations d'assurance exclues de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties prises par AXA Assistance

1/4

- Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE),
- La Réalisation de bilans thermiques par infiltrométrie et/ou thermographie infrarouge,
- La mesure de la perméabilité des réseaux aérauliques,
- La délivrance de l'attestation de la réglementation thermique RT 2012 et RT 2020
- Qualification 8711 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des enveloppes de bâtiment,
- Qualification 8741 mise en place d'un système de mesure et réalisation des mesures de conformité des VMC
- Qualification 8722 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des réseaux aérauliques,
- L'étude thermique RT 2005/2012 RE 2020 et bâtiments existants,
- L'audit énergétique de maison individuelle (Formation FEEBAT),
- L'état des lieux locatif, dont celui relatif à la conformité aux normes d'habitabilité, et dans le cadre de l'établissement d'un prêt.
- Le formateur, l'examineur, le certificateur diagnostic,
- L'expert d'assuré, près des tribunaux, l'expert judiciaire,
- La détection d'humidité, et de fuite d'eau non destructive,
- Le diagnostic sécurité piscine,
- Le diagnostic amiante avant travaux/démolition,
- Le diagnostic de repérage de l'amiante sur les navires et sur les matériels roulants ferroviaires,
- Le contrôle visuel après travaux de retrait MPCA,
- Le contrôle de la qualité de l'air, de la concentration en fibre d'amiante dans l'air ; mesure d'empoussièrement,
- Le conseil en économie et maîtrise de l'énergie à L'EXCLUSION DE TOUTES PRECONISATIONS DE TRAVAUX,
- Le diagnostic ascenseur,
- Le Diagnostic contrôle de sécurité des Aires de Jeux,
- Le certificat de conformité des travaux de réhabilitation dans le cadre de l'investissement locatif dans l'ancien,
- Le Diagnostic Pathologie des bâtiments, après examen technique,
- L'expertise en estimation de valeur vénale et locative, expertise amiable,
- La recherche de plomb avant travaux ou démolition,
- Le diagnostic plomb dans l'eau, métaux lourds,
- Le contrôle visuel après travaux plomb,
- Le diagnostic acoustique,
- Le diagnostic Radon,
- Le diagnostic géothermie G,
- Le diagnostic Monoxyde de Carbone,
- Le diagnostic des déchets issus de la démolition des bâtiments,
- Le diagnostic de la pollution des sols,
- Fourniture et/ou pose de détecteurs de fumée (DAAF),
- Diagnostic Voiries -Amiante-HAP-Silice,
- Contrôle des installations électriques par thermographie infrarouge selon spécification APSAD D19,
- Contrôle des installations et équipement incendie,
- Contrôle initial et périodique des installations d'électricité, de gaz, des engins de levage et de chantier,
- Le Diagnostic Technique Global (DTG),
- Le Document d'Évaluation Unique des Risques d'Entreprise (DUER) pour le compte des syndicats et gestionnaires d'immeuble,
- La réalisation de l'état descriptif de division, millièmes-tantièmes, les modificatifs
- L'audit énergétique copropriété,
- La réalisation de plans métrés et croquis,
- L'accréditation et Classements des Meublés de tourisme,
- Le contrôle des travaux d'isolation des combles,
- L'état risques et environnement pour les aléas naturels, miniers, ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution,
- Les Diagnostics de conformité de matériels de radio protection PCR,
- Missions d'Expert en Rénovation Énergétique ERE,

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasse de l'Arche - 92722 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C.O.G. - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/4



- Le Diagnostic pour les missions de dépôt de Permis de Travaux,
- Assistance à la livraison de biens neufs (consistant en l'accompagnement ou le remplacement de la personne qui a acheté un logement neuf sur plan, le jour de la livraison de son logement, pour faire le point sur d'éventuelles réserves et récupérer les clés avec le dossier du logement).
- Diagnostic PEMD (Déchets)
- Diagnostic Technique Global (Plan pluriannuel des travaux pour les copropriétés).
- Contrôle de l'assainissement collectif

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	9 000 000 € par année d'assurance
Dont :	
• Dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance
• Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	300 000 € par année d'assurance Dont 150 000€ par sinistre
• Dommages aux biens confiés	150 000 € par sinistre
Autres garanties :	

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasse de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

3/4



Faute inexcusable (dommages corporels) (Article 3.1 des conditions générales)	2 000 000 € par année d'assurance dont 1 000 000 € par sinistre
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	600 000 € par année d'assurance dont 600 000 € par sinistre
Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) :	
Atteinte à l'environnement accidentelle	1.000.000 € par année d'assurance
tous dommages confondus dont :	
Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	100.000 € par année d'assurance

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **30/12/2025** au **31/12/2026** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PERPIGNAN le 30 décembre 2025

Pour la société :

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

4/4

ATTESTATION DU FABRICANT DE LA MACHINE PLOMB


Fabrication, Distribution
Assistance technique
Maintenance d'équipements
scientifiques

Traduction du document ThermoFisher Scientific du 1er mars 2011 signé par Dr. Björn Klaue

Usage maximal des sources Cd-109 dans les analyseurs de fluorescence X portables Niton

A qui de droit,

Considérant les performances des analyseurs de fluorescence X portables Thermo Scientific Niton pourvus d'une source isotopique Cd-109 conçus pour l'analyse du plomb dans la peinture nous actons les points suivants :

Basée sur la période radioactive du Cd-109 établie par la physique à 462,6 jours, l'utilisation maximale d'une source Cd-109 est déterminée par l'activité résiduelle minimale pour une durée d'analyse utile avec des ratios signal/bruit statistiquement acceptables, soit **75 MBq**.

- Pour un analyseur avec une source Cd-109 d'une activité initiale de **370 MBq** cette valeur limite est atteinte après **36 mois**.
- Pour un analyseur avec une source Cd-109 d'une activité initiale de **1480 MBq** cette valeur limite est atteinte après **64 mois**.

Ces durées limites sont indépendantes de l'utilisation réelle de l'analyseur. L'horloge de décroissance de la source démarre dès l'assemblage de celle-ci. Avec la décroissance de la source le temps d'analyse effectif nécessaire pour acquérir des données analytiques pertinentes augmente au moins proportionnellement. Vers la fin de vie de la source le rapport signal sur bruit décroît même plus vite car le bruit électronique devient prédominant. Avec une activité inférieure à 75 MBq les temps d'analyse nécessaires augmentent dans des proportions telles qu'ils rendent l'instrument impropre à son utilisation. Aux très basses activités d'autres sources d'erreur diminuent la précision et la justesse des résultats.

Ces durées d'utilisation maximales de 36 (source 370 MBq) et 64 mois (source 1480 MBq) avant un inévitable remplacement de la source sont simplement basées sur des lois et des constantes physiques. Au-delà de ces durées les appareils deviennent pratiquement inutilisables en seulement quelques semaines. Les intervalles maximaux de remplacement de source devraient par conséquent être programmés de façon à ne pas excéder ces durées afin que le cycle d'utilisation soit optimal avec de bonnes performances de l'analyseur.

Si l'on considère une analyse réalisée avec un analyseur Niton sur un échantillon contenant 1 mg/cm² de plomb nous statuons que :

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).

Au-delà des durées limites mentionnées précédemment (soit 36 ou 64 mois selon l'activité initiale de la source) nous ne pouvons garantir que l'analyse définie ci-dessus puisse être réalisée avec une erreur inférieure à ±0,1 mg/cm² dans un intervalle de confiance de 95% (2σ).

Nom de la société : COTRI

Modèle de l'analyseur : XLP 5
Numéro de série analyseur : 98235
Numéro de série de la source : RTV-3066-23
Activité de la source (MBq) : 850
Date d'origine de la source : 24/10/2025
Date de fin de validité de la source : 24/03/2030



Fondis Electronic
26, avenue Duguay Trouin,
entrée D - CS 60507
78761 Voisins-le-Bretonneux Cedex

Tél. : +33 (0)1 34 52 10 30
Fax : +33 (0)1 30 57 33 25
E-mail : info@fondiselectronic.com
Site : <https://www.physitek.fr>



SAS au capital de 2 500 000 € - Siret 428 583 637 00031 - APE 4652Z - N° TVA : FR 15 428 583 637 - Lieu de juridiction : Versailles.


Groupe
PHYSITEK Devices

Fabrication, Distribution
Assistance technique
Maintenance d'équipements
scientifiques

ThermoFisher
SCIENTIFIC

The world leader
in serving science

Niton Europe GmbH - Joseph-Dollinger-Bogen 9 - 80807 München - Germany

01.03.2011

Maximum Usage Time for Cd-109 Sources in Thermo Scientific Niton XRF Analyzers

To Whom It May Concern

With regard to the instrument performance of Cd-109 isotope source based handheld Thermo Scientific Niton XRF analyzers designed for lead-in-paint applications we state the following:

Based on the established physical half-life of Cd-109 of 462.6 days, the maximum use for a Cd-109 source is determined by the minimum remaining activity for a useful analysis time with statistically acceptable signal-to-noise ratios, which is 75 MBq.

- For an analyzer with a Cd-109 source with an initial activity of **370 MBq** this limit is reached after **36 months**.
- For an analyzer with a Cd-109 source with an initial activity of **1480 MBq** this limit is reached after **64 months**.

These limits are independent of the actual use of the instrument. The clock for the decay of the source starts with the assembly of the source. With the decay of the source the actual analysis time necessary to acquire meaningful analytical data increases at least proportionally. Towards the end of the life for the source the signal-to-noise ratio decreases even further because the electronic noise sources become more dominant. At an activity below 75 MBq the required analysis times increase to levels which render the instrument impractical for the application. At very low activities also other sources of error diminish the precision and accuracy of the results.

The stated maximum usage times of 36 (370 MBq source) and 64 months (1480 MBq source) prior to the inevitable resourcing are simply based on physical constants and laws. Past those usage periods the units become practically useless within only few weeks. The maximum re-sourcing intervals should therefore be scheduled to not exceed those maximum periods to ensure the optimum duty cycle within proper performance characteristics the analyzer.

Assuming that an analysis is performed with a Niton analyzer on a sample containing 1 mg/cm² of lead, we state the following:

Beyond the time limits stated above (i.e. : 36 months or 64 months depending on the initial activity of the source), we cannot guarantee that the analysis described above can be performed with an error smaller than +/- 0.1 mg/cm² with a confidence interval of 95% (2σ).

Sincerely



Niton Europe GmbH
Joseph-Dollinger-Bogen 9 - D-80807 München
Tel. +49-89-36 81 38-0 Fax +49-89-36 81 38-30
E-mail: europe@niton.com
Director Technical Support and Applications
Radiation Safety Officer

Niton Europe GmbH
Joseph-Dollinger-Bogen 9
80807 München
Germany

Tel. +49-89-36 81 38-0
Fax +49-89-36 81 38-30
E-mail: europe@niton.com

Bankverbindung
Commerzbank AG
Kto-Nr. 4216000
BLZ 763 40061
BAN DE 58 1634 0001 0021 8000 00
SWIFT COBADE33

Geschäftsführer:
Dr. Olaf Haupt, Dr. Björn Klaue
James R.E. Conroy, Piet van der Zande
Amtsgericht München HRB 120190
Ust-ID-Nr.: DE 205 172 303

www.thermoFisher.com



Fondis Electronic
26, avenue Duguay Trouin,
entrée D - CS 60507
78761 Voisins-le-Bretonneux Cedex

Tél. : +33 (0)1 34 52 10 30
Fax : +33 (0)1 30 57 33 25
E-mail : info@fondiselectronic.com
Site : https://www.physitek.fr



SAS au capital de 2 500 000 € - Siret 428 583 637 00031 - APE 4652Z - N° TVA : FR 15 428 583 637 - Lieu de juridiction : Versailles.

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

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Articles L 134-7 et R 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF C16-600 de juillet 2017.

1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES

▪ Localisation du ou des immeubles bâti(s)

Département : **PYRÉNÉES-ORIENTALES**

Commune : **ORTAFFA (66560)**

Adresse : **2 rue des Hirondelles**

Lieu-dit / immeuble : -

Réf. Cadastre : **AH - 196**

▪ Désignation et situation du lot de (co)propriété :

Type d'immeuble : **Maison**

Date de construction : **1850**

Année de l'installation : **> à 15 ans**

Distributeur d'électricité : **Enedis**

Rapport n° : **90452 30.01.26 CEGC/** [REDACTED] **ELEC**

La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9

2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

▪ Identité du donneur d'ordre

Nom / Prénom : **CEGC/** [REDACTED] [REDACTED]

Adresse : **2 Rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA**

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

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

Autre le cas échéant (préciser) ☐

3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT

▪ Identité de l'opérateur :

Nom : **GREGORIUS** Prénom : **Jean Luc**

Nom et raison sociale de l'entreprise : **COTRI DIAGNOSTIC** Adresse : **43 Avenue Alfred Kastler Tecnosud 1 66100 PERPIGNAN**

N° Siret : **44321650200064**

Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA MASNOU BRUZI**

N° de police : **4297021904** date de validité : **31/12/2026**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **I.CERT** , le **22/09/2021** , jusqu'au **21/09/2028**

N° de certification : **CPDI6021**

90452 30.01.26 CEGC/ [REDACTED] [REDACTED] ELEC

1/11

4 RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte 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.

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. Il ne concerne pas non plus 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.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela 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) 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 (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

5 CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

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

Néant

2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires correctement mises en œuvre (3)	Observation
B.3.3.6 a3)	Au moins un CIRCUIT (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.	Luminaires	B.3.3.6.1	Alors que des socles de prise de courant ou des CIRCUITS de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la MESURE COMPENSATOIRE suivante est correctement mise en œuvre : • protection du (des) CIRCUIT (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	Relier les divers éclairages à la terre (Anomalie compensée par le point de contrôle B.3.3.6.1)

90452 30.01.26 CEGC

ELEC

2/11

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

Néant

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

Néant

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

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)	Observation
B.7.3 a)	L'ENVELOPPE d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.	Luminaires	Placer des protections

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

Néant

Installations particulières :

P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Néant

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C16-600.
 (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C16-600.
 (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 n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée
 (*) *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 concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a1)	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.
B.11 b2)	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B.11 c1)	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

6 AVERTISSEMENT PARTICULIER

Néant

7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL

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). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.

8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

<u>Appareil général de commande et de protection</u> 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 d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
<u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u> 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.
<u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u> 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.
<u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u> Les disjoncteurs divisionnaires 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.
<u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u> Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u> 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.
<u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u> Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
<u>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</u> 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 normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
<u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u> Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
<u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u> 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.

Informations complémentaires :

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 du 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 (15mm minimum):

La présence de 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.

9 IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMPLACEMENTS) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :

Néant

DATE, SIGNATURE ET CACHET

Dates de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le 03/03/2026

Date de fin de validité : 02/03/2029

Etat rédigé à PERPIGNAN Le 03/03/2026

Nom : GREGORIUS Prénom : Jean Luc





CERTIFICAT DE COMPETENCE(S)



Certificat de compétences Diagnostic Immobilier

N° CPDI6021 Version 011

Je soussigné, Etienne LAMY, Directeur Opérationnel I.Cert, atteste que :

Monsieur GREGORIUS Jean Luc

Est certifié selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 44 cycle de 7 ans), disposant de
certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante avec mention	Amiante Avec Mention (A)
	Date d'effet : 12/07/2023 - Date d'expiration : 12/07/2028
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (S)
	Date d'effet : 12/07/2023 - Date d'expiration : 12/07/2028
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention - DPE individuel (I)
	Date d'effet : 01/01/2023 - Date d'expiration : 01/01/2028
Electronique	Etat de l'installation intérieure électronique (E)
	Date d'effet : 12/07/2023 - Date d'expiration : 12/07/2028
Gas	Etat de l'installation intérieure gaz (G)
	Date d'effet : 12/07/2023 - Date d'expiration : 12/07/2028
Plomb	Plomb : Contrat de risque d'exposition au plomb (P)
	Date d'effet : 01/01/2023 - Date d'expiration : 01/01/2028
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine (T)
	Date d'effet : 01/01/2023 - Date d'expiration : 01/01/2028

En fin de quel ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Ce certificat implique une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse
<https://www.certificats-des-certificats.fr>
Valable à partir du 02/01/2023.

I.Cert

Certification de personnes
Diagnostic Immobilier
Porteur disponible sur www.certificats-des-certificats.fr

I.Cert - Parc d'Affaires, Espace Performance - Bât B
30100 Saint-Gilles

CPE DI DR 44 10/23

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, Jean Luc GREGORIUS atteste, conformément à l'art. R 271-3 du CCH, sur l'honneur que :

- La présente prestation est réalisée en totale indépendance et impartialité
 - Je dispose des compétences requises pour effectuer les diagnostics convenus ainsi qu'en atteste ma certification N° C CPDI 6021 en date du 01/09/2024 délivrée par I.CERT, référençant mes certifications en formations, ainsi que de l'organisation et des moyens appropriés requis par les textes légaux et réglementaires
 - J'ai souscrit une assurance couvrant les éventuelles conséquences qui pourraient résulter de mon intervention (Cfr. Police)
- J'ai conscience que toute fausse déclaration ainsi que toute intervention effectuée en violation des contraintes légales est passible de sanctions pénales (art. R 271-4 du CCH) d'un montant de 1 500 euros par infraction constatée, le double en cas de récidive.

Fait à Perpignan le 2 janvier 2026

Signature

COTRI expertise
BAILLON 33, rue de la République
30000 PERPIGNAN
Tel. 04 68 50 50 40

Rappel :

Article R271-2 Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier

Article R271-4 Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
 - Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
 - Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.
- La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal



Votre Assurance
► RCE PRESTATAIRES

AGENT
EI- MASNOU, BRUZI
38 RUE HECTOR GUIMARD
66000 PERPIGNAN
Tél : 0468501701
Email : AGENCE.BRUZIMASNOU@AXA.FR
Portefeuille : 0066150044

Assurance et Banque
ATTESTATION


SARL COTRI
43 AV ALFRED KASTLER
66100 PERPIGNAN FR

Vos références :
Contrat n° 4297021904
Client n° 1263524304

AXA France IARD, atteste que :

**SARL COTRI
43 AV ALFRED KASTLER
66100 PERPIGNAN**

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 4297021904 ayant pris effet le 01/01/2024

Activités garanties

- Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP),
- Le Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb dans les Peintures (DRIPP),
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante,
- Le dossier Technique Amiante (DTA),
- Le contrôle périodique de l'état de conservation des Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA),
- Le Dossier Amiante Partie Privative (DAPP),
- L'état relatif à la présence de termites,
- L'état parasitaire (Mérule, Vrillettes, Lyctus),
- Information sur la présence de Mérule (Loi Alur),
- Le diagnostic Légionelle,
- L'état de l'installation intérieure de gaz,
- L'état de l'installation intérieure d'électricité,
- La vérification initiale, et périodique gaz/électricité,
- Diagnostic assainissement collectif et non collectif,
- Le diagnostic humidité,
- La vérification de la conformité du logement aux normes de décence, et de salubrité,
- Le diagnostic accessibilité handicapé,
- Le diagnostic de la performance numérique,
- Le diagnostic Eco Prêt, Prêt à Taux Zéro, Prêt Conventionné : normes d'habitabilité,
- Le diagnostic Loi Boutin, Loi Scellier, Loi Carrez,
- Le mesurage de la surface habitable, et d'habitabilité,
- La coordination SPS,
- L'Etat des Servitudes, Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS),
- L'état des Risques et Pollution ERP,

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 311, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C-038 - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/4



- Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE),
- La Réalisation de bilans thermiques par infiltrométrie et/ou thermographie infrarouge,
- La mesure de la perméabilité des réseaux aérauliques,
- La délivrance de l'attestation de la réglementation thermique RT 2012 et RT 2020
- Qualification 8711 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des enveloppes de bâtiment,
- Qualification 8741 mise en place d'un système de mesure et réalisation des mesures de conformité des VMC
- Qualification 8722 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des réseaux aérauliques,
- L'étude thermique RT 2005/2012 RE 2020 et bâtiments existants,
- L'audit énergétique de maison individuelle (Formation FEEBAT),
- L'état des lieux locatif, dont celui relatif à la conformité aux normes d'habitabilité, et dans le cadre de l'établissement d'un prêt.
- Le formateur, l'examineur, le certificateur diagnostic,
- L'expert d'assuré, près des tribunaux, l'expert judiciaire,
- La détection d'humidité, et de fuite d'eau non destructive,
- Le diagnostic sécurité piscine,
- Le diagnostic amiante avant travaux/démolition,
- Le diagnostic de repérage de l'amiante sur les navires et sur les matériels roulants ferroviaires,
- Le contrôle visuel après travaux de retrait MPAC,
- Le contrôle de la qualité de l'air, de la concentration en fibre d'amiante dans l'air ; mesure d'empoussièrément,
- Le conseil en économie et maîtrise de l'énergie à L'EXCLUSION DE TOUTES PRECONISATIONS DE TRAVAUX,
- Le diagnostic ascenseur,
- Le Diagnostic contrôle de sécurité des Aires de Jeux,
- Le certificat de conformité des travaux de réhabilitation dans le cadre de l'investissement locatif dans l'ancien,
- Le Diagnostic Pathologie des bâtiments, après examen technique,
- L'expertise en estimation de valeur vénale et locative, expertise amiable,
- La recherche de plomb avant travaux ou démolition,
- Le diagnostic plomb dans l'eau, métaux lourds,
- Le contrôle visuel après travaux plomb,
- Le diagnostic acoustique,
- Le diagnostic Radon,
- Le diagnostic géothermie G,
- Le diagnostic Monoxyde de Carbone,
- Le diagnostic des déchets issus de la démolition des bâtiments,
- Le diagnostic de la pollution des sols,
- Fourniture et/ou pose de détecteurs de fumée (DAAF),
- Diagnostic Voiries -Amiante-HAP-Silice,
- Contrôle des installations électriques par thermographie infrarouge selon spécification APSAD D19,
- Contrôle des installation et équipement incendie,
- Contrôle initial et périodique des installations d'électricité, de gaz, des engins de levage et de chantier,
- Le Diagnostic Technique Global (DTG),
- Le Document d'Évaluation Unique des Risques d'Entreprise (DUER) pour le compte des syndicats et gestionnaires d'immeuble,
- La réalisation de l'état descriptif de division, millièmes-tantièmes, les modificatifs
- L'audit énergétique copropriété,
- La réalisation de plans métrés et croquis,
- L'accréditation et Classements des Meublés de tourisme,
- Le contrôle des travaux d'isolation des combles,
- L'état risques et environnement pour les aléas naturels, miniers, ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution,
- Les Diagnostics de conformité de matériels de radio protection PCR,
- Missions d'Expert en Rénovation Énergétique ERE,

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasse de l'Arche - 92722 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CG - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/4



- Le Diagnostic pour les missions de dépôt de Permis de Travaux,
- Assistance à la livraison de biens neufs (consistant en l'accompagnement ou le remplacement de la personne qui a acheté un logement neuf sur plan, le jour de la livraison de son logement, pour faire le point sur d'éventuelles réserves et récupérer les clés avec le dossier du logement).
- Diagnostic PEMD (Déchets)
- Diagnostic Technique Global (Plan pluriannuel des travaux pour les copropriétés).
- Contrôle de l'assainissement collectif

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	9 000 000 € par année d'assurance
Dont :	
• Dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance
• Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	300 000 € par année d'assurance Dont 150 000€ par sinistre
• Dommages aux biens confiés	150 000 € par sinistre
Autres garanties :	

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CG - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

3/4



Faute inexcusable (dommages corporels) (Article 3.1 des conditions générales)	2 000 000 € par année d'assurance dont 1 000 000 € par sinistre
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	600 000 € par année d'assurance dont 600 000 € par sinistre
Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) :	
Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :	1.000.000 € par année d'assurance
Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	100.000 € par année d'assurance

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **30/12/2025** au **31/12/2026** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PERPIGNAN le 30 décembre 2025
Pour la société :

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 999 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 24 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

4/4

ANNEXE 1 – PHOTO(S) DES ANOMALIES

Point de contrôle N° B.7.3 a)



Description : L'ENVELOPPE d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.

Observation(s) Placer des protections

Localisation : Luminaires

DPE

diagnostic de performance énergétique (logement)

Pour vérifier la validité de ce DPE, scannez le QR code

n° : 2666E0607989Y

établi le : 03/03/2026

valable jusqu'au : 02/03/2036



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



adresse : 2 rue des Hirondelles, 66560 ORTAFFA

type de bien : Maison

année de construction : 1850

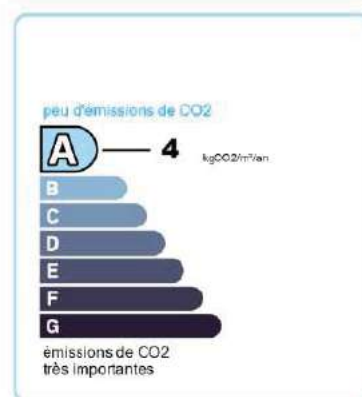
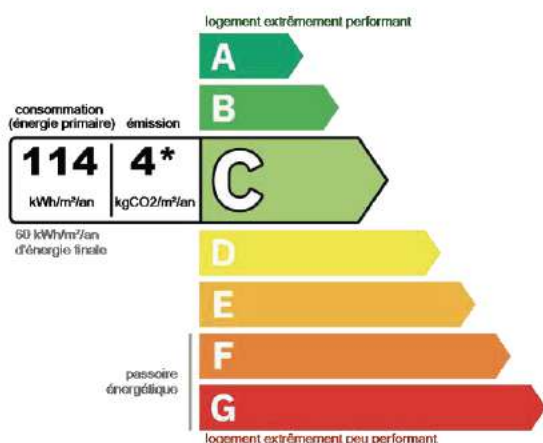
surface de référence : 81,6 m²

propriétaire : CEGC

adresse : 2 Rue des Hirondelles, 66560 ORTAFFA

Performance énergétique et climatique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6

Ce logement émet 363 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1881 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre 921 € et 1 246 € par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

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

Informations diagnostiqueur

COTRI DIAGNOSTIC

43 Avenue Alfred Kastler Tecnosud 1

66100 PERPIGNAN

diagnostiqueur :

Jean Luc GREGORIUS

tel : 04.68.50.89.49

email : contact66@cotriexpertise.fr

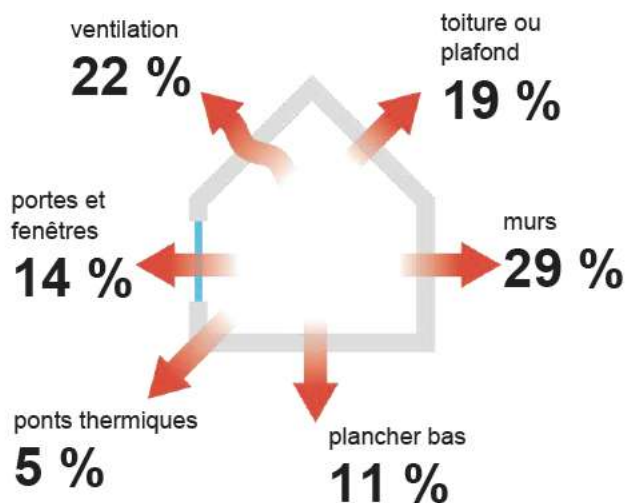
n° de certification : CPDI6021

organisme de certification : I.CERT



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 contestation ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contacts » de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



INSUFFISANTE

MOYENNE

BONNE

TRÈS BONNE

Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture de fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*



INSUFFISANT

MOYEN

BON

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



fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil

Pour améliorer le confort d'été :



Faites isoler la toiture de votre logement

Logement équipé d'une climatisation



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

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

Production d'énergies renouvelables

équipements présents dans le logement :



panneaux solaires photovoltaïques



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



panneaux thermiques



géothermie



chauffe eau thermodynamique



système de chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux

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	électrique	5656 (2977 éf)	Entre 557€ et 753€	59%
eau chaude sanitaire	électrique	3280 (1726 éf)	Entre 320€ et 433€	35%
refroidissement	électrique	149 (78 éf)	Entre 16€ et 22€	2%
éclairage	électrique	290 (153 éf)	Entre 28€ et 39€	4%
auxiliaires				0%
énergie totale pour les usages recensés		9 374 kWh (4 934 kWh é.f.)	Entre 921€ et 1 246€ 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°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 102,87l par jour.

é.f. → énergie finale

* Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est en moyenne -23,7% sur votre facture **soit -155 € par an**

astuces (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

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



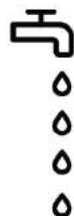
Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C, c'est en moyenne -284% sur votre facture **soit -54 € par an**

astuces

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

Consommation recommandée → 102,87l /jour



d'eau chaude à 40°C

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

42l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -26% sur votre facture **soit -96 € 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 4 Sud 2 Pierre de taille moellons avec remplissage tout venant donnant sur Extérieur, non isolé Mur 3 Sud-Ouest 2 Pierre de taille moellons avec remplissage tout venant donnant sur Extérieur, non isolé Mur 2 Sud-Ouest 1 Pierre de taille moellons avec remplissage tout venant donnant sur Extérieur, non isolé	insuffisante
 plancher bas	Plancher 1 Dalle béton donnant sur Terre-plein, isolation inconnue	moyenne
 toiture / plafond	Plafond terra Dalle béton donnant sur Terrasse, isolation inconnue	insuffisante
 toiture / plafond	Plafond combles Bardeaux et remplissage donnant sur Combles perdus, isolation inconnue	insuffisante
 portes et fenêtres	Fenêtres battantes, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 15 mm) avec Fermeture Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 15 mm) avec Fermeture Porte Métallique Vitrée 30-60% double vitrage	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Convecteur électrique NFC Electrique, installation en 2019, individuel Pompe à chaleur Air/Air Electrique, installation en 2010, individuel sur Air soufflé
 eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical Electrique installation en 2015, individuel, production par semi-accumulation
 climatisation	Pac air / air installée en 2010
 ventilation	Ventilation par ouverture de fenêtres
 pilotage	Pompe à chaleur Air/Air : Air soufflé : avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec minimum de température Convecteur électrique NFC : avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 climatisation	Arrêter le climatiseur en cas d'absence.
 isolation	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel.
 panneau solaire	Entretenir régulièrement les capteurs solaires et vérifier périodiquement leur bon fonctionnement.
 chauffe-eau	Utiliser un programmateur pour le faire fonctionner uniquement en heures creuses.
 pompe à chaleur	Mettre en place et entretenir l'installation à l'aide d'un professionnel qualifié. Celui-ci réalisera des essais d'étanchéité pour garantir la performance de l'installation.
 vitrages	Fermer les volets de chaque pièce pendant la nuit.
 éclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.

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



ventilation

Ne jamais boucher les entrées d'air.

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 : 4273 à 7139 €

lot	description	performance recommandée
 murs	Isolation des murs par l'intérieur (donne sur extérieur) : Isolation des Murs par l'intérieur. ITI Biosourcée + Placo : Isolation des murs par l'intérieur avec panneaux en isolant biosourcés revêtue de pare-vapeur et finition avec pose de placoplâtre avec rail Stil avec une résistance de $R \geq 3.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
	Pour les murs non étanches à la vapeur d'eau, isoler avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau.	
 murs	Isolation des murs par l'intérieur (donne sur extérieur) : Isolation des Murs par l'intérieur. ITI Biosourcée + Placo : Isolation des murs par l'intérieur avec panneaux en isolant biosourcés revêtue de pare-vapeur et finition avec pose de placoplâtre avec rail Stil avec une résistance de $R \geq 3.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
	Pour les murs non étanches à la vapeur d'eau, isoler avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau.	
 murs	Isolation des murs par l'intérieur (donne sur extérieur) : Isolation des Murs par l'intérieur. ITI Biosourcée + Placo : Isolation des murs par l'intérieur avec panneaux en isolant biosourcés revêtue de pare-vapeur et finition avec pose de placoplâtre avec rail Stil avec une résistance de $R \geq 3.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
	Pour les murs non étanches à la vapeur d'eau, isoler avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau.	
 murs	Isolation des murs par l'intérieur (donne sur extérieur) : Isolation des Murs par l'intérieur. ITI Biosourcée + Placo : Isolation des murs par l'intérieur avec panneaux en isolant biosourcés revêtue de pare-vapeur et finition avec pose de placoplâtre avec rail Stil avec une résistance de $R \geq 3.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
	Pour les murs non étanches à la vapeur d'eau, isoler avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau.	
 toiture et combles	Rampants de toitures, plafonds de combles : L'isolation des toitures sous rampants avec matériaux biosourcé semi rigide $R \geq 6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ et finition avec pose d'un placoplâtre sur rail Veiller à ce que l'isolation soit continue sur toute la surface du plafond.	$R = 6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

2

Les travaux à envisager montant estimé : 2000 à 5000 €

lot	description	performance recommandée
-----	-------------	-------------------------



eau chaude sanitaire

Chauffe-eau thermodynamique : Remplacement du chauffe-eau par un chauffe-eau thermodynamique sur air extrait, en lieu et place de l'ancien, litrage à définir selon la typologie
⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme ou de copropriété, nécessitant un dimensionnement et/ou une confirmation de faisabilité technique.

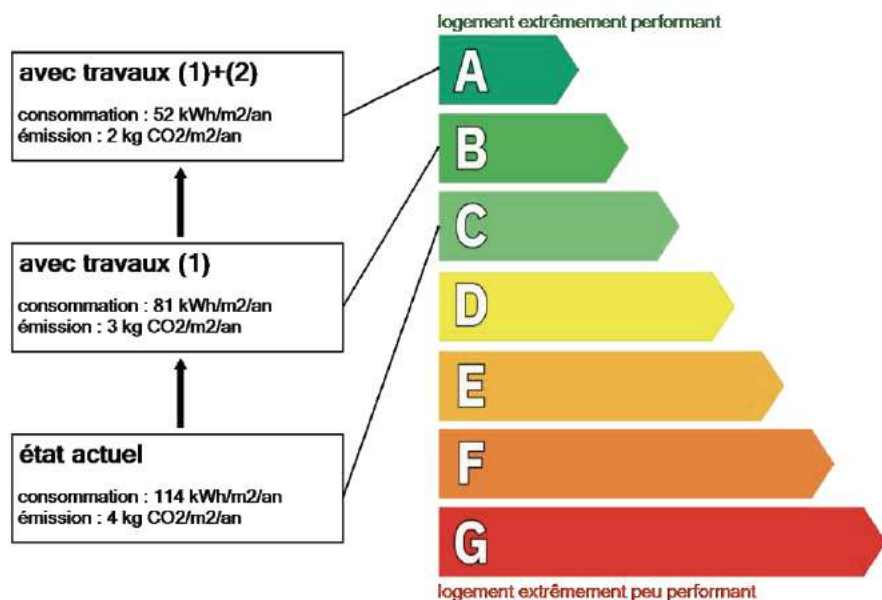
COP = 2,5

Commentaire:

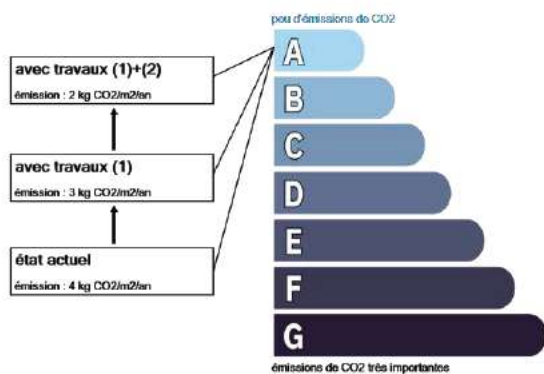
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr

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

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

france-renov.gouv.fr/aides



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

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

Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I.CERT , Parc Edonia - Bâtiment G - Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT-GRÉGOIRE

Référence du logiciel validé : **AnalysImmo DPE 2021 4.1.1**

Référence du DPE : **2666E0607989Y**

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : **AH-196**

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

Date de visite du bien : **03/03/2026**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

plan de situation ou plan de masse du bâtiment

règlement de copropriété

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

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

- les variations climatiques hivernales du lieu (différences importantes selon les années et les localités),
- le comportement, le confort et le nombre des occupants n'est pas pris en compte,
- le taux d'occupation,
- usages pris en compte,
- entretien du bâtiment et des installations, rendement des appareils,
- défauts de conception,
- tarifs des énergies.

Le technicien n'a pas pour mission la vérification du bon fonctionnement ou la présence de la machinerie lorsqu'une partie des installations est mise en oeuvre :

- Motorisation VMC (en présence de bouche d'extraction),
- Présence de groupe clim (split etc...).

Commentaires :

Néant

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Département		66 - Pyrénées Orientales
Altitude	 donnée en ligne	31
Type de bien	 observée ou mesurée	Maison Individuelle
Année de construction	 valeur estimée	1850
Surface de référence du logement	 observée ou mesurée	81,6
Nombre de niveaux du logement	 observée ou mesurée	3
Hauteur moyenne sous plafond	 observée ou mesurée	2,4

enveloppe

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Surface	 observée ou mesurée	3,54 m²
Matériau mur	 observée ou mesurée	Pierre de taille moellons avec remplissage tout venant
Epaisseur mur	 observée ou mesurée	50 cm
Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Non
Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Oui
Inertie	 observée ou mesurée	Lourde
Type d'adjacence	 observée ou mesurée	Extérieur
Doublage	 observée ou mesurée	absence de doublage

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Mur 2 Sud-Ouest1	Orientation	observée ou mesurée Sud
	Surface	observée ou mesurée 5,4 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée Pierre de taille moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	observée ou mesurée 50 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée Oui
	Inertie	observée ou mesurée Lourde
	Type d'adjacence	observée ou mesurée Extérieur
	Doublage	observée ou mesurée absence de doublage
	Orientation	observée ou mesurée Sud
Mur 3 Sud-Ouest2	Surface	observée ou mesurée 5,73 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée Pierre de taille moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	observée ou mesurée 50 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée Oui
	Inertie	observée ou mesurée Lourde
	Type d'adjacence	observée ou mesurée Extérieur
	Doublage	observée ou mesurée absence de doublage
	Orientation	observée ou mesurée Sud
	Surface	observée ou mesurée 17,52 m²
Mur 4 Sud 2	Matériau mur	observée ou mesurée Pierre de taille moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	observée ou mesurée 50 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée Oui
	Inertie	observée ou mesurée Lourde
	Type d'adjacence	observée ou mesurée Extérieur
	Doublage	observée ou mesurée absence de doublage
	Orientation	observée ou mesurée Sud
	Surface	observée ou mesurée 24,5 m²
	Type	observée ou mesurée Bardeaux et remplissage
Plafond combles	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Inconnue
	Inertie	observée ou mesurée Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée Comble très faiblement ventilé
	Surface Aiu	observée ou mesurée 24,5 m²
	Surface Aue	observée ou mesurée 31,85 m²
	Etat isolation des parois du local non chauffé	observée ou mesurée Non
	Surface	observée ou mesurée 7,3 m²
	Type	observée ou mesurée Dalle béton
Plafond terra	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Inconnue

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Plancher 1	Inertie	 observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	 observée ou mesurée	Terrasse
	Surface	 observée ou mesurée	31,8 m²
	Type de plancher bas	 observée ou mesurée	Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Inconnue
	Périmètre plancher déperditif sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	 observée ou mesurée	25,1 m
	Surface plancher sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	 observée ou mesurée	31,8 m²
	Inertie	 observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	 observée ou mesurée	Terre-plein
Fenêtre 1	Surface de baies	 observée ou mesurée	2,76 m²
	Type de vitrage	 observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	 observée ou mesurée	15 mm
	Présence couche peu émissive	 observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	 observée ou mesurée	Air
	Double fenêtre	 observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
	Type menuiserie	 observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	 observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	 observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	 observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier $\leq 12\text{mm}$)
	Orientation des baies	 observée ou mesurée	Sud
	Type de masque proches	 observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 observée ou mesurée	Non Homogène
	Hauteur moyenne α , β	 observée ou mesurée	(Central est , 45) (Central ouest , 45) (Latéral ouest , 45)
	Présence de joints	 observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	 observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	 observée ou mesurée	10 cm
	Surface de baies	 observée ou mesurée	2,76 m²
Fenêtre 2	Type de vitrage	 observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	 observée ou mesurée	15 mm
	Présence couche peu émissive	 observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	 observée ou mesurée	Air
	Double fenêtre	 observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
	Type menuiserie	 observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	 observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	 observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	 observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier $\leq 12\text{mm}$)
	Orientation des baies	 observée ou mesurée	Sud

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
	Type de masque proches	observée ou mesurée
	Type de masques lointains	observée ou mesurée
	Hauteur moyenne α , β	(Central est , 45) (Central ouest , 45) (Latéral ouest , 45)
	Présence de joints	observée ou mesurée
	Type d'adjacence	observée ou mesurée
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée
Fenêtre 3	Surface de baies	observée ou mesurée
	Type de vitrage	observée ou mesurée
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée
	Double fenêtre	observée ou mesurée
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée
	Type menuiserie	observée ou mesurée
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée
	Type ouverture	observée ou mesurée
	Type volets	observée ou mesurée
	Orientation des baies	observée ou mesurée
	Type de masque proches	observée ou mesurée
	Type de masques lointains	observée ou mesurée
	Hauteur moyenne α , β	(Latéral est , 45) (Central est , 22,5) (Central ouest , 45) (Latéral ouest , 45)
	Présence de joints	observée ou mesurée
	Type d'adjacence	observée ou mesurée
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée
	Type de menuiserie	observée ou mesurée
	Type de porte	observée ou mesurée
Porte 1	Surface	observée ou mesurée
	Présence de joints	observée ou mesurée
	Type d'adjacence	observée ou mesurée
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée
	Type de pont thermique	observée ou mesurée
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée
Linéaire Plancher 1 Mur 1 Sud- Ouest rdc	Type de pont thermique	observée ou mesurée
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée
Linéaire Plafond terra Mur 3 Sud- Ouest2	Type de pont thermique	observée ou mesurée
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée
Linéaire Fenêtre 1 Mur 1 Sud- Ouest rdc	Type de pont thermique	observée ou mesurée
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée
	Position menuiseries	observée ou mesurée
	Type de pont thermique	observée ou mesurée

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
Linéaire Fenêtre 2 Mur 2 Sud-Ouest1	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	6,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	10 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 3 Mur 3 Sud-Ouest2	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5,33 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	10 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Porte 1 Mur 1 Sud-Ouest rdc	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5,12 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur

Fiche technique du logement (suite)

équipements

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Pompe à chaleur Air/Air	Type d'installation de chauffage	 observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	 observée ou mesurée	Pompe à chaleur Air/Air
	Surface chauffée	 observée ou mesurée	40,8 m²
	Année d'installation	 observée ou mesurée	2010
	Energie utilisée	 observée ou mesurée	Electricité
	Présence d'une ventouse	 observée ou mesurée	Non
	Présence d'une veilleuse	 observée ou mesurée	Non
	SCOP / COP	 valeur par défaut	2,6
	Type émetteur	 observée ou mesurée	Air soufflé
	Surface chauffée par émetteur	 observée ou mesurée	40,8 m²
	Type de chauffage	 observée ou mesurée	Divisé avec régulation pièce par pièce
	Equipement d'intermittence	 observée ou mesurée	Par pièce avec minimum de température
	Présence de comptage	 observée ou mesurée	Non
	Type de distribution	 observée ou mesurée	Air soufflé (40,8m²): Fluide frigorigène
Convecteur électrique NFC	Type d'installation de chauffage	 observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	 observée ou mesurée	Convecteur électrique NFC
	Surface chauffée	 observée ou mesurée	40,8 m²
	Année d'installation	 observée ou mesurée	2019
	Energie utilisée	 observée ou mesurée	Electricité
	Présence d'une ventouse	 observée ou mesurée	Non
	Présence d'une veilleuse	 observée ou mesurée	Non
	Type émetteur	 observée ou mesurée	Convecteur électrique NFC
	Surface chauffée par émetteur	 observée ou mesurée	40,8 m²
	Type de chauffage	 observée ou mesurée	Divisé avec régulation pièce par pièce
	Equipement d'intermittence	 observée ou mesurée	Par pièce avec minimum de température
	Présence de comptage	 observée ou mesurée	Non
	Type de distribution	 observée ou mesurée	Convecteur électrique NFC (40,8m²): Pas de réseau de distribution
Chauffe-eau vertical Electrique	Type générateur	 observée ou mesurée	Chauffe-eau vertical Electrique
	Année installation	 observée ou mesurée	2015
	Energie utilisée	 observée ou mesurée	Electricité
	Type production ECS	 observée ou mesurée	Individuel
	Présence d'une veilleuse	 observée ou mesurée	Non
	Pièces alimentées contiguës	 observée ou mesurée	Non
	Production en volume habitable	 observée ou mesurée	Non
	Volume de stockage	 observée ou mesurée	150 L
	Type de ballon	 observée ou mesurée	Chauffe-eau vertical
	Catégorie de ballon	 observée ou mesurée	B ou 2 étoiles
Pac air / air	Surface de référence refroidie	 observée ou mesurée	81,6 m²
	Année installation équipement	 observée ou mesurée	2010
	Energie utilisée	 observée ou mesurée	Electrique

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	 observée ou mesurée	Ventilation par ouverture de fenêtres
	Q4Paconv/m²	 valeur par défaut	2,5
	Année installation	 document fourni	1850
	Plusieurs façades exposées	 observée ou mesurée	Non
	Menuiseries avec joints	 observée ou mesurée	Oui
Capteur 1	Inclinaison panneaux	 observée ou mesurée	$45^\circ < I \leq 75^\circ$
	Orientation des panneaux	 observée ou mesurée	Sud Ouest
	Surface des capteurs	 observée ou mesurée	1,6
	Nombre de modules	 observée ou mesurée	12

Certificat de qualification



Certificat de compétences Diagnosticqueur Immobilier

N° CPDI6021 Version 011

Je soussigné, Etienne LOMF, Directeur Opérationnel d'I.CERT, atteste que :

Monsieur GREGORIUS Jean Luc

Est certifié(e) selon le référentiel I.CERT de niveau (CPE DI DR v4 Cycle de 3 ans), apte(e) de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les raisons suivantes :

Amiante avec mention	Amiante sans mention (X)
Date d'effet : 12/01/2024 - Date d'expiration : 12/01/2028	Date d'effet : 12/01/2024 - Date d'expiration : 12/01/2028
DPE individuel	DPE individuel (X)
Date d'effet : 12/01/2024 - Date d'expiration : 12/01/2028	Date d'effet : 12/01/2024 - Date d'expiration : 12/01/2028
Electrique	Electrique (X)
Date d'effet : 12/01/2024 - Date d'expiration : 12/01/2028	Date d'effet : 12/01/2024 - Date d'expiration : 12/01/2028
Gaz	Gaz (X)
Date d'effet : 12/01/2024 - Date d'expiration : 12/01/2028	Date d'effet : 12/01/2024 - Date d'expiration : 12/01/2028
Plomb	Plomb - Constat de risque d'insalubrité au plomb (X)
Date d'effet : 12/01/2024 - Date d'expiration : 12/01/2028	Date d'effet : 12/01/2024 - Date d'expiration : 12/01/2028
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine (X)
Date d'effet : 12/01/2024 - Date d'expiration : 12/01/2028	Date d'effet : 12/01/2024 - Date d'expiration : 12/01/2028

En fin de chaque certificat est déposé, pour valoir et servir, ce qui de droit.
Ce certificat s'insère(e) sur une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse : <https://www.icert.fr/size-des-certificats>
Valable à partir du 12/01/2024.

Etienne LOMF

Le présent certificat est délivré en vertu de la loi n° 2013-595 du 6 août 2013 relative à la transparence de l'information sur la consommation d'énergie et à l'éco-citoyenneté, et de la loi n° 2013-1217 du 18 décembre 2013 relative à la simplification du droit. Il est délivré en vertu de la loi n° 2013-595 du 6 août 2013 relative à la transparence de l'information sur la consommation d'énergie et à l'éco-citoyenneté, et de la loi n° 2013-1217 du 18 décembre 2013 relative à la simplification du droit.

I.CERT
Certification de personnes
Diagnosticqueur
Point de repère sur www.icert.fr

I.CERT - Parc d'Affaires, Espace Performance - Allée
30/30 Saint-Gilles

CPE DI DR v4 rev3

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, Jean Luc GREGORIUS atteste, conformément à l'art. R 271-3 du CCH, sur l'honneur que :

- La présente prestation est réalisée en totale indépendance et impartialité
- Je dispose des compétences requises pour effectuer les diagnostics convenus ainsi qu'en atteste ma certification N° C CPDI 6021 en date du 01/09/2024 délivrée par I.CERT, référençant mes certifications en formations, ainsi que de l'organisation et des moyens appropriés requis par les textes légaux et réglementaires
- J'ai souscrit une assurance couvrant les éventuelles conséquences qui pourraient résulter de mon intervention (Cfr. Police)
- J'ai conscience que toute fausse déclaration ainsi que toute intervention effectuée en violation des contraintes légales est passible de sanctions pénales (art. R 271-4 du CCH) d'un montant de 1 500 euros par infraction constatée, le double en cas de récidive.

Fait à Perpignan le 2 janvier 2026

Signature


SARL COTRI 43 rue de la République
66100 PERPIGNAN
04 68 50 50 45

Rappel :

Article R271-2 Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier

Article R271-4 Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
 - Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
 - Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.
- La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal

Certificat de qualification

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES

SARL COTRI
43 AV ALFRED KASTLER
66100 PERPIGNAN FR

Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENTEI- MASNOU, BRUZI
38 RUE HECTOR GUIMARD
66000 PERPIGNAN
Tél : 0468501701
Email : AGENCE.BRUZIMASNOU@AXA.FR
Portefeuille : 0066150044Vos références :Contrat n° 4297021904
Client n° 1263524304

AXA France IARD, atteste que :

SARL COTRI
43 AV ALFRED KASTLER
66100 PERPIGNAN

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 4297021904 ayant pris effet le 01/01/2024

Activités garanties

- Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP),
- Le Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb dans les Peintures (DRIPP),
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante,
- Le dossier Technique Amiante (DTA),
- Le contrôle périodique de l'état de conservation des Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA),
- Le Dossier Amiante Partie Privative (DAPP),
- L'état relatif à la présence de termites,
- L'état parasitaire (Mérule, Vrillettes, Lyctus),
- Information sur la présence de Mérule (Loi Alur),
- Le diagnostic Légionelle,
- L'état de l'installation intérieure de gaz,
- L'état de l'installation intérieure d'électricité,
- La vérification initiale, et périodique gaz/électricité,
- Diagnostic assainissement collectif et non collectif,
- Le diagnostic humidité,
- La vérification de la conformité du logement aux normes de décence, et de salubrité,
- Le diagnostic accessibilité handicapé,
- Le diagnostic de la performance numérique,
- Le diagnostic Eco Prêt, Prêt à Taux Zéro, Prêt Conventionné : normes d'habitabilité,
- Le diagnostic Loi Boutin, Loi Scellier, Loi Carrez,
- Le mesurage de la surface habitable, et d'habitabilité,
- La coordination SPS,
- l'Etat des Servitudes, Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS),
- L'état des Risques et Pollution ERP,

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/4

1006260240229

Certificat de qualification

- Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE),
- La Réalisation de bilans thermiques par infiltrométrie et/ou thermographie infrarouge,
- La mesure de la perméabilité des réseaux aérauliques,
- La délivrance de l'attestation de la réglementation thermique RT 2012 et RT 2020
- Qualification 8711 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des enveloppes de bâtiment,
- Qualification 8741 mise en place d'un système de mesure et réalisation des mesures de conformité des VMC
- Qualification 8722 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des réseaux aérauliques,
- L'étude thermique RT 2005/2012 RE 2020 et bâtiments existants,
- L'audit énergétique de maison individuelle (Formation FEEBAT),
- L'état des lieux locatif, dont celui relatif à la conformité aux normes d'habitabilité, et dans le cadre de l'établissement d'un prêt.
- Le formateur, l'examineur, le certificateur diagnostic,
- L'expert d'assuré, près des tribunaux, l'expert judiciaire,
- La détection d'humidité, et de fuite d'eau non destructive,
- Le diagnostic sécurité piscine,
- Le diagnostic amiante avant travaux/démolition,
- Le diagnostic de repérage de l'amiante sur les navires et sur les matériels roulants ferroviaires,
- Le contrôle visuel après travaux de retrait MPCA,
- Le contrôle de la qualité de l'air, de la concentration en fibre d'amiante dans l'air ; mesure d'empoussièrement,
- Le conseil en économie et maîtrise de l'énergie à L'EXCLUSION DE TOUTES PRECONISATIONS DE TRAVAUX,
- Le diagnostic ascenseur,
- Le Diagnostic contrôle de sécurité des Aires de Jeux,
- Le certificat de conformité des travaux de réhabilitation dans le cadre de l'investissement locatif dans l'ancien,
- Le Diagnostic Pathologie des bâtiments, après examen technique,
- L'expertise en estimation de valeur vénale et locative, expertise amiable,
- La recherche de plomb avant travaux ou démolition,
- Le diagnostic plomb dans l'eau, métaux lourds,
- Le contrôle visuel après travaux plomb,
- Le diagnostic acoustique,
- Le diagnostic Radon,
- Le diagnostic géothermie G,
- Le diagnostic Monoxyde de Carbone,
- Le diagnostic des déchets issus de la démolition des bâtiments,
- Le diagnostic de la pollution des sols,
- Fourniture et/ou pose de détecteurs de fumée (DAAF),
- Diagnostic Voiries -Amiante-HAP-Silice,
- Contrôle des installations électriques par thermographie infrarouge selon spécification APSAD D19,
- Contrôle des installation et équipement incendie,
- Contrôle initial et périodique des installations d'électricité, de gaz, des engins de levage et de chantier,
- Le Diagnostic Technique Global (DTG),
- Le Document d'Evaluation Unique des Risques d'Entreprise (DUER) pour le compte des syndicats et gestionnaires d'immeuble,
- La réalisation de l'état descriptif de division, millièmes-tantièmes, les modificatifs
- L'audit énergétique copropriété,
- La réalisation de plans métrés et croquis,
- L'accréditation et Classements des Meublés de tourisme,
- Le contrôle des travaux d'isolation des combles,
- L'état risques et environnement pour les aléas naturels, miniers, ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution,
- Les Diagnostics de conformité de matériels de radio protection PCR,
- Missions d'Expert en Renovation Energétique ERE,

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurance exonérées de TVA - art. 263-C.O.G. - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/4

Certificat de qualification

- Le Diagnostic pour les missions de dépôt de Permis de Travaux,
- Assistance à la livraison de biens neufs (consistant en l'accompagnement ou le remplacement de la personne qui a acheté un logement neuf sur plan, le jour de la livraison de son logement, pour faire le point sur d'éventuelles réserves et récupérer les clefs avec le dossier du logement).
- Diagnostic PEMD (Déchets)
- Diagnostic Technique Global (Plan pluriannuel des travaux pour les copropriétés).
- Contrôle de l'assainissement collectif

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	9 000 000 € par année d'assurance
Dont :	
• Dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance
• Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	300 000 € par année d'assurance Dont 150 000€ par sinistre
• Dommages aux biens confiés	150 000 € par sinistre
Autres garanties :	

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Anche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances enregistrées de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

3/4

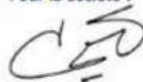
Certificat de qualification

Faute inexcusable (dommages corporels) (Article 3.1 des conditions générales)	2 000 000 € par année d'assurance dont 1 000 000 € par sinistre
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	600 000 € par année d'assurance dont 600 000 € par sinistre
Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) :	
Atteinte à l'environnement accidentelle	1.000.000 € par année d'assurance
tous dommages confondus dont :	
Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	100.000 € par année d'assurance

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **30/12/2025** au **31/12/2026** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PERPIGNAN le 30 décembre 2025
Pour la société :



AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 000 Euros

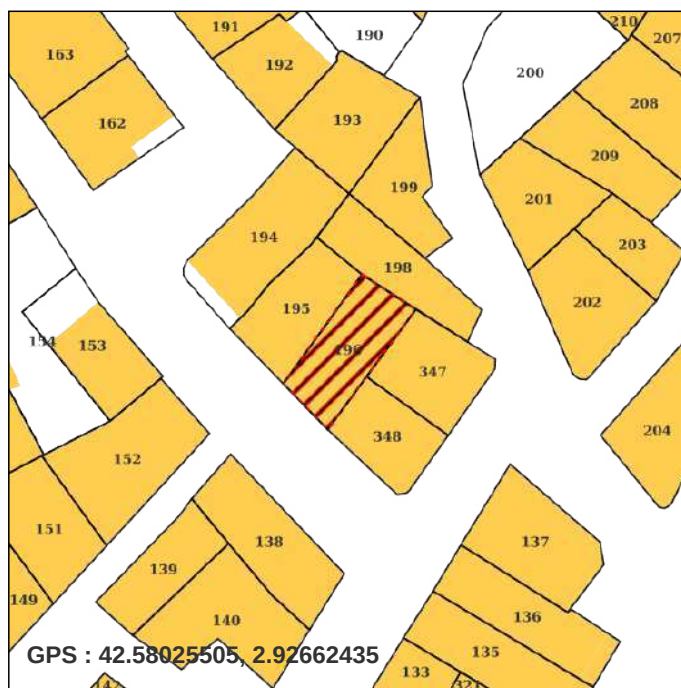
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

4/4

Le présent dossier d'informations sur les risques est établi en application des articles L 125-5, L 125-6 et L125-7 du Code de l'Environnement, et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme.



Bien Concerné

2 Rue des Hirondelles, 66560 Ortaffa
Réf. Cadastre Principale : 000-AH-0196

Identification des Parties

Vendeur : CEGC [REDACTED]
Acquéreur : [REDACTED]

Synthèse des risques recensés

Situation du bien

Plan de prévention des risques naturels - PPRN	Non exposé
Plan de prévention des risques miniers - PPRM	Non exposé
Plan de prévention des risques technologiques - PPRT	Non exposé
Secteur d'informations sur les sols - SIS - dans un rayon de 500 m	Non exposé
Zonage sismique	3 modérée
Radon niveau 3	Non exposé
Obligation légale de débroussaillage - OLD	Non exposé
État des Nuisances Sonores et Aériennes - ENSA	Non exposé
Installations rejetant des émissions polluantes - IREP - dans un rayon de 5000 m	Exposé
Installations classées pour la protection de l'Environnement - ICPE - dans un rayon de 1000 m	Exposé
Sites et sols pollués - BASOL - dans un rayon de 500 m	Non exposé
Anciens sites industriels et activités de service - CASIAS - dans un rayon de 500 m	Exposé
Installations nucléaires - dans un rayon de 20 km	Non exposé
Commune soumise au recul du trait de côte	Non exposé

INDEX

SYNTHESE DES RISQUES ET CONTRAINTES	1
Informations des Acquéreurs et Locataires - IAL	3
PLANS DE PREVENTION DES RISQUES	4
CARTOGRAPHIE DES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES	5
Inondation,mouvement de terrain (PPR Ortaffa ())	6
RECU DU TRAIT DE CÔTE	7
SÉISMES	8
RADON	9
OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT	10
ÉTAT DES NUISANCES SONORES ET AÉRIENNES (ENSA)	11
RISQUES RECENSÉS	13
Risques	13
Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	13
Atlas de Zone Inondable - AZI	13
Plan Communal de Sauvegarde - PCS	13
Dossier de Transmission d'Information au Maire (ex : DCS et PAC) - TIM	13
Document d'information communal sur les risques majeurs - DICRIM	13
Programmes d'Actions de Prévention des Inondations - PAPI	14
POLLUTIONS DES SOLS, ANCIENS SITES ET SIS	15
INSTALLATIONS INDUSTRIELLES	17
Registre des Émissions Polluantes des Installations Industrielles - IREP - 5 km	17
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - ICPE - 1000 m	18
INSTALLATIONS NUCLÉAIRES	19
RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX	20
FICHE D'INFORMATION SUR LE RISQUE SISMIQUE	21
ASSURANCE	22
SOURCES	24

Informations des Acquéreurs et Locataires - IAL

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, minier ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et recul du trait de côte

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

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

Adresse de l'immeuble 2 Rue des Hironnelles
Code Postal (INSEE) 66560 (66129)
Commune Ortaffa

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

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N oui ☐ non ☒
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☒ date 08 / 04 / 2009

Les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ☐ autres inondation,mouvement de terrain

détails

Risque naturel
Par ruissellement et coulée de boue
Mouvement de terrain
Inondation
Glissement de terrain
Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement d'un PPRN ¹ oui ☐ non ☒

¹ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

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

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M oui ☐ non ☒

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

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T oui ☐ non ☒

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

■ L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
zone 1 ☐ zone 2 ☐ zone 3 ☒ zone 4 ☐ zone 5 ☐
très faible faible modérée moyenne forte

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

■ L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui ☐ non ☒

Situation de l'immeuble au regard des obligations légales de débroussaillage

■ L'immeuble se situe dans une zone soumise aux obligations légales de débroussaillage oui ☐ non ☒

Information relative à la pollution de sols

■ Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) dans un rayon de 500m oui ☐ non ☒

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

■ L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*? oui ☐ non ☐

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

- L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2023-698 du 31 juillet 2023 ? oui ☐ non ☒
- L'immeuble est-il situé sur une commune littorale ? oui ☐ non ☒

Situation de l'Immeuble au regard du retrait gonflements des sols argileux

- L'immeuble nécessite une étude géotechnique dans le cadre de la vente d'un terrain à bâtir ? oui ☒ non ☐
- Le vendeur dispose d'un rapport d'expertise listant les travaux permettant un arrêt des désordres consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels ? oui ☐ non ☐
Si oui, le vendeur s'engage à joindre à l'état des risques le rapport d'expertise.

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

- Carte pprn inondation,mouvement de terrain (PPR Ortaffa ())

Lien de téléchargement des documents d'urbanisme :

- 66129_PLU_20160615 : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/document/download-by-partition/DU_66129

Vendeur - Acquéreur

Vendeur(s)

CEGC

Acquéreur(s)

Dates

Date 03/03/2026

Fin de validité 03/09/2026

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES

Cette page présente l'ensemble des Plans de Prévention des Risques (PPR) applicables sur le territoire communal (Ortaffa), ainsi que ceux susceptibles d'impacter le bien en raison de leur proximité, dans un périmètre de 500 mètres autour de celui-ci. Elle permet ainsi d'identifier les risques naturels, miniers ou technologiques pouvant concerner directement ou indirectement le bien.

Les Plans de Prévention des Risques sont des documents réglementaires établis par l'État visant à identifier les zones exposées à des risques majeurs (naturels, miniers ou technologiques) et à encadrer l'aménagement du territoire en y imposant des mesures de prévention, de protection ou d'interdiction.

Si le bien est situé dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques mentionné ci-dessous, conformément à l'article R.125-24 du Code de l'environnement, un extrait du règlement applicable au bien ainsi que, le cas échéant, les prescriptions de travaux doivent être communiqués dans le cadre de l'ERP. EnviroNot peut fournir, sur demande, un document complémentaire reprenant les dispositions réglementaires applicables au bien.

Plans de Prévention des Risques existants sur la commune :

- PPR Ortaffa () (66DDTM20060004)

Plans de Prévention des Risques existants dans un rayon de 500 m à proximité du bien :

- PPR Ortaffa () (66DDTM20060004)

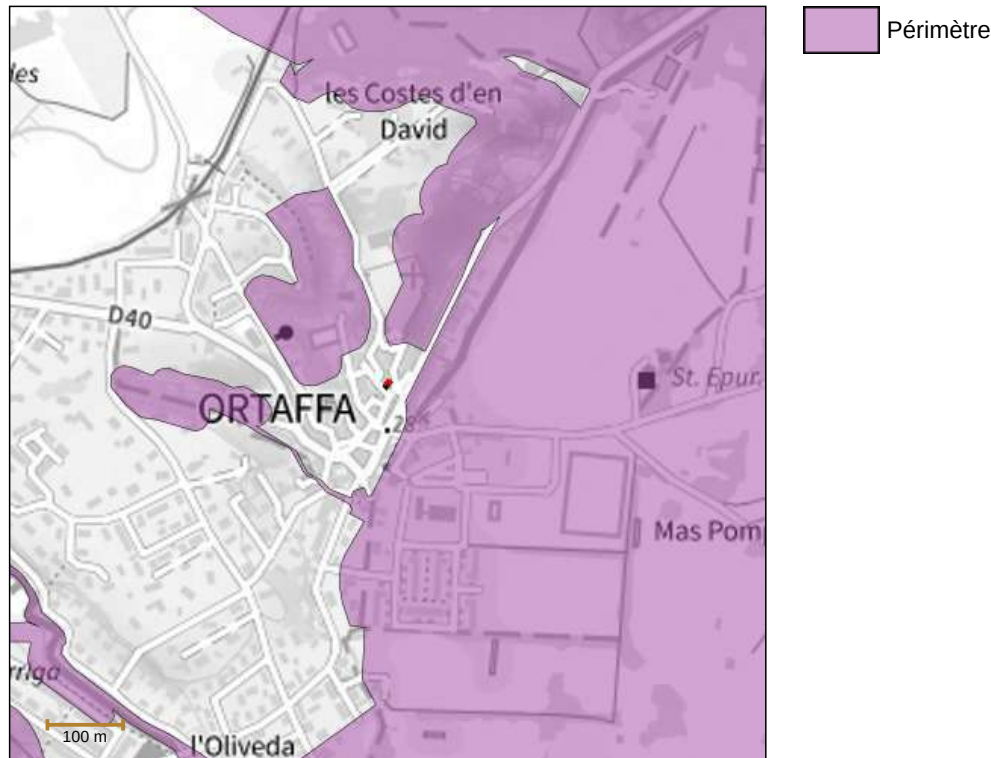
CARTOGRAPHIE DES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES

Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres du Plan de Prévention des Risques suivant :

Inondation, Mouvement de terrain

(PPR Ortaffa () - 66DDTM20060004)

Les documents ci-dessous (carte et légende) permettent la localisation du bien au regard du risque pris en compte :



Exposition du bien au regard du risque pris en compte

Non exposé

Le Plan de Prévention des Risques Inondation, Mouvement de terrain dont la date d'approbation est le 08/04/2009 couvre les aléas suivants :

- Risque naturel
- Par ruissellement et coulée de boue
- Mouvement de terrain
- Inondation
- Glissement de terrain
- Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau

RECU DU TRAIT DE CÔTE

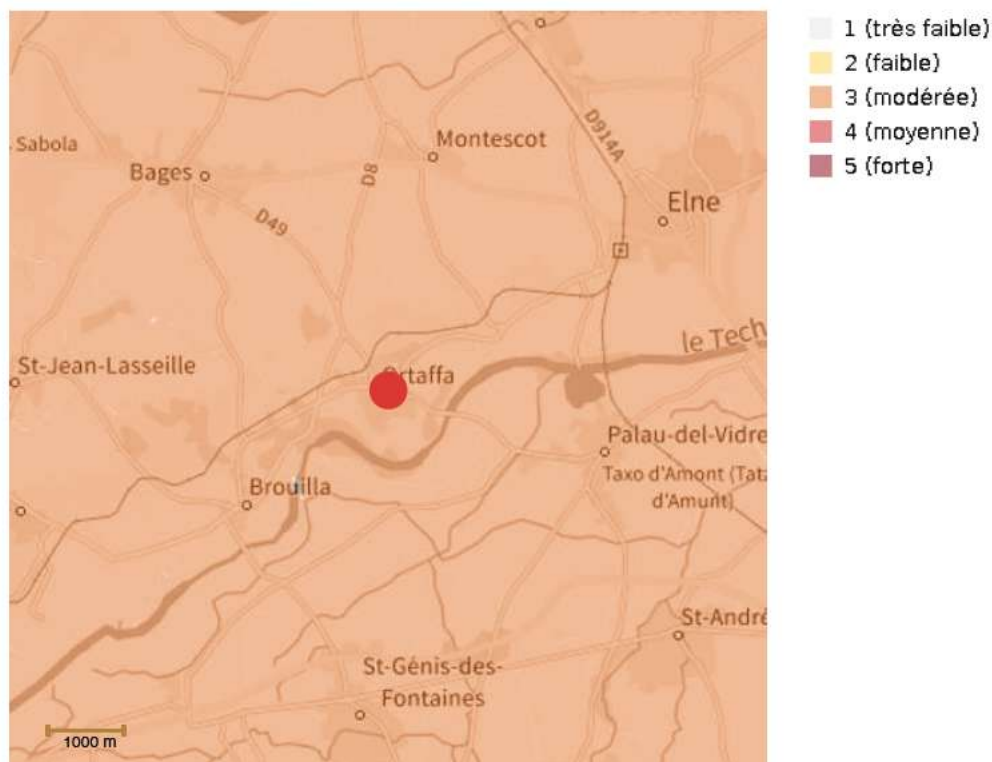
Afin de disposer d'un état des lieux de l'évolution du trait de côte sur le littoral français, un indicateur national de l'érosion côtière a été produit à la demande du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire. Cet indicateur national présente la mobilité passée du trait de côte et facilite ainsi la bonne prise en compte des phénomènes d'érosion avec pour objectif d'anticiper leurs effets et d'adapter les aménagements.

Exposition du bien au regard du risque pris en compte

Non exposé

SÉISMES

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches. Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.



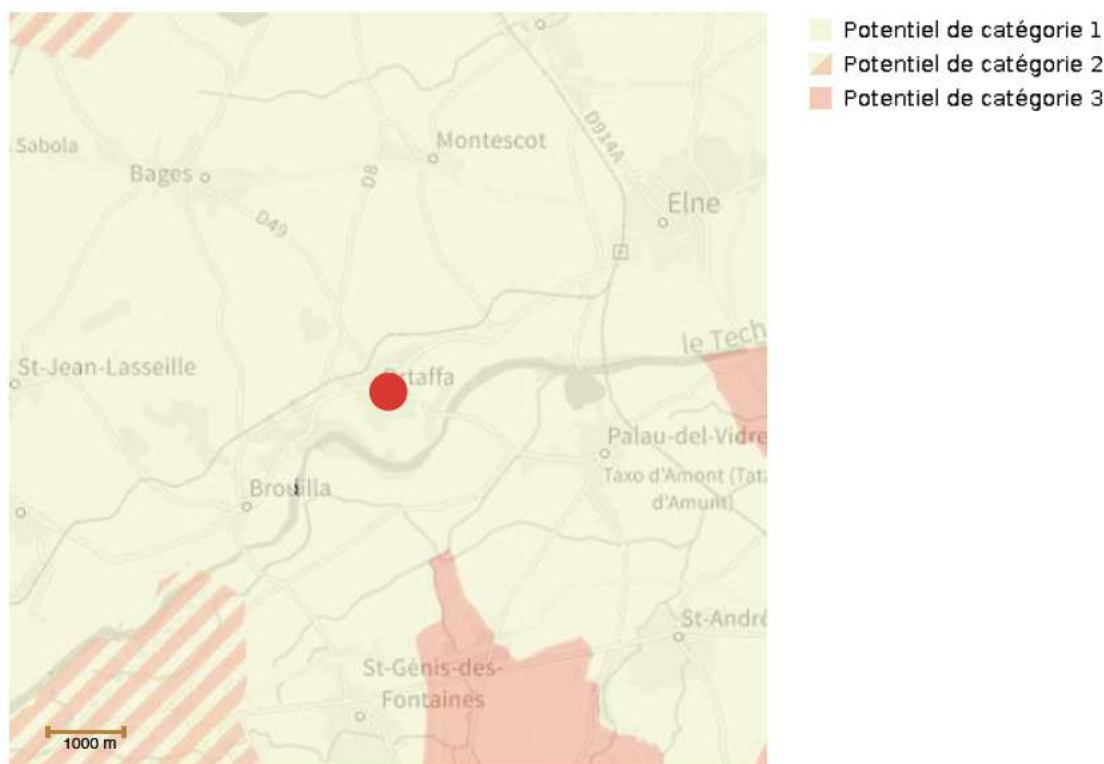
Exposition du bien au regard du risque pris en compte

Niveau 3

RADON

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).



Exposition du bien au regard du risque pris en compte

Niveau 1

OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT

L'obligation légale de débroussaillage, définie par la loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023, impose aux propriétaires de terrains en zones à risques d'incendie de forêt de débroussailler leur propriété de toute végétation inflammable. Cette réglementation vise à prévenir la propagation des feux en réduisant la quantité de combustible disponible, sous peine de sanctions pour non-respect.



■ Obligations Légales de Débroussaillage

Exposition du bien au regard du risque pris en compte

Non exposé

ÉTAT DES NUISANCES SONORES ET AÉRIENNES (ENSA)

Etat des nuisances sonores aériennes

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

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

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

n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble 2 Rue des Hirondelles
Code Postal (INSEE) 66560 (66129)
Commune Ortaffa

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

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB oui ☐ non ☒

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

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

Zone A ☐ **Zone B** ☐ **Zone C** ☐ **Zone D** ☐ **Non concerné** ☒

forte

forte

modérée

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

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

Vendeur - Acquéreur

Vendeur(s)

CEGC

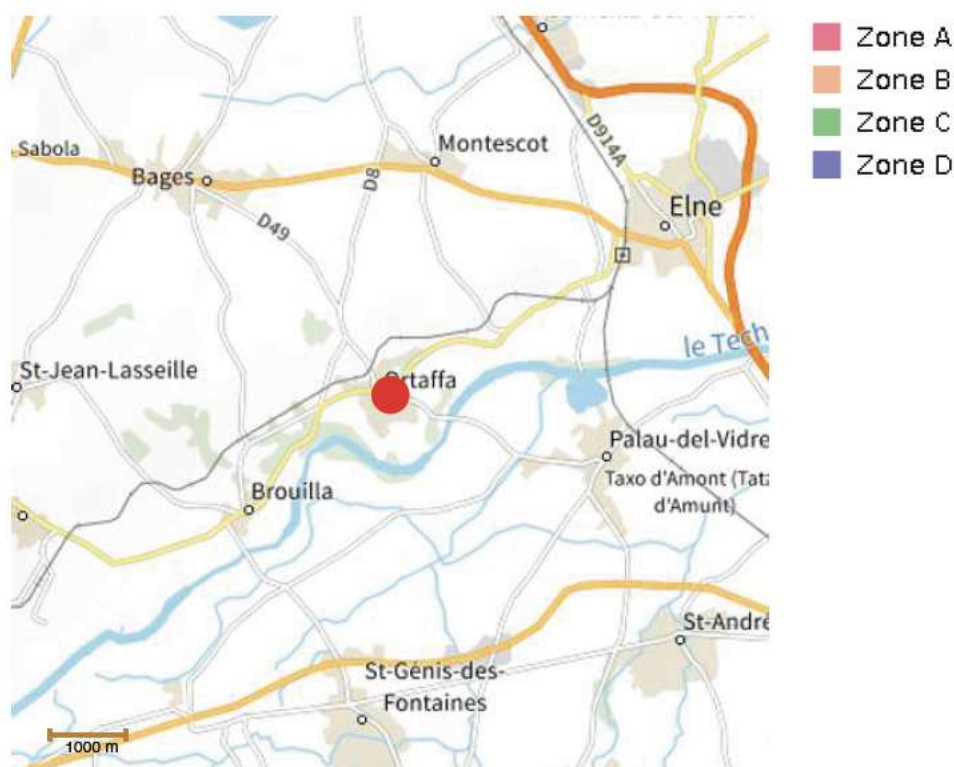
Acquéreur(s)

ÉTAT DES NUISANCES SONORES ET AÉRIENNES (ENSA)

Cette carte définit l'État des Nuisances Sonores et Aériennes (ENSA) afin de limiter ou interdire la constructibilité autour des aéroports civils et militaires et afin d'en restreindre les nuisances sonores.

L'unité utilisée sur la carte est le L_{den} exprimé en dB(A), c'est un indicateur du niveau sonore pendant le jour (de 6h à 18h), le soir (de 18h à 22h) et la nuit (de 22h à 6h) correspondant à des moyennes sur les périodes de temps concernées.

L'État des Nuisances Sonores et Aériennes (ENSA) peut être consulté auprès de la mairie ou de la préfecture (ainsi que sur leur site internet) dont dépend le bien ainsi que sur le geoportail (geoportail.gouv.fr).



Quatre zones sont définies :

- Zone A : zone de bruit très fort où $L_{den} > 70$,
- Zone B : zone de bruit fort où $L_{den} > 70$ est dont la limite extérieure est comprise entre L_{den} 65 et 62,
- Zone C : zone de bruit modéré comprise entre la limite extérieure de la zone B et une limite comprise entre L_{den} 57 et L_{den} 55,
- Zone D : zone de bruit comprise entre la limite extérieure de la zone C et la limite correspondant à L_{den} 50.

RISQUES RECENSÉS

RADON : niveau 1

Nombre de Secteurs d'Informations des Sols - SIS : non

Risques

- Glissement de terrain
- Inondation
- Mouvement de terrain
- Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau
- Radon
- Séisme zone de sismicité 3
- Transport de marchandises dangereuses

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début	Fin	JO	Indemnisé
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	☐
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	☐
Inondations et/ou Coulées de Boue	12/10/1986	14/10/1986	09/01/1987	☐
Inondations et/ou Coulées de Boue	27/10/1989	28/10/1989	22/03/1990	☐
Inondations et/ou Coulées de Boue	17/11/1989	19/11/1989	22/03/1990	☐
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/01/1992	25/01/1992	09/07/1992	☐
Divers	22/01/1992	25/01/1992	09/07/1992	☐
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/09/1992	27/09/1992	13/10/1992	☐
Inondations et/ou Coulées de Boue	12/11/1999	14/11/1999	04/12/1999	☐
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/01/2009	27/01/2009	29/01/2009	☐
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	24/01/2009	27/01/2009	29/01/2009	☐
Inondations et/ou Coulées de Boue	29/11/2014	01/12/2014	11/12/2014	☐
Inondations et/ou Coulées de Boue	20/01/2020	22/01/2020	13/03/2020	☐
Sécheresse	01/01/2023	31/12/2023	03/12/2024	☐
Sécheresse	01/01/2024	31/12/2024	13/12/2025	☐
Inondations et/ou Coulées de Boue	12/07/2025	13/07/2025	26/09/2025	☐

Atlas de Zone Inondable - AZI

Nom de l'AZI	Aléa	Début de programmation	Diffusion
Le Tech	Inondation	01/01/1999	01/01/1999
Le Réart	Inondation	01/01/1999	01/01/1999
AZI du Tech	Inondation		30/06/2005

Plan Communal de Sauvegarde - PCS

Nom du PCS	Référence	Bassin	Commentaire
PCS Ortaffa	66DDTM20090046		

Dossier de Transmission d'Information au Maire (ex : DCS et PAC) - TIM

Nom de la commune	Date de transmission
Ortaffa	25/03/2002

Document d'information communal sur les risques majeurs - DICRIM

Nom de la commune	Date de publication
-------------------	---------------------

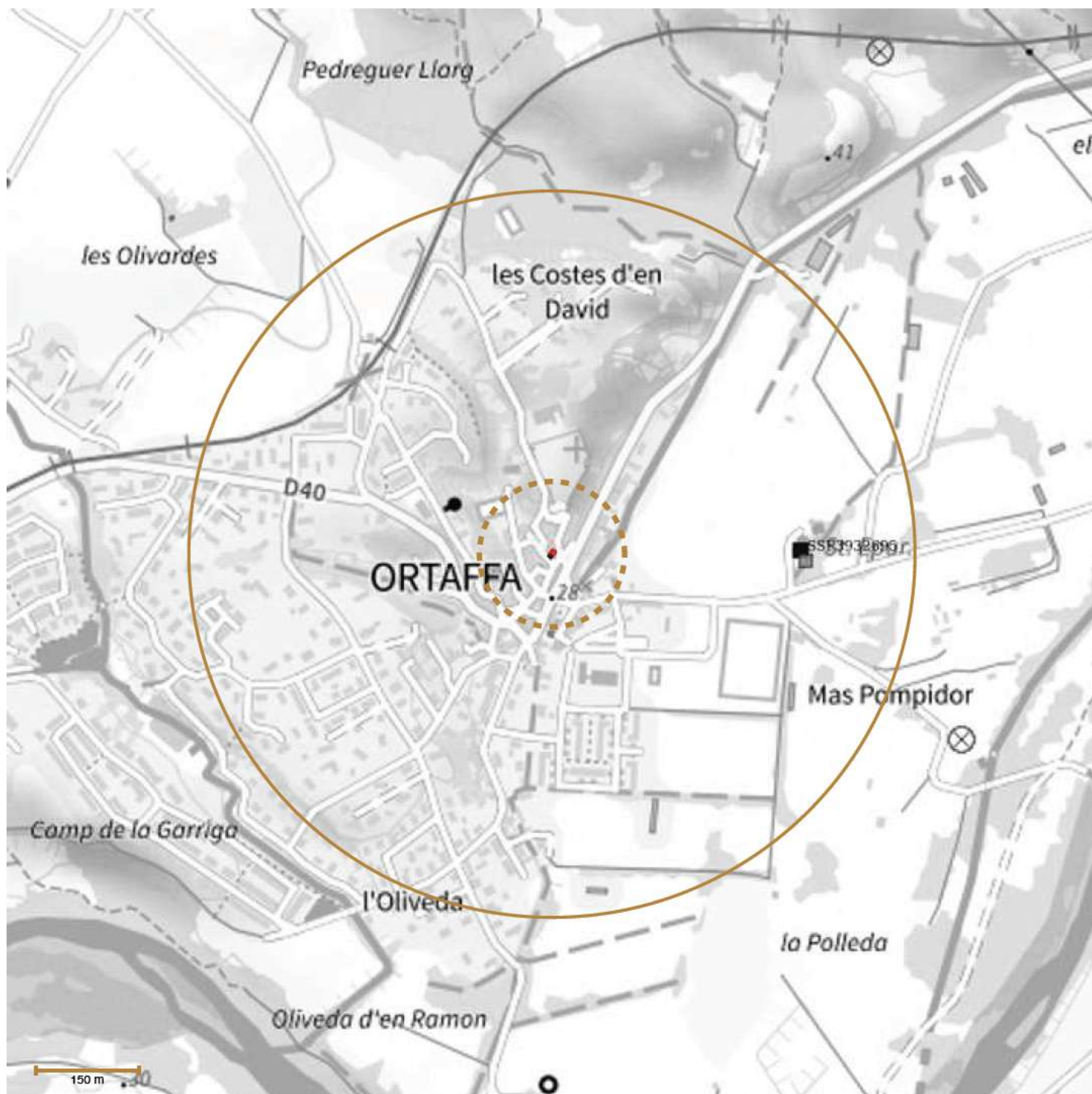
Ortaffa	01/01/2011
---------	------------

Programmes d'Actions de Prévention des Inondations - PAPI

Code PAPI	Nom	Date de labellisation	Date signature
PAPI_2022_0029	PEP - Tech-Albère		

POLLUTIONS DES SOLS, ANCIENS SITES ET SIS

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens Sites Industriels et Activités de Service (CASIAS, anciennement BASIAS).



- Localisation des anciens sites industriels et activités de service
- Zone des anciens sites industriels et activités de service
- Emprises des secteurs d'information sur les sols

- Rayon de 500 m
- Rayon de 100 m
- Zone des sites industriels
- Localisations des sites industriels

Secteurs d'Information sur les Sols - SIS - 500 m

Pas de données correspondantes.

BAse nationale des Sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) - BASOL - 500 m

Pas de données correspondantes.

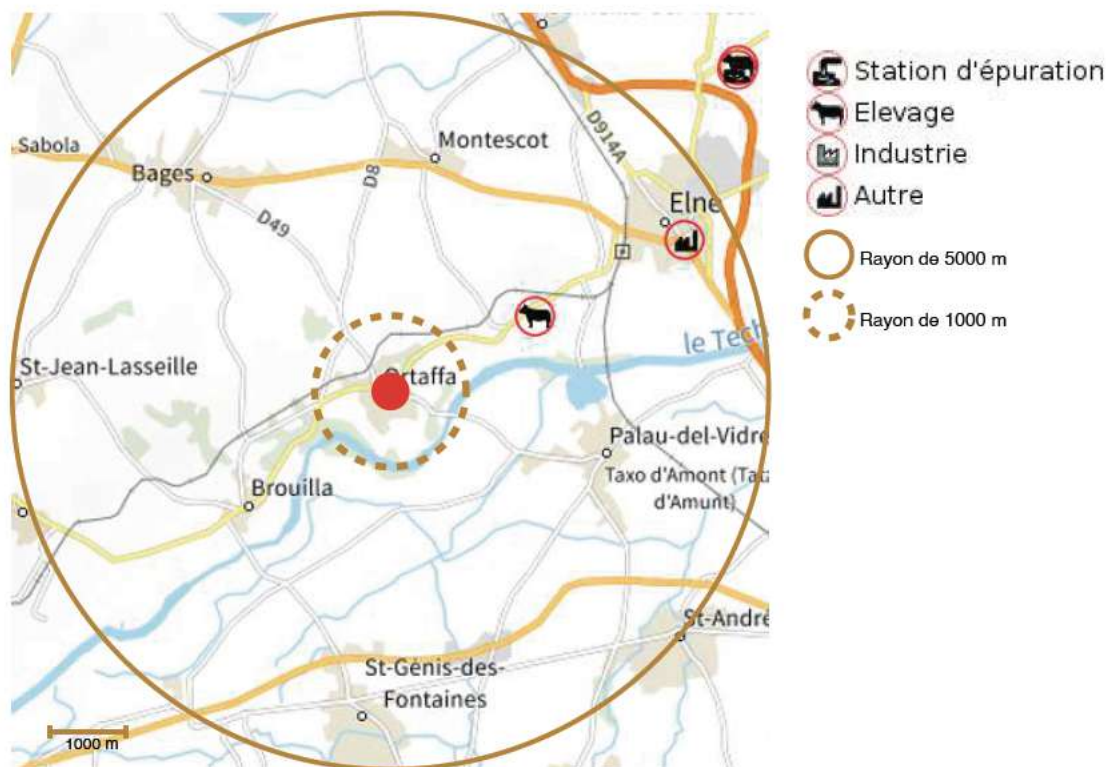
Carte nationale des Anciens Sites Industriels et Activités de Service - CASIAS - 500 m

Tableau des anciens sites industriels et activités de service (de type 'autre') :

Code métier	Type d'activité	Adresse	URL fiche	État site
SSP3932695	Station d'épuration	Inconnue	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3932695	Indéterminé

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES - IREP

Le dossier Registre des Emissions Polluantes (IREP) met à la disposition du public un grand nombre d'informations, notamment des données sur les rejets et les transferts de polluants déclarés par certains établissements ainsi que de l'information sur la localisation des différents déclarants.

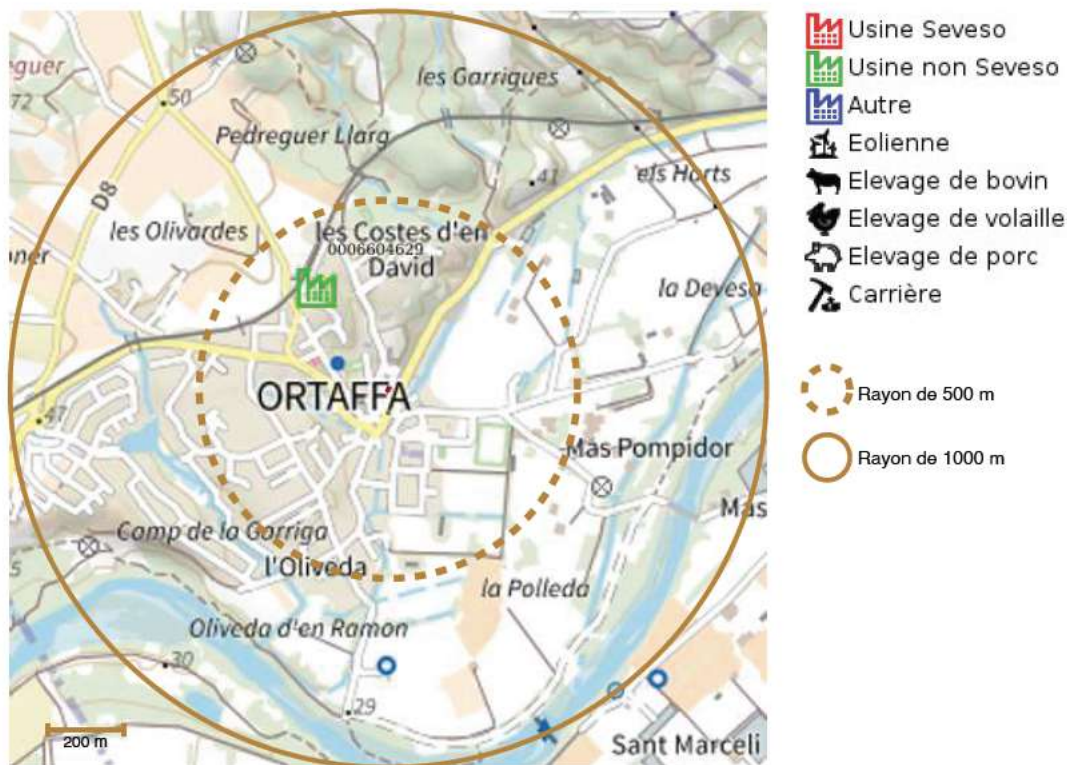


Registre des Émissions Polluantes des Installations Industrielles - IREP - 5 km

Id	Nom	Code postal	Fiche
6602409	TUBERT ENVIRONNEMENT	66200	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006602409
6601399	BANYOLS RENE CASS'AUTO 66 SARL	66200	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006601399

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES - ICPE

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par l'état en fonction de sa dangerosité.



Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - ICPE - 1000 m

Nom	Nom de la commune	Régime	Fiche
VANDERVANNET Stephane	Ortaffa	Non ICPE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100060160
Ville d'ELNE - DECHARGE DE ORTAFFA	Ortaffa	Autorisation	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006604629

INSTALLATIONS NUCLÉAIRES

Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).



Installations Nucléaires - 20 km

Pas de données correspondantes.

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau :

- Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle de « gonflement des argiles ».
- Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste à un phénomène inverse de rétraction ou « retrait des argiles ».

Depuis le premier janvier 2020, la vente d'un terrain à bâtir classé en zone d'aléa moyen ou fort pour les retraits gonflements des sols argileux est soumise à une étude géotechnique avant toute construction. (Voir article 68 de la loi ELAN)

Le dernier alinéa de l'article R 125-24 du Code de l'environnement, applicable aux sinistres survenus à partir du 1er janvier 2024, renforce les informations que le vendeur d'un bien immobilier doit fournir à l'acquéreur en cas de dommages liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles ayant fait l'objet d'une indemnisation ou étant éligibles à une indemnité d'assurance. Si le vendeur détient le rapport d'expertise transmis par l'assureur, il a l'obligation de joindre la liste des travaux indemnisés mais non réalisés ou ouvrant droit à indemnisation.



- Exposition forte
- Exposition moyenne
- Exposition faible

Exposition du bien au regard du risque pris en compte

Moyen

Fiche d'information sur le risque sismique



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

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France :

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

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

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

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence	Règles CPMI+CX Zones 3/4		Règles CPMI+CX Zone5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

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

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

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

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

Pour en savoir plus :

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

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

ASSURANCE



Generali
75456 Paris Cedex 09

Votre contrat PROTECTION
ENTREPRISE ET DIRIGEANT
n° AT828838

ESSENTIEL NOTAIRES
12 RUE DU CAROUGE
71400 AUTUN

Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 30 novembre 2025

Generali Iard atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AT828838 garantit :

ESSENTIEL NOTAIRES
12 RUE DU CAROUGE
71400 AUTUN

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles :

- 1- Exploitation d'un site internet et d'une application permettant la mise à disposition de documents d'urbanisme de type :
- ERP (Etat des Risques et Pollution), NRU (Note de Renseignement d'Urbanisme), droit de préemption, Non Perils, Alignement, Hygiène, Salubrité, Numérotage,
- droit de préemption, certificats de carrières géologiques, concordance cadastrale, ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), etc.
- 2- Constitution de dossiers dans le cadre de ventes, successions, formalités immobilières,
- 3- Organisation de visio-conférences, permettant la réalisation de signatures d'actes sous seing privé à distance.

TABLEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile avant Livraison	
Tous dommages confondus	10 000 000 EUR par sinistre
Dont :	
• Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles	2 000 000 EUR par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	500 000 EUR par sinistre
• Atteintes accidentelles à l'environnement sur site non soumis à autorisation ou enregistrement	750 000 EUR par année d'assurance

1 / 2



ASSURANCE



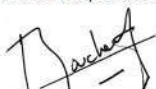
Attestation contrat N°AT828838

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle	
Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus	3 000 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Dommages immatériels non consécutifs	3 000 000 EUR par année d'assurance
• Frais de restauration de l'image de marque	200 000 EUR par année d'assurance
• Biens, documents, médias et données confiés et/ou prêtés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution	500 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	
Frais de prévention	75 000 EUR par année d'assurance
Responsabilité Environnementale	
Pertes pécuniaires	500 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
Atteinte Logique / Cyber	
Tous dommages et frais confondus	150 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'atteinte à la réputation	50 000 EUR par année d'assurance
GARANTIE JURIDIQUE	
Defense Penale et Recours	SOUSCRIT

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle est délivrée pour valoir ce que de droit et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Karim BOUCHEMA
Directeur des Opérations



2/ 2



SOURCES

Nom du fournisseur de données	Adresse du site web	Logo
GÉORISQUES	www.georisques.gouv.fr/	
BASIAS	http://basias.brgm.fr	
BASOL	https://basol.developpement-durable.gouv.fr/	
BRGM	https://www.brgm.fr/	
DATA.GOUV	https://www.data.gouv.fr/	
ICPE	http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/	
RADON	https://www.irsnn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx#.XSC0DugzZRo	
GÉOPORTAIL	https://www.geoportail.gouv.fr/	
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE	https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/	

*Liste non exhaustive des sources.

Document généré par EnviroNot service de la société Essentiel Notaires

Email : contact@environot.fr

Site web : environot.fr

NOTE DE SYNTHÈSE

RAPPORT N° 90452 30.01.26 CEGC

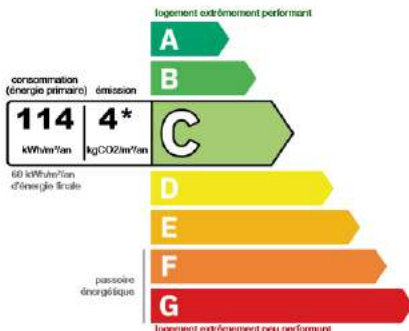
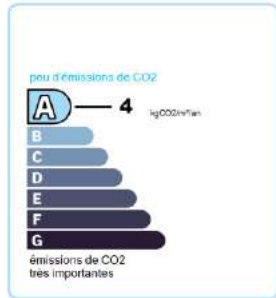
Cette note de synthèse ne peut se substituer en aucun cas aux rapports de diagnostics originaux. Celle-ci ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports. Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne peuvent engager la responsabilité du Cabinet COTRI DIAGNOSTIC

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien : Maison Nbre de pièces : 2 Adresse : 2 rue des Hirondelles 66560 ORTAFFA	Réf. Cadastre : AH - 196 Date de construction : 1850 Propriétaire : CEGC	
---	---	---

CONCLUSIONS

 TERMITES	Le bien ne présente pas d'indice d'infestation de termites dans les parties accessibles du bâti de l'immeuble le jour du contrôle.	Limite de validité : 02/09/2026
 AMIANTE	Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante	
 MESURAGE	Total Surface : 81,60 m²	Commentaires : Néant.
 PLOMB	Absence de revêtements contenant du plomb.	Limite de validité :
 ELECTRICITE	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).	Limite de validité : 02/03/2029
 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE		Limite de validité : 02/03/2036

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure	Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation conventionnelle : 114 kWh_{ep}/m².an	Estimation des émissions : 4 kg_{eq}CO₂/m².an
 logement extrêmement performant A B C D E F G logement extrêmement peu performant	 peu d'émissions de CO₂ A — 4 kg_{eq}CO₂/m².an B C D E F G émissions de CO₂ très importantes

 Etat des Risques et Pollutions		Limite de validité : 02/09/2026
N° Parcelle	Synthèse des risques recensés	Situation du bien
66129000AH0196		
	Plan de prévention des risques naturels - PPRN	Non exposé
	Plan de prévention des risques miniers - PPRM	Non exposé
	Plan de prévention des risques technologiques - PPRT	Non exposé
	Secteur d'informations sur les sols - SIS - dans un rayon de 500 m	Non exposé
	Zonage sismique	3 modérée
	Radon niveau 3	Non exposé
	Obligation légale de débroussaillage - OLD	Non exposé
	État des Nuisances Sonores et Aériennes - ENSA	Non exposé
	Installations rejetant des émissions polluantes - IREP - dans un rayon de 5000 m	Exposé
	Installations classées pour la protection de l'Environnement - ICPE - dans un rayon de 1000 m	Exposé
	Sites et sols pollués - BASOL - dans un rayon de 500 m	Non exposé
	Anciens sites industriels et activités de service - CASIAS - dans un rayon de 500 m	Exposé
	Installations nucléaires - dans un rayon de 20 km	Non exposé
	Commune soumise au recul du trait de côte	Non exposé
	Retrait-gonflement des sols argileux	Moyen

MAIRIE
Ortaffa

CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Par : SELARL SAHNOUN & Avocats Associés SELARL	CU 66129 26 K0015
Demeurant à : 18 Boulevard Carnot 06400 Cannes	Demande déposée le : 22/03/2026
Sur un terrain sis : 2 Rue des Hirondelles AH196 Superficie : 44,00 m²	

DEMANDE EN VUE DE CONNAÎTRE LES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu la demande de certificat d'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/01/2016 ;
Vu la modification simplifiée approuvée le 15/06/2016 ;
Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques.
Vu les articles L621-30 et suivants du code du patrimoine relatifs aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;
Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 01/02/2023
Vu la Déclaration d'Utilité Publique portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en date du 12/05/2020;
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé le 09 avril 2009 ;

DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain : OUI

BENEFICIAIRE DU DROIT : Commune

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN

Zone de protection des monuments historiques.	Tout projet sur la parcelle fera l'objet de la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager	Tout projet sur la parcelle fera l'objet de la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

-Articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
R 111-2, R 111-4, R 111-20 à R111-27 et R111-31 à R111-51 du Code de l'Urbanisme
-Article L 111-6 à L. 111-10 du code de l'Urbanisme.

-Article L 424-1 du code de l'urbanisme « Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du code de l'urbanisme et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement ».

-Plan local d'urbanisme (PLU) : Zone UA .

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées précisément qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

FISCALITÉ APPLICABLE AU TERRAIN :

- Taxe d'aménagement :
 - Part communale (taux : 5%)
 - Part départementale (taux : 2 %)
- Redevance d'archéologie préventive (taux : 0,40 %)
- Versement pour Sous Densité

PARTICIPATIONS APPLICABLES AU TERRAIN :

- Projet Urbain Partenarial
- Participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Ortaffa, le 23 mars 2026
Le Maire, Pierre ORTAL



Le présent Certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain est déposée dans le délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-1 et R.431-1 et R431-2 du code de l'urbanisme) :

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol constitutive de surface de plancher n'excèdent pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² à la fois de surface de plancher et d'emprise au sol).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS qui suivent la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Vous pouvez également, dans un délai D'UN MOIS suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

Par ailleurs, conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet- situé en abords de monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France. "

Conformément à l'article L .600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai des recours contentieux - mentionné ci-dessus contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique.

Département :
PYRENEES ORIENTALES

Commune :
ORTAFFA

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 23/10/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

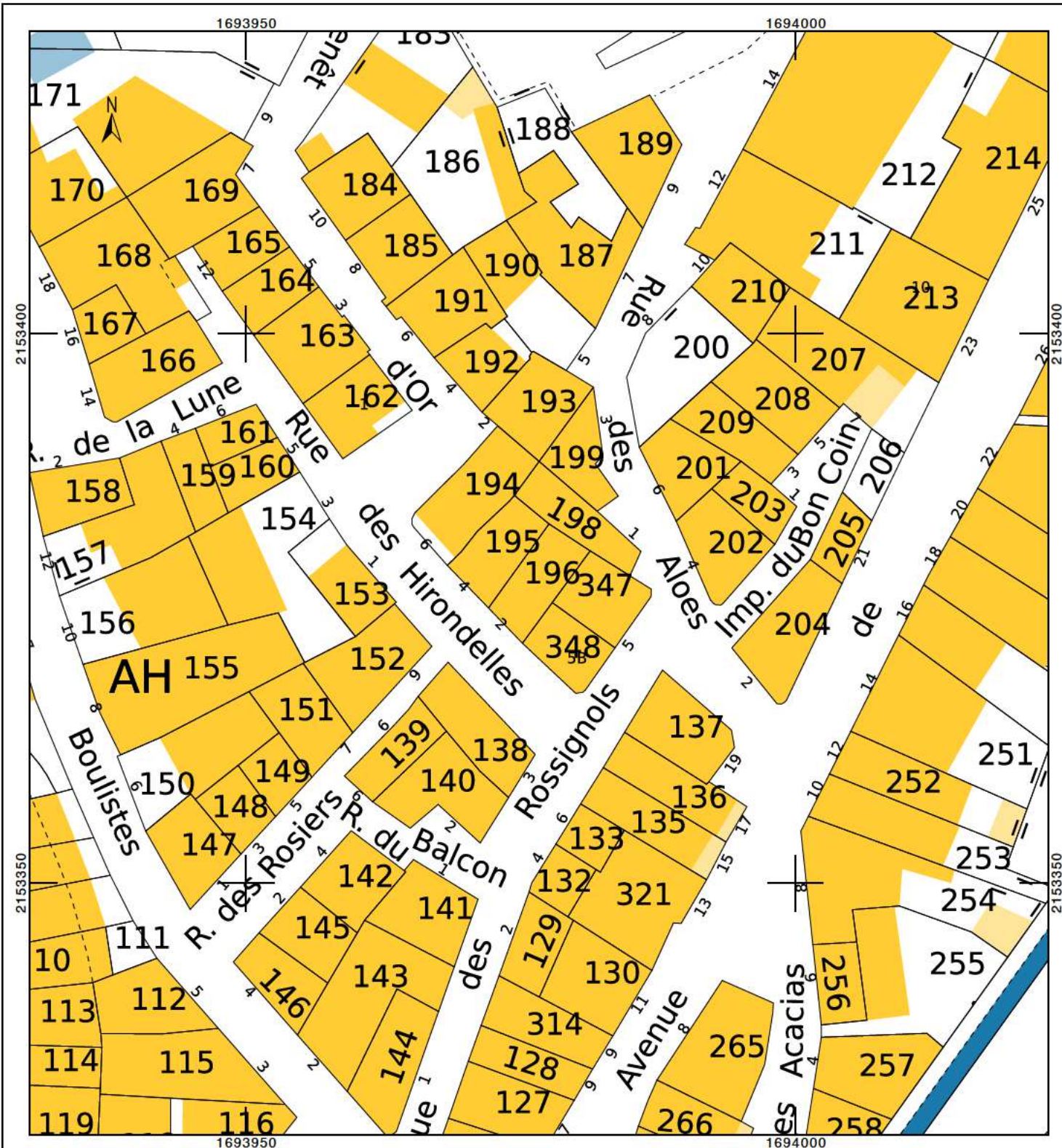
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

276
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC PERPIGNAN
24 avenue de la Côte Vermeille TSA
10009 66961
66961 PERPIGNAN Cedex
tél. 0468664132 -fax
ptgc.pyrenees-
orientales@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
PYRENEES ORIENTALES

Commune :
ORTAFA

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 23/10/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

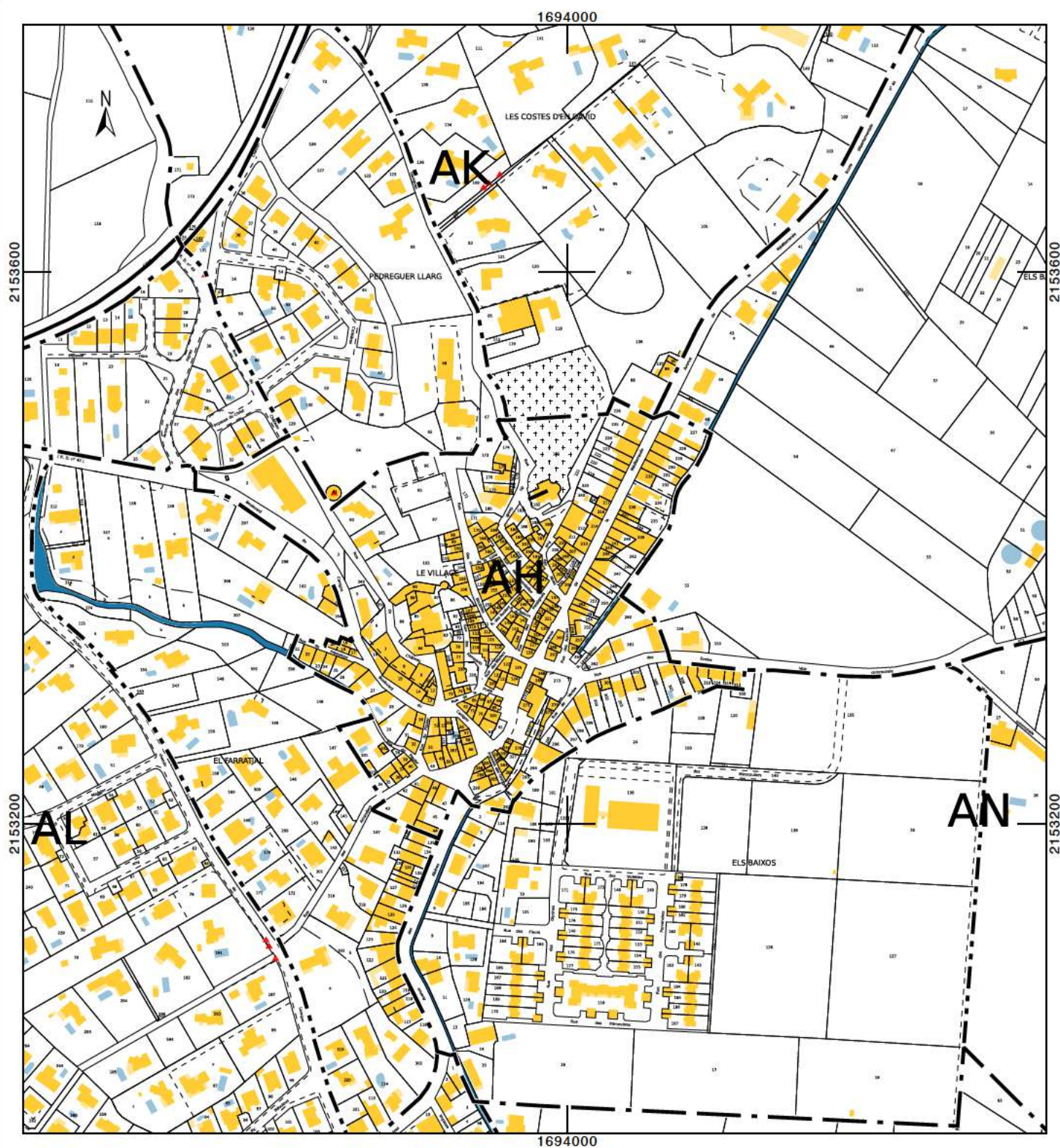
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

277
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC PERPIGNAN
24 avenue de la Côte Vermeille TSA
10009 66961
66961 PERPIGNAN Cedex
tél. 0468664132 -fax
ptgc.pyrenees-
orientales@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



EXPEDITION



Solutions&Associés

COMMISSAIRES DE JUSTICE

SCP Benjamin BOURRET

Immeuble L'Odyssée, 36 Avenue Éole, Tecnosud 2
66100 PERPIGNAN

Tél 04 68 34 35 20 - contact@solutionsetassocies.com

Cendrine TOBAILEM

Avocat au Barreau des Pyrénées Orientales

3 place ARAGO-66000 PERPIGNAN

Tél : 06.09.31.19.25

Mail : ctobailem-avocat@bbox.fr

Palais : 139

**ASSIGNATION A PARTIE SAISIE A COMPARAITRE A
L'AUDIENCE D'ORIENTATION PAR-DEVANT
LE JUGE DE L'EXECUTION (IMMOBILIER)
PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PERPIGNAN
(Article R 322-4 du Code des procédures civiles d'exécution)**

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
ET LE *Trois Avril*

A LA REQUETE DE :

COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, SA au capital de 262.391.274,00 euros, entreprise régie par le Code des Assurances, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (75) sous le numéro 382.506.079 dont le siège social est 59 avenue Pierre Mendès-France, 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège.

CREANCIER POURSUIVANT

Pour laquelle domicile est élu chez Maître Cendrine TOBAILEM, Avocat au Barreau des Pyrénées Orientales, y demeurant 3 place Arago, 66000 PERPIGNAN, Case Palais 139 laquelle est constituée sur la présente procédure et ses suites.

Ayant pour avocat plaidant Maître Sarah SAHNOUN, membre de la SELARL SAHNOUN & Avocats Associés, Société d'avocats au Barreau de Grasse, y demeurant 18 boulevard Carnot, 06400 Cannes-Ligne directe : 04 93 30 30 70 - @ contact@avocat-sahnoun.com

J'AI, COMMISSAIRE DE JUSTICE SOUSSIGNE

Je, Maître Benjamin BOURRET, Commissaire de Justice associé au sein de la SCP Benjamin BOURRET titulaire d'un Office de Commissaire de Justice ayant sa Rés. à PERPIGNAN (66100) 36 Av. Éole, Immeuble L'Odyssée, soussigné.

I. DONNE ASSIGNATION A :

On étant et parlant à :

PARTIE SAISIE

D'AVOIR A COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION QUI SE TIENDRA LE :

Vendredi 22 mai 2026 à 9h00
(Vendredi vingt-deux mai deux mille vingt-six à neuf heures)

par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, 5 boulevard des Pyrénées, 66000 PERPIGNAN (la salle d'audience est au RDC du tribunal de Commerce sis 4 rue André Bosch).

Vous êtes tenue de comparaître personnellement à l'audience d'orientation ou de vous y faire représenter ; le représentant, s'il n'est avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial ; à défaut de comparaître ou de vous faire représenter, vous vous exposez à ce qu'une décision soit rendue à votre encontre sur les seuls éléments fournis par le requérant.

Et à même requête, demeure et élection de domicile que dessus,

J'AI,

Je, Maître Benjamin BOURRET, Commissaire de Justice
 associé au sein de la SCP Benjamin BOURRET titulaire d'un
 Office de Commissaire de Justice ayant sa Rés. à PERPI-
 GNAN (66100) 36 Av. Eole, Immeuble L'Odyssée, soussigné.

Commissaire de Justice, susdit et soussigné,

II. FAIT SOMMATION à la requise sus-nommée

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 (Immobilier) du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, situé 5 boulevard des Pyrénées, 66000 PERPIGNAN, où il sera déposé le 5^{ème} jour ouvrable au plus tard après délivrance de la présente assignation ;
- ou au Cabinet de l'Avocat poursuivant constitué en tête des présentes.

TRES IMPORTANT

Il est par ailleurs rappelé que, conformément aux dispositions de l'article R 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution :

- L'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.
- Si vous n'êtes pas présent ou représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier.
- LA MISE A PRIX fixée dans le cahier des conditions de la vente s'élève à la somme de **45.000,00 € (QUARANTE-CINQ MILLE EUROS)**.
- Vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.
- Vous pouvez demander à Madame ou Monsieur le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN à être autorisée à vendre le bien saisi à l'amiable si vous justifiez qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.

Dans ce cas il est souhaitable que vous vous présentiez à l'audience, munis d'un dossier permettant au Magistrat d'apprécier le sérieux et le bien fondé de votre demande, faute de quoi celle-ci pourrait être rejetée en l'état.

- **A peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience.**

Il vous est de surcroît rappelé qu'aux termes des articles R 322-16 et R 322-17 du Code des procédures civiles d'exécution :

« La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur 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 code (R 322-16 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 à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation » (R 322-17 du Code des procédures civiles d'exécution) ».

Vous pouvez, en faisant préalablement la demande, bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, à la condition de remplir 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.

A peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni demande incidente ne peut, sauf disposition contraire, être formée après l'audience d'orientation, à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à cette audience. Dans ce cas, la contestation ou la demande incidente est formée dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte (R311 - 5 du Code des procédures civiles d'exécution).

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 56 du CPC, malgré les diligences entreprises, la résolution amiable du litige n'a pu aboutir.

OBJET DE LA DEMANDE

1/ SUR LA DECISION JUDICIAIRE PASSEE EN FORCE DE CHOSE JUGEE

LA S.A COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, en abrégé « CEGC », est créancière de [REDACTED], en vertu de la grosse d'un :

Jugement (RG 24/00925) rendu par le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN le 8 Août 2024, signifié le 9 octobre 2024 suivant exploit de la SCP Benjamin BOURRET, SOLUTIONS & ASSOCIÉS, commissaire de justice à PERPIGNAN, devenu définitif, certificat de non-appel rendu par le Cour d'Appel de MONTPELLIER en date du 26 novembre 2024

(Pièce n°1)

2/ SUR LES HYPOTHÈQUES JUDICIAIRES

Le créancier poursuivant bénéficie d'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive auprès du SPFE des PYRENEES ORIENTALES publiée le 12 décembre 2024 sous les références 6604P01 2024 V 4544, venant en substitution d'une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 18 mars 2024 sous les références 6604P01 2024 V 1032, à fin de garantie d'une créance d'un montant de 152.297,00 € et ayant effet jusqu'au 9 décembre 2034.

(Pièces n°2 et 3)

3/ SUR LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE ET LA CRÉANCE DE LA CEGC

Le 21 janvier 2026, la CEGC a fait délivrer à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière selon exploit de la SCP Benjamin BOURRET - SOLUTIONS ET ASSOCIÉS, société titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la résidence de PERPIGNAN (66100), Immeuble L'Odyssée – 36 avenue Eole – Tecnosud 2, pour avoir paiement sous 8 jours de la somme de 165.244,45 € (Cent soixante-cinq mille deux cent quarante-quatre euros et quarante-cinq centimes) suivant décompte de créance arrêté au 15 janvier 2026 outre les intérêts au taux légal majoré pour mémoire jusqu'à parfait paiement.

(Pièce n°4).

Le commandement de payer valant saisie immobilière resté infructueux a été publié au Service de la Publicité Foncière de PYRENEES ORIENTALES, le 12 mars 2026 volume (6604P01) 2026 S n° 25

(Pièce n°5)

La créance de la CEGC s'élève à la somme de :

I. Au titre du prêt, condamnation en principal du jugement du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN du 08/08/2024 signifié à la débitrice le 9 octobre 2024, devenu définitif :

- Condamnation en principal au 08/12/2023	138.295,55 €
- intérêts au taux légal à compter du 08/12/2023 au 09/12/2024	6.899,85 €
- intérêts au taux légal avec majoration à compter du 10/12/2024 au 15/01/2026	12.643,20 €
- Intérêt au taux légal majoré du 16/01/2026 jusqu'à parfait paiement	mémoire
Sous-total sauf mémoire.....	157.838,60 €

II. Au titre de l'article 2305 du Code Civil :

- Condamnation.....	3.600,00 €
- intérêts au taux légal à compter du 08/08/2024 au 09/12/2024	60,17 €
- intérêts au taux légal avec majoration à compter du 10/12/2024 au 15/01/2026.....	329,12 €
- Intérêt au taux légal majoré du 16/01/2026 jusqu'à parfait paiement	mémoire
Sous-total sauf mémoire.....	3.989,29 €

III. Dépens : 237,80 €

IV. Hypothèques :

- Hypothèque judiciaire provisoire	1.133,00 €
- Hypothèque judiciaire définitive.....	69,00 €
- Emoluments	1.976,76 €
Sous-total.....	3.178,76 €

Soit un Total GENERAL, sauf mémoire, de 165.244,45 €
(Cent soixante-cinq mille deux cent quarante-quatre euros et quarante-cinq centimes)

(Pièce n°6)

4/ SUR LA DESIGNATION DU BIEN SAISI

Sur les biens et droits immobiliers sur la commune de ORTAFFA (66560), 2 rue des Hirondelles, consistant en une maison de village à usage d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée d'une superficie de 81,60 m2, édifiée sur une parcelle de 44 m2.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AH	196	2 rue des Hirondelles	00	00	44

Concordance cadastrale :

Etant précisé que la parcelle, anciennement cadastrée B 116 est actuellement cadastrée AH 196, en vertu d'un procès-verbal de remaniement cadastral du 6 avril 1993, publié le 6 avril 1993, volume 1993 P n°2726,

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à [REDACTED] en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu le 14 septembre 2021 par Maître Laure COURTY, notaire associé de la SELAS NOTAVIA, notaires à ARGELES-SUR-MER (Pyrénées Orientales) publié au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de PERPIGNAN 1, le 1^{er} octobre 2021 volume 2021 P n° 9944.

Les immeubles ci-dessus désignés sont inscrits au rôle de la matrice cadastrale de la commune de ORTAFFA, ainsi qu'il résulte de l'extrait délivré par le Centre des Impôts fonciers reproduit ci-après :

M.E.D.I. - Environnement Numérique S.A. (44) [Sans Droits Réservés]

ANNEE DE MAJ	2023	DEP DIR	66	COM	129	ORTAFFA	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ D'UN COMPTE										NUMERO COMMUNAL	108730								
PROPRIETAIRES																										
PROPRIETAIRE		ACQUISIT										HEURE														
2 RUE DES HIRONDELLES 06500 ORTAFFA												A														
PROPRIETES BÂTIES																										
EVALUATION DU LOCAL																										
AN	SECTION	N° PLAN	C P	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RVOU	BAT	ENT	NIV	N° DE PORTE	SYMBANT	S	F	H	AF	NAT LOC	CAT	REV CADASTR COMMUNAL	COL	NAT EXON	AN RET	AN DEF	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OUI	CODE
22	AH	196		152	VILLAGE	6046	A	01	00	01001	126104282	C	A	C	H	10A	6	1385								P
REV IMPOSABLE COM		1385 €		COM		REXO RNP		0 € 1385 €		GC		REXO RNP		0 € 1385 €		DEP		REXO RNP		0 € 1385 €						
PROPRIETES NON BÂTIES																										
EVALUATION																										
AN	SECTION	N° PLAN	C P	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RVOU	N° PARC PRIM	FP	S TARIF	SUF	SP SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	CON	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC					
22	AH	196		2	RUE DES HIRONDELLES	6100			1	A	S			44	0,00											
CONT		HA A CA		44		REV IMPOSABLE 0 €		COM		REXO RNP		0 € 0 €		GC		REXO RNP		0 € 0 €								

5/ SUR L'AUDIENCE D'ORIENTATION ET SES SUITES

C'est dans ces conditions que le créancier poursuivant a été contraint d'attirer la partie saisie à une audience d'orientation de la juridiction de céans, conformément aux dispositions de l'article R 322-4 du Code des procédures civiles d'exécution aux termes duquel :

« Dans les deux mois qui suivent la publication au fichier immobilier du commandement de payer valant saisie, le créancier poursuivant assigne le débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution à une audience d'orientation. L'assignation est délivrée dans un délai compris entre un et trois mois avant la date de l'audience ».

Cette audience d'orientation permettra de constater la nécessité et la régularité de la saisie engagée, de statuer sur d'éventuelles contestations et demandes incidentes, de déterminer les modalités de la vente, et de définir le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais et intérêts et autres accessoires.

a) Dans l'éventualité où la vente forcée à la barre du Tribunal serait ordonnée, conformément à l'article R322-15 du Code des procédures civiles d'exécution, le poursuivant est fondé, conformément à l'article R322-26 du Code des procédures civiles d'exécution à solliciter la désignation d'un Commissaire de Justice à l'effet d'assurer deux visites des biens afin de permettre aux éventuels acquéreurs d'être parfaitement renseignés sur la nature et la consistance des biens.

Ces visites devront pouvoir intervenir avec le concours de Maître Benjamin BOURRET, commissaire de justice associé, membre de la SCP Benjamin BOURRET - SOLUTIONS ET ASSOCIES, société titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la résidence de PERPIGNAN (66100), Immeuble L'Odyssée – 36 avenue Eole – Tecnosud 2

Ledit Commissaire se fera assister lors de l'une des visites, d'un technicien spécialiste chargé d'établir ou de réactualiser les rapports amiante, termites, état des risques naturels et technologiques, diagnostic énergétique et éventuellement l'état de surface conformément à la loi CARREZ et diagnostics plomb si ce dernier s'avère nécessaire, pour le cas où ces rapports n'auraient pas été établis au moment de l'établissement du procès-verbal de description.

Dans le cas contraire, ledit Commissaire se fera assister, lors de l'une des visites, de l'expert qui a établi les diagnostics amiante et termite (et éventuellement plomb), afin que ce dernier puisse les réactualiser si nécessaire.

Le poursuivant est également fondé, en vertu de l'article R 322-37 du Code des procédures civiles d'exécution, à solliciter l'aménagement des publicités prévues aux articles R 322-31 du Code des procédures civiles d'exécution et R 322-35 du Code des procédures civiles d'exécution de la manière suivante :

▪ PUBLICITE LEGALE :

En complément des mentions visées à l'article R 322-31 du Code des procédures civiles d'exécution, il est utile de compléter l'avis et la publication légale par les éléments ci-après :

*Une désignation et une description des plus détaillée du bien si sa qualité le requiert, comprenant notamment une photographie de l'immeuble.

*La date de déclaration d'achèvement des travaux ou d'habitabilité ou encore l'indication que l'immeuble est achevé depuis plus de 5 ans ou depuis moins de 5 ans ces informations permettant aux amateurs de connaître le régime fiscal applicable à l'immeuble.

*L'existence d'une copropriété et le nom du syndic ou l'existence d'une association syndicale libre permettant à l'adjudicataire de savoir si des charges réelles sont attachées à son acquisition.

*Le montant de la consignation minimale obligatoire permettant de parfaire la connaissance par l'adjudicataire de ses obligations.

* L'indication de la possibilité de surenchère dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication.

En effet, bien que cette indication soit contenue dans l'avis affiché au Tribunal par le Greffier postérieurement à l'adjudication (article R322-34 du Code des procédures civiles d'exécution), il est important pour des amateurs potentiels, qui ne connaissent pas forcément la procédure des ventes aux enchères, de savoir avant l'adjudication qu'une surenchère pourra être recevable pendant un délai de 10 jours après l'adjudication afin de pouvoir, s'ils n'ont pas pu participer à la première adjudication, se renseigner auprès de leur avocat pour éventuellement surenchérir.

Par ailleurs, afin que les amateurs puissent avoir une lecture plus aisée de l'avis de l'article R 322-31 du Code des procédures civiles d'exécution, destiné à être apposé au Greffe, il convient de réduire la hauteur du caractère pour que tout le texte puisse être inséré dans une page format A3.

▪ **LA PUBLICITE SOMMAIRE :**

L'article R 322-32 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit la publication d'un avis simplifié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale au tarif des annonces ordinaires et mentionne les éléments que doit contenir l'avis simplifié, parmi lesquels ne figurent pas le jour et l'heure des visites.

Il est donc indispensable que ces renseignements apparaissent sur l'avis simplifié.

L'adjonction d'une photographie à l'avis simplifié à paraître dans un ou plusieurs des journaux mentionnés à l'article R 322-32 du Code des procédures civiles d'exécution, si la qualité du bien le requiert serait également de nature à éveiller l'attention d'un plus grand nombre d'adjudicataires potentiels.

D'une part, le dernier alinéa de l'article R 322-32 du Code des procédures civiles d'exécution indique : 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 du Code des procédures civiles d'exécution.

Or, l'avis simplifié est destiné à être apposé à l'entrée ou en limite de l'immeuble, il est souhaitable que tout ou partie de celui-ci, complété par les jours et heures de visite, et comportant éventuellement une désignation moins succincte que celle prévue audit article si la valeur du bien le requiert, puisse être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que la totalité du texte puisse être inséré dans une seule page de format A3 pour en faciliter son apposition.

D'autre part, en complément des publicités prévues aux articles R 322-31 et R 322-32 du Code des procédures civiles d'exécution, il y a lieu d'autoriser la publicité de la vente sur les sites INTERNET prévus à cet effet.

La parution sur INTERNET comprendra au maximum la photographie des biens et les éléments de la publicité prévue par l'article R 322-32 du Code des procédures civiles d'exécution, aménagée comme ci-dessus.

Lorsque la publicité par ce moyen sera payante, la taxation pourra intervenir dans la limite de 400 € HT sur justificatifs.

Il est opportun de favoriser les insertions gratuites sans limitation.

▪ IMPRESSION D'AFFICHES :

En dernier lieu, afin de permettre la diffusion des ventes à tout intéressé, il y a lieu d'autoriser l'impression de 150 affiches maximum en format A3 ou A4 comprenant éventuellement photo et dont le texte correspondra exactement à celui de l'avis de l'article R 322-31 du Code des procédures civiles d'exécution aménagée comme ci-dessus.

Les affiches ainsi imprimées pourront être distribuées par Commissaire de Justice lors des visites à tout amateur éventuel et par l'avocat poursuivant à ses confrères, ses clients, à tout intéressé ou transmis à ces derniers par voie de télécopie. Le coût de ces affiches sera inclus dans les frais de vente.

b) Dans l'éventualité où la vente amiable sur autorisation de justice serait autorisée, il vous est demandé, Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution, conformément à l'article R 322-21 du Code des procédures civiles d'exécution, de :

- Fixer le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente ;
- Fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée, dans un délai qui ne peut excéder quatre mois ;
- Dire qu'à l'audience de rappel de l'article R 322-25 du Code des procédures civiles d'exécution le Juge de l'Exécution constatera, le cas échéant, que les conditions qu'il a fixées dans le jugement d'exécution pour autoriser la vente amiable ont bien été remplies. Il ordonnera alors au notaire chargé de la vente, le transfert des fonds consignés à la Caisse des Dépôts et Consignations vers le séquestre désigné au Cahier des Conditions de la Vente.

Il vous est également demandé, Madame le Juge de l'Exécution, de juger qu'en cas de vente amiable sur autorisation de justice comme de vente forcée, que l'avocat qui poursuivra la procédure de distribution du prix de l'immeuble sera rémunéré conformément aux règles en vigueur pour les émoluments et débours au titre des frais privilégiés de justice prélevés sur le prix, par priorité à tous autres, conformément à l'article R 331-2 du Code des procédures civiles d'exécution et selon les modalités définies au Cahier des Conditions de la Vente (article 25).

6/ SUR LA DISTRIBUTION DU PRIX

Vous êtes informé qu'en cas de distribution du prix à l'initiative du créancier poursuivant, une rémunération destinée à leur avocat sera prélevée sur les fonds à répartir conformément au Cahier des Conditions de la Vente (article 25), auquel il convient de se référer pour une information plus détaillée.

PAR CES MOTIFS

VU les pièces énumérées selon bordereau annexé aux présentes,

JUGER que la présente procédure est conforme aux articles L 311-2, L 311-4 et L 311-5 du Code des procédures civiles d'exécution,

VU les articles R 322-4 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

STATUER ce que de droit conformément à l'article R 322-5 alinéa 2°/ du Code des procédures civiles d'exécution,

A défaut de contestation et demande incidente,

ORDONNER la vente forcée, conformément aux articles R 322-15 et R 322-26 du Code des procédures civiles d'exécution et en fixer la date, comprise entre deux et quatre mois à compter de la décision,

JUGER que le montant de la créance du poursuivant s'élève à la somme de **165.244,45 € (Cent soixante-cinq mille deux cent quarante-quatre euros et quarante-cinq centimes) suivant décompte de créance arrêté au 15 janvier 2026** sauf mémoire concernant les intérêts au taux légal majoré comme mentionné dans le Cahier des Conditions de la Vente,

FIXER le montant de la créance du poursuivant à la somme de **165.244,45 € (Cent soixante-cinq mille deux cent quarante-quatre euros et quarante-cinq centimes) suivant décompte de créance arrêté au 15 janvier 2026** sauf mémoire concernant les intérêts au taux légal majoré comme mentionné dans le Cahier des Conditions de la Vente,

JUGER que les intérêts continueront à courir jusqu'à la distribution du prix de vente à intervenir et au plus tard à la date prévue par l'article R 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution,

JUGER que la vente forcée aura lieu aux conditions générales des clauses du Cahier des Conditions de la Vente établi par l'Ordre des Avocats au Barreau de PERPIGNAN, sur la mise à prix de 45.000 € (QUARANTE-CINQ MILLE EUROS),

DESIGNER, conformément à l'article R 322-26 du Code des procédures civiles d'exécution, Maître **Benjamin BOURRET**, commissaire de justice associé, membre de la SCP **Benjamin BOURRET - SOLUTIONS ET ASSOCIES**, société titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la résidence de PERPIGNAN (66100), Immeuble L'Odyssée – 36 avenue Eole – Tecnosud 2, qui a établi le procès-verbal de description des biens, pour assurer deux visites des biens saisis, en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique,

JUGER que ledit Commissaire se fera assister lors de l'une des visites, d'un technicien spécialiste chargé d'établir ou de réactualiser les rapports amiante, termites, état des risques naturels et technologiques, diagnostic énergétique et éventuellement l'état de surface conformément à la loi CARREZ et diagnostics plomb si ce dernier s'avère nécessaire,

JUGER que la décision à intervenir, désignant le Commissaire de Justice pour assurer les visites devra être signifiée aux occupants des biens saisis trois jours au moins avant les visites,

AMENAGER la publicité de la vente forcée conformément à la demande qui en a été faite ci-dessus,

STATUER le cas échéant sur toutes demandes incidentes et toutes contestations,

SUBSIDIAIREMENT, STATUER sur l'autorisation de vente amiable qui serait présentée par la partie saisie,

PLUS SUBSIDIAIREMENT ENCORE, en cas d'autorisation de vente amiable, voir fixer le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché et aux conditions particulières de la vente dont s'agit et énumérer les diligences qui devront être accomplies par le propriétaire,

FIXER l'audience à laquelle il sera constaté les diligences du débiteur en vue de cette vente amiable, conformément à l'article R 322-21 du Code des procédures civiles d'exécution,

STATUER sur le montant des frais de poursuite de vente du créancier en l'état de la procédure,

JUGER que les émoluments de l'avocat, calculés selon le tarif en vigueur, seront payables par l'acheteur en sus de son prix comme les frais de poursuite,

REFUSER, conformément au même article, toute prorogation à défaut de diligences,

CONSTATER que la partie saisie a été informée des modalités de rémunération de l'avocat poursuivant en cas de distribution du prix,

JUGER qu'à l'audience de rappel de l'article R 322-25 du Code des procédures civiles d'exécution, le Juge de l'Exécution constatera, le cas échéant, que les conditions qu'il a fixées dans le jugement d'exécution pour autoriser la vente amiable ont bien été remplies,

IL ORDONNERA alors au notaire chargé de la vente, le transfert des fonds consignés à la Caisse des Dépôts et Consignations vers le séquestre désigné au Cahier des Conditions de la Vente,

JUGER qu'en cas de vente amiable sur autorisation de justice, comme de vente forcée, l'avocat qui poursuivra la procédure de distribution du prix de l'immeuble sera rémunéré conformément aux règles en vigueur pour les émoluments et débours au titre des frais privilégiés de justice prélevés sur le prix, par priorité à tous autres, conformément à l'article R331-2 du Code des procédures civiles d'exécution et selon les modalités définies au Cahier des Conditions de la Vente (article 25),

ORDONNER l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, dont distraction au profit de Maître Cendrine TOBAILEM, avocat au Barreau de PERPIGNAN y demeurant 3 Place Arago, aux offres de droit.

LISTE DES PIECES DONT IL SERA FAIT ETAT

1. La grosse du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN le 8 août 2024 + PV de signification à partie du 9 octobre 2024, devenu définitif + certificat de non-appel en date du 26 novembre 2024.
2. Bordereau d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 18 mars 2024 sous les références 6604P01 2024 V 1032
3. Bordereau d'hypothèque judiciaire définitive auprès du SPFE des PYRENEES ORIENTALES publiée le 12 décembre 2024 sous les références 6604P01 2024 V 4544 pour garantir sa créance à hauteur de 152.297,00 € et ayant effet jusqu'au 9 décembre 2034.
4. Commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 21 janvier 2025
5. État sur formalité relatif à la publication du commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 12 mars 2026
6. Décomptes de créances

SOUS TOUTES RESERVES



Solutions & Associés
COMMISSAIRES DE JUSTICE

SCP Benjamin BOURRET
Immeuble l'Odyssée
36 Avenue Éole, Technosud 2
66100 Perpignan
☎ 04 68 34 35 20
contact@solutionsetassocies.com
solutionsetassocies.com
Siret 776 187 296 00053
TVA Intracommunautaire
FR76 776 187 296

Merci d'effectuer vos règlements :



• par CARTE BLEUE par téléphone
ou 04 68 34 35 20
ou sur solutionsetassocies.com
• par VIREMENT BANCAIRE :
FR76 1710 6000 2030 0199 3812 027
BIC AGRIFRPP871
• par CHEQUE à l'ordre de :
SCP Benjamin BOURRET

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	36,56
D.E.P.	
Art. A444.15	
VACATION	
TRANSPORT	9,40
H.T.	45,96
TVA 20,00%	9,19
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	2,70
DEBOURS	
T.T.C.	57,85



MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

Assignation

(REMISE DEPOT ETUDE PERSONNE PHYSIQUE)

Le TREIZE AVRIL DEUX MILLE VINGT SIX

A LA DEMANDE DE :

S.A. COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - "CEGC", au capital de 262.391.274,00 euros, entreprise régie par le Code des assurances, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est situé 59 Avenue Pierre Mendès France à PARIS 13ème (75013), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège social.

SIGNIFIE A :



2 rue des Hirondelles

66560 ORTAFFA

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

Au domicile du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants :
Connu de l'étude

La signification à la personne même du destinataire de l'acte s'avérant impossible pour les raisons suivantes :
personne ne répond

N'ayant trouvé au domicile du signifié aucune personne susceptible de recevoir la copie de l'acte ou de me renseigner, et n'ayant pu rencontrer le signifié sur son lieu de travail, cet acte a été déposé en notre Etude 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 a été laissé au domicile du signifié conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile.

La lettre prévue par l'article 658 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 13 feuilles.

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

APPEL DE CAUSE	
H.T.	2,16
TVA 20,00%	0,43
T.T.C.	2,59

Benjamin BOURRET

