

# VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

au Tribunal Judiciaire du MANS (72), Cité Judiciaire  
1 avenue Pierre Mendès France

---

**le MARDI 05 NOVEMBRE 2024 à 10 H 30**

---

## **UN APPARTEMENT au MANS (72000)**

Résidence APPARTCITY,  
**34 boulevard Robert Jarry**

**de 22,58 m<sup>2</sup>**, comprenant : kitchenette, séjour,  
salle de douche avec w.-c. et local technique.

► Ce bien fait l'objet d'un bail commercial (location meublée)

---

**MISE A PRIX : 20.000 Euros** (outre les charges)  
(Caution bancaire ou chèque de banque de 3.000 Euros)

---

*Pour consulter le cahier des conditions de vente, s'adresser :*

au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire du MANS  
où il a été déposé sous la Référence Greffe 23/00045 (sur **RDV**  
au **02 43 83 77 99** ou **saisieimmo.tj-le-mans@justice.fr**)

à **Maître Florence VANSTEEGER**

Avocat au MANS (72000), 3 boulevard Levasseur

à **Maître Jérôme HOCQUARD**

membre associé de la **SELARL ELOCA**

Avocats à PARIS 6<sup>ème</sup>, 79 boulevard du Montparnasse

**Tél. : 01 43 26 82 98 de 10 H à 12 H**

Sur Internet : **www.eloca.fr**

**VISITE sur place**

**le MARDI 15 OCTOBRE 2024 de 10 H 00 à 11 H 30**

---

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DU MANS, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,**

### **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**EN UN LOT ET OUTRE LES CHARGES ET CONDITIONS CI-DESSOUS, LES ENCHERES SERONT REÇUES SUR LA MISE A PRIX DE VINGT-MILLE EUROS (20.000 €) :**

**LE MANS (SARTHE) 72000, 4 Boulevard de la Gare, cadastré :**

- section HV n°64 pour 45 a 33 ca
- section HV n°70 pour 00 a 33 ca
- section HV n°86 pour 02 a 63 ca
- section HV n°88 pour 03 a 08 ca
- section HV n°89 pour 01 a 64 ca
- section HV n°91 pour 00 a 20 ca

Pour un total surface de 53 a 21 ca

**Dans le lot volume numéro 50**

**LOT N° 5052 : un APPARTEMENT**

### **AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**La Société HOIST FINANCE AB (publ)**, Société Anonyme de droit suédois, au capital de 29.767.666,663000 SEK, dont le siège social se situe BOX 7848 - 10399 STOCKHOLM (Suède), immatriculée au RCS de Stockholm sous le numéro 556012-8489, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège, et agissant en France par le biais de sa succursale française inscrite au RCS de LILLE METROPOLE sous le n° 843 407 214

Venant aux droits du CREDIT FONCIER DE FRANCE, en vertu d'un acte de cession de créances en date du 09 juin 2022 conforme aux dispositions des articles 1321 et suivants du Code civil

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Florence VANSTEEGER**, Avocat au Barreau du Mans, demeurant 3 boulevard Levasseur 72000 LE MANS, tel. 02 43 85 55 55, laquelle se constitue et occupera pour lui sur le présent commandement et ses suites

Et ayant pour Avocat plaidant **Maître Jérôme HOCQUARD**, avocat associé membre de la **SELARL ELOCA**, avocat inscrit au Barreau de Paris, domicilié 128, Boulevard Saint-Germain 75006 PARIS, tél. 01 46 33 02 21

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Philippe GAUTIER, Notaire à Nantes, le 12 août 2011 contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Didier Pierre POTIRON de la somme de 112 996,00 € remboursable sur 300 mois au taux de 4,35% l'an,

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit délivré par Maître Anatole LEROY-BEAULIEU de la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT CORNEE, Commissaires de Justice Associés à PARIS, en date du 26 mai 2023 pour tentative et le 6 juin 2023 pour signification selon les modalités de l'article 659 du CPC, fait notifier commandement à :

Monsieur Didier Pierre POTIRON né le 9 août 1964 à PARIS 14EME ARRONDISSEMENT, de nationalité française, divorcé de Madame Isabelle Simone Denise CATOIS suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 27 mai 2011 et non remarié, demeurant à PARIS (75020) 7 rue Stendhal,

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié,

la somme sauf mémoire de **93.390,75 €** se décomposant comme suit :

- **Prêt initial n°1400650 remboursable sur 300 mois au taux de 4,35% l'an**
  - capital restant dû au 05/02/2022 ..... 75 122,74 €
  - solde débiteur au 05/02/2022 ..... 9 575,87 €
  - principal dû à la date d'exigibilité au 05/02/2022 ..... 84 698,61 €
  - indemnité d'exigibilité 7% sur 84 698,61 € ..... 5 928,87 €
  - Montant des sommes exigibles dû à la date d'exigibilité au 05/02/2022 ..... 90 627,48 €
  - intérêts au taux de 4,35% sur 84 698,61 € du 05/02/2022 au 30/11/2022 ..... 2 763,27 €
  - intérêts postérieurs ..... mémoire
  - frais de procédure ..... mémoire

**TOTAL SAUF MEMOIRE arrêté au 30/11/2022 ..... 93 390,75 €**

(QUATRE VINGT TREIZE MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DIX EUROS ET SOIXANTE QUINZE CENTIMES) selon décompte de créance arrêté au 30 novembre 2022 annexé à l'acte.

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de LE MANS 1 pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement,

Celui-ci a été publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de LE MANS 1, le 24 juillet 2023 volume 7204P01 2023 S N°00028.

## DESIGNATION

Telle qu'elle résulte du procès-verbal de description établi par la SELARL SARTHUIS, Commissaires de Justice en date du 18 septembre 2023 pour tentative et le 20 septembre 2023 pour réalisation.

### DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Dans un ensemble immobilier situé à LE MANS (SARTHE) 72000, 4 boulevard de la Gare, cadastré :

section HV n°64 pour 45 a 33 ca  
section HV n°70 pour 00 a 33 ca  
section HV n°86 pour 02 a 63 ca  
section HV n°88 pour 03 a 08 ca  
section HV n°89 pour 01 a 64 ca  
section HV n°91 pour 00 a 20 ca

Pour un total surface de 53 a 21 ca

Dans le lot volume numéro 50

**LOT N° 5052** : un APPARTEMENT au 4ème étage du bâtiment 3, desservi par les parties communes générales et par les ascenseurs, comprenant un local technique, une entrée, un placard, un cabinet de toilette, une kitchenette et un séjour.

Et les cinquante-quatre/ dix millièmes (54/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

### Etat descriptif de division volumétrique

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi suivant acte sous seing privé déposé au rang des minutes de Maître Didier GAISNE, notaire à LE MANS, aux termes d'un acte en date du 17 novembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de LE MANS, le 14 janvier 2009 volume 2009 P n°225.

Ledit état descriptif de division volumétrique modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Didier GAISNE, notaire à LE MANS, le 11 octobre 2010, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de LE MANS, le 27 octobre 2010, volume 2010 P n°7299,

- aux termes d'un acte reçu par Maître Didier GAISNE, notaire à LE MANS, le 11 octobre 2010, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de LE MANS, le 27 octobre 2010 volume 2010 P n°7302.

### Etat descriptif de division

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître GAUTIER, notaire à Nantes, le 16 décembre 2010 dont une copie authentique a été

publiée au 1ER bureau des hypothèques de LE MANS le 10 janvier 2011  
volume 2011P numéro 141.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Philippe GAUTIER, Notaire membre de la SCP FAUVEL, GAUTIER, LAISIS, Notaires » dont le siège est à NANTES (44), 22 rue des Halles, en date du 12 août 2011 publié au service de la Publicité foncière de LE MANS 1 le 6 septembre 2011 volume 7204P01 2011 P n°6314.

En vertu duquel les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Monsieur Didier POTIRON

Pour l'avoir acquis

de :

La société dénommée SCICV AXES, Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 €, dont le siège est à LE MANS (72000), 1 rue Charles Fabry, identifiée au SIREN sous le numéro 498 654 050 et immatriculée au RCS de LE MANS.

Moyennant le prix de CENT SEPT MILLE DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES (107.245,27 euros)

Payé comptant à concurrence de TRENTE-QUATRE MILLE CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (34.147,84 €) et pour le surplus soit SOIXANTE TROIS MILLE QUATRE CENT DIX-SEPT EUROS ET QUARANTE-TROIS CENTIMES (63.417,43 €) de deniers empruntés auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE.

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

# **SAISIE IMMOBILIERE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – 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 – MODALITES DE LA VENTE**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 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.

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

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

### **CHAPITRE II : ENCHERES**

#### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

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

## **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

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

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de l'avocat postulant, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement 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 amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, seront versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

## **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication conformément à l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier.

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

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

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

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

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-ACQUEREURS**

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 POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE 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 bureau de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

#### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

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

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

## **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

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

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

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

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

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

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

## **ARTICLE 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 SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

**FAIT AU MANS, LE**

**Maître Florence VANSTEEGER**

**Avocat poursuivant**

**Approuvé lignes mots rayés nuls**

## **ANNEXE 1**

### **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**Maître Florence VANSTEEGER**, Avocat de la Société **HOIST FINANCE AB (publ)**, venant aux droits du **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- le procès-verbal de description dressé le 18 septembre 2023 pour tentative et le 0 septembre 2023 pour réalisation par la SELARL SARTHUIS, Commissaires de Justice à BEAUMONT SUR SARTHE (72)

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS  
ET LE DIX HUIT SEPTEMBRE pour tentative et le VINGT SEPTEMBRE pour réalisation**

**A LA REQUETE DE : La Société HOIST FINANCE AB (publ)**, Société Anonyme de droit suédois, au capital de 29.767.666,663000 SEK dont le siège social se situe BOX 7848 – 10399 STOCKHOLM, immatriculée au RCS de Stockholm sous le numéro 556012-8489, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège, et agissant en France par le biais de sa succursale française inscrite au RCS de LILLE METROPOLE sous le n°843 407 214.

Venant aux droits du Crédit Foncier de France, en vertu d'un acte de cession de créances en date du 09 juin 2022 conforme aux dispositions des articles 1321 et suivants du Code Civil.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au cabinet de Maître VANSTEEGER, avocate inscrite au barreau du Mans, dont le cabinet est dite ville 3 boulevard Levasseur à LE MANS (72000), laquelle se constitue et occupera pour lui sur le présent commandement et ses suites

Et pour avocat plaidant, la SELARL ELOCA, prise en la personne de Maître Jérôme HOCQUARD, avocat inscrit au barreau de Paris, domiciliée 128, Boulevard Saint Germain 75006 PARIS, vestiaire P87.

### **EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :**

De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Philippe GAUTIER, notaire à NANTES, le 12 Août 2011 contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE France à Monsieur Didier Pierre POTIRON de la somme de 112 996,00€ remboursable sur 300 mois au taux de 4,35% l'an.

*Je, Julie TASSIN, Huissier de Justice associée membre de la SELARL SARTHUIS, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la Résidence de BEAUMONT SUR SARTHE (72170), 12 rue Maximilien Gaisneau, avec Bureaux Annexes à MONTFORT LE GESNOIS, SABLE SUR SARTHE et SAINT CALAIS, y demeurant et soussignée,*

Me suis transportée, ce jour, sur la commune de LE MANS (Sarthe), 34 boulevard Robert Jarry – Résidence APPARTCITY, afin de procéder à la description des biens et droits immobiliers cadastrés de la façon suivante :

- Section HV, n°64 pour 45 a 33 ca
- Section HV, n°70 pour 00 a 33 ca
- Section HV, n°86 pour 02 a 63 ca
- Section HV n°88 pour 03 a 08 ca
- Section HV n°89 pour 01 a 64 ca
- Section HV n°91 pour 00 a 20 ca
- Pour une surface totale de 53a 21ca.

**APPARTENANT A :**

Monsieur Didier Pierre POTIRON né le 09 Août 1964 à PARIS 14EME ARRONDISSEMENT, de nationalité française, dont le dernier domicile connu est 7 rue Stendhal PARIS 20EME ARRONDISSEMENT, divorcé de Madame Isabelle Simone Denise CATOIS, suivant Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 27 Mai 2011, et non remarié.

**CONDITIONS DE LA DESCRIPTION**

En conséquence, là étant, ce jour, en présence de :

- Monsieur GODET Jérôme, gérant du cabinet d'expertise JBC INGENIERIE, dont le siège est 2 rue de la Crochardière 72000 LE MANS,
- Monsieur CROISSANT Christophe, Serrurier
- Madame GUILLET Pamela, directrice APPARTCITY

j'ai procédé à la description suivante .....

**CONDITIONS D'OCCUPATION**

Cet appartement fait partie d'une résidence APPARTCITY, et est soumis à un bail signé le 09/0/2012, avec effet jusqu'au 31/12/2027 (bail annexé au présent procès-verbal de description). L'appartement fait l'objet de locations à la nuitée, gérées intégralement par la société APPARTCITY, locataire de celui-ci.

La société APPARTCITY m'a transmis les informations suivantes :

« Par ailleurs, nous vous alertons sur le besoin de travaux de remises en état et de remplacement des éléments mobiliers à venir.

La Résidence a plus de 10 ans. En conséquence, les biens doivent faire l'objet d'une rénovation afin de remédier à la vétusté.

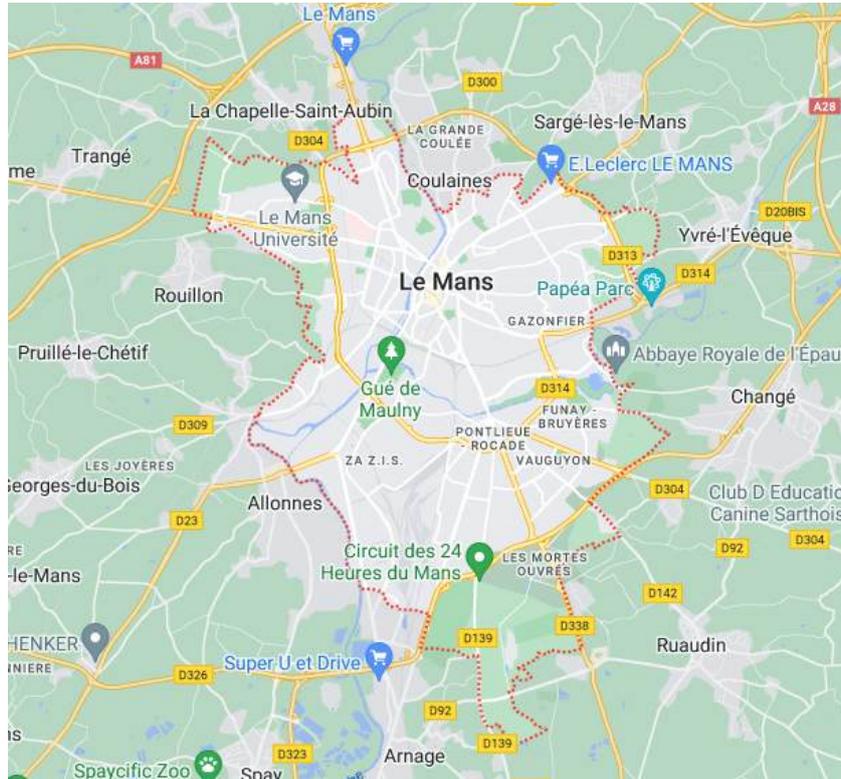
Les coûts actuels en résidence de tourisme sont de l'ordre de 750 € HT/m<sup>2</sup> pour un 3\*.

Ces coûts s'entendent pour une rénovation totale du sol au plafond, travaux de changement des sols, rénovation des cuisines et salles de bains, peintures trois couches, rééquipement mobilier et électroménager complet. Ces estimés (base coûts des rénovations totales déjà réalisées par Appartcity) s'entendent hors inflation et autres variations de coûts des matériaux.

En 2022, nous avons procédé à des remises en état partielles pour remédier à la vétusté de sols et des peintures notamment. Nous avons prévu de revenir vers les propriétaires en 2023 pour lancer les discussions sur un avenant ou nouveau bail, et ce, afin de permettre aux bailleurs d'anticiper le financement des rénovations sur les 2 ou 3 années à venir, déduction faite des travaux qui ont été réalisés en 2022. »

## DESCRIPTION DES LIEUX

La commune du MANS est la plus grande ville située en SARTHE, elle fait 52km<sup>2</sup> et compte environs 347 626 habitants.

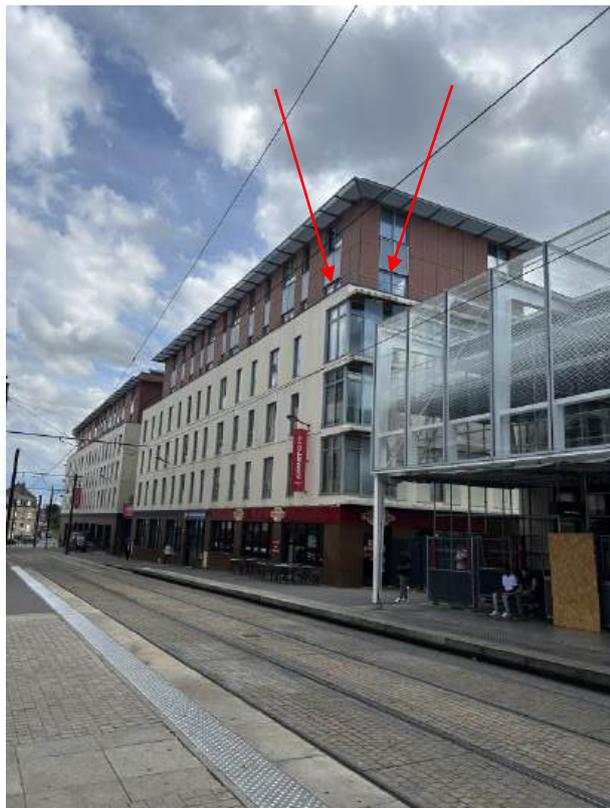


La parcelle, objet du présent procès-verbal comprend une résidence sous l'enseigne APPARTCITY composé de plusieurs appartements. Elle est située à 600m de la gare du MANS Nord. La résidence est située entre la ligne de train et la ligne de tram desservant le MANS centre, se situant à 1,5 km du centre-ville du MANS.

### **APPARTEMENT 34 BOULEVARD ROBERT JARRY LE MANS**

L'appartement se situe dans la résidence APPARTCITY sous le numéro 407 au 4<sup>ème</sup> étage, côté gare du MANS nord.

**SELARL SARTHUIS**  
*Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice*  
12 rue Maximilien Gaisneau – 72170 BEAUMONT SUR SARTHE



## **Kitchenette**

**Sol :** Carrelage. Bon état.

Plinthes carrelées. Bon état.

**Murs :** Toile de verre propre et faïence autour du plan de travail

Présence d'un interphone et d'un miroir.

**Plafond :** Peinture propre.

Un point Lumineux.

Une VMC.

### Équipements :

Plan de travail avec un évier en inox et un robinet mitigeur.

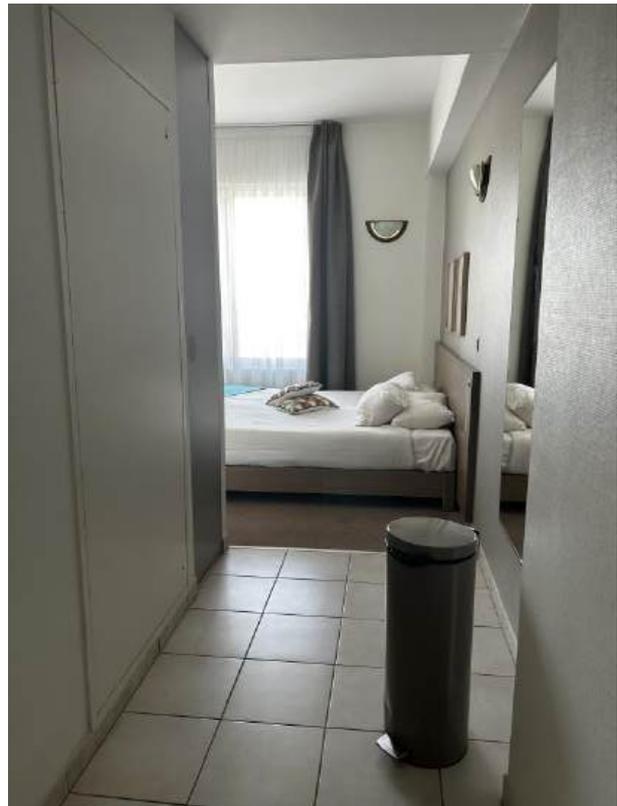
Une plaque induction deux feux.

Un meuble avec deux portes sous évier.

Un réfrigérateur.

Une étagère avec Micro-ondes, en sous face un néon en applique.

Une hotte aspirante SCHNEIDER, au-dessus de laquelle est placée un meuble à deux portes avec un kit de vaisselle.





## Séjour

**Sol :** Moquette comportant quelques traces.

Plinthes en bois. Une plinthe est abîmée.

**Murs :** Toile de Verre. Quelques impacts dans les angles. Deux points lumineux en applique au-dessus du lit.

Un radiateur électrique.

Une fenêtre un vantail en PVC et un châssis fixe en PVC. Une seconde fenêtre à deux châssis fixes en PVC et double vitrage.

**Plafond :** Peinture

Un point lumineux

Un détecteur de fumée

Quatre tringles à rideaux coulissants avec rideaux (voilages et double rideaux).

Un lit de deux personnes avec sommier, matelas et linge de lit.

Un bureau.

Une table et deux chaises.

Une Télévision à écran plat SAMSUNG

Un ventilateur sur pied.



### **Salle de douche**

J'y accède par une porte en bois avec verrou. Je note un impact sur l'extérieur de la porte.

**Sol :** carrelage. Propre.

**Murs :** faïence. Propre.

Un radiateur sèche-serviettes.

Un dévidoir à papier.

Une étagère métallique.

Un sèche-cheveux avec élément de fixation.

**Plafond :** Peinture. Propre.

Un point lumineux et une VMC.

Un WC avec réservoir dorsal.

Une cabine de douche avec receveur émaillé. Elle possède deux parois faïencées et deux parois vitrées propres. Flexible et pommeau de douche en bon état.

Un lavabo en résine avec robinet mitigeur et bonde de vidange.

Un meuble en bois est placé sous le lavabo.

Au-dessus, une tablette en bois et un miroir sont présents, ainsi qu'un point lumineux.

**SELARL SARTHUIS**  
*Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice*  
12 rue Maximilien Gaisneau – 72170 BEAUMONT SUR SARTHE



 **Local technique**

J'y accède par la porte située dans la kitchenette.

Du sol au plafond, la pièce est à l'état brut.

Il contient :

- Un ballon d'eau chaude de la marque CHAFFOTEAUX
- Un compteur EDF
- Des gaines techniques.



Mes constatations étant terminées, je me suis retirée et ai rédigé le présent procès-verbal sur 9 pages et comprenant 15 photographies.

Coût définitif du présent acte:

(Arrêté du 28 Février 2020)

DROIT FIXE (A.R444-3)	219,16
S.C.T. (A.444-48)	7,67
VACATION COMP. (A.444-18)	223,20
TOTAL H.T.	450,03
Montant de la T.V.A	90,01
<b>TOTAL T.T.C. en Euros</b>	<b>540,04 €</b>

Acte compris dans l'état déposé au Bureau de la taxe compétent.

*Maître Julie TASSIN*  
*Huissier de Justice Associée*



## **ANNEXE 2**

### **BAIL COMMERCIAL**

**Maître Florence VANSTEEGER**, Avocat de la Société **HOIST FINANCE AB (publ)**, venant aux droits du **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- bail commercial conclu le 1<sup>er</sup> février 2017 entre Monsieur Didier POTIRON et la Société APPART'CITY

Référence : MANA\_P31843\_11266\_5052\_NBAIL17

Bailleurs:

Code Tiers : P31843

Nom Propriétaire : POTIRON Didier

Civilité : M.

Données Parc:

Quadri : MANA

Nom résidence : LE MANS CENTRE

Marque d'Origine : DVS

Date d'ouverture : 9/4/2012

Marque exploitation :

**Appartement**

Numéro de bail: 11266

Numéro Lot Copro: 5052

Numéro Lot Vente :

Numéro Lot Porte : 413

Code Protel : T1

Surface : 23,64

Typologie : T1

**Parking**

Numéro Lot Copro Pk:

Numéro Lot Vente Pk :

Données Bail :

Libellé Code Type Bail : Bail Accord

*Date au format américain*

Date 1<sup>er</sup> bail (si date début vide) : 9/4/2012

Date début : 1/1/2017                      Date de fin : 12/31/2027

Date de sortie :                      Date de saisie :

Droits de séjours :

Fréquence de quittancement : M

Statut Fiscal :

## RÉSIDENCE DE TOURISME DE:

LE MANS CENTRE

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. M. POTIRON Didier P31843MANA  
7, rue Stendhal,  
75020 PARIS  
FRANCE

ci-après le "**Bailleur**"**D'UNE PART**

ET

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

ci-après le "**Preneur**"**D'AUTRE PART**

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

## IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- (A) Le Preneur exerce une activité d'hébergement touristique du type "appart-hôtel" et exploite des résidences de tourisme avec prestations para-hôtelières dont la liste figure en **Annexe 1** (le "**Parc**").
- (B) Le Bailleur a consenti un bail commercial portant sur un appartement auquel est attaché, dans certains cas, un emplacement de stationnement (l'"**Appartement**"), situé dans la résidence appartenant au Parc et située 34 Boulevard Robert Jarry, 72000 LE MANS, (la "**Résidence**"), en vue de sa sous-location par le Preneur auprès d'une clientèle non sédentaire (le "**Bail en Cours**").
- (C) En raison des difficultés financières rencontrées par le Preneur ayant engendré des retards de paiement des loyers récurrents depuis l'année 2014, les représentants de certains bailleurs du Parc se sont rapprochés du Preneur, lequel leur a exposé la nécessité d'ajuster le montant des loyers au titre des baux en cours. A ce titre, les Parties conviennent de modifier leurs relations contractuelles, l'ensemble des dispositions de la présente convention conférant à celle-ci un caractère transactionnel au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.
- (D) Les Parties ont pour cela convenu de résilier amiablement le Bail en Cours et de conclure un nouveau bail commercial, à de nouvelles conditions, notamment financières, qui prendront effet concomitamment.
- (E) Les Parties se sont donc rapprochées à l'effet, sous réserve de la réalisation de certaines conditions suspensives (Chapitre A), à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, (i) de résilier amiablement le Bail en Cours (Chapitre B) et (ii) de conclure un nouveau bail (Chapitre C) (le "**Nouveau Bail**").

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

## CHAPITRE A - CONDITIONS SUSPENSIVES ET CUMULATIVES

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

#### 1.1 Mécanisme

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

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

les seuils visés ci-dessus étant dénommés ensemble les "Seuils d'Adhésion".

#### 1.2 Prorogation de délai à l'initiative du Preneur

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

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

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

#### 1.3 Renonciation

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

#### 1.4 Notifications

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

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

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

DP

R<sub>2</sub>

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

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

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

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

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

## CHAPITRE B - RESILIATION DU BAIL EN COURS

### 3. CONDITIONS DE RESILIATION DU BAIL EN COURS

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

### 4. MODIFICATION RETROACTIVE DES LOYERS 2016

Les parties conviennent d'une réduction rétroactive du montant des loyers dus au titre du Bail en Cours sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2016 de 5,00 %

### 5. SORT DES ARRIERES

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

## CHAPITRE C - NOUVEAU BAIL

### 6. BAIL - REGIME JURIDIQUE

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

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

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

R<sup>DP</sup>

**7. DESIGNATION DE L'APPARTEMENT**

7.1 Le Nouveau Bail porte sur l'Appartement situé au sein de la Résidence dénommée LE MANS CENTRE située : 34 Boulevard Robert Jarry, 72000 LE MANS (la "Résidence").

Les caractéristiques de l'Appartement sont les suivantes :

n° logement	N° lot copropriété	N° de parking	Typologie
407	5052		T1

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

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

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

**8. DATE DE PRISE D'EFFET - DUREE**

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

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

**9. DESTINATION DES LIEUX**

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

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

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

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

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

**10. LOYER DU NOUVEAU BAIL**

**10.1 Loyer**

Le Nouveau Bail est consenti et accepté moyennant, à compter du 1er janvier 2017, un loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions (le "Loyer") correspondant au

DP R

loyer de la période du 1er décembre 2016 au 31 décembre 2016 du Bail en Cours, avant de subir sa réduction rétroactive prévue à l'article 4, multiplié par douze soit :

- Loyer de l'appartement : 4 008,14 €
- Loyer de l'éventuel parking y attaché :

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

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

## 10.2 Modalités de paiement

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

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

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

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

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

## 10.3 Remboursement des taxes d'enlèvement des ordures ménagères

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

## 10.4 Intérêts de retard

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

## 10.5 Indexation du loyer

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

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

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

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

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

RP

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

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

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

En cas de désaccord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de la Résidence à la requête de la Partie la plus diligente.

Les frais d'expertise seront supportés par le Preneur.

#### **10.6 Accord temporaire de réduction des loyers**

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

Les Parties conviennent donc que le loyer stipulé à l'article **10.1** ci-dessus sera temporairement réduit de 5,00 % durant 24 mois, à compter du 1er janvier 2017 et jusqu'au 31 décembre 2018.

#### **10.7 Majoration exceptionnelle de Loyer**

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

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

#### **11.1 Communication des résultats**

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

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

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

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

#### **11.2 Comité de suivi**

##### **11.2.1. Principe**

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

DP 

### 11.2.2. Opposabilité de la qualité de membre du Comité

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

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

#### b. Désignation de 10 représentants membres du Comité

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

#### c. Période transitoire

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

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

### 11.2.3. Droits du Comité

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

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

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

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

## 12. DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

### 12.1 Etat de l'Appartement - Entrée en jouissance

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

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

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

R

DP

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

## **12.2 Entretien- Réparations - Mises aux normes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **12.3 Charges, Impôts et taxes imputables au Preneur**

### **12.3.1 Charges, Impôts et Taxes**

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

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

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

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

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

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

### 12.3.2 **Paiement**

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

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

Dans cette hypothèse, le Preneur restera seul responsable envers le syndicat des copropriétaires et envers le co-contractant des frais, risques et conséquences de ses manquements et garantira le Bailleur contre toute réclamation, grief ou prétention des tiers à ce titre.

En alternative à ce qui précède, dans les termes de l'article 1336 du Code civil, sous réserve de l'acceptation du prestataire alors considéré comme délégataire, le syndicat des copropriétaires en qualité de délégant, pourra déléguer le Preneur, en sa qualité de délégué, pour effectuer le paiement des contrats ci-avant énoncés qui auraient été souscrits par le syndicat des copropriétaires

### 12.4 **Enseigne**

Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera réalisée aux frais du Preneur et entretenue par lui en parfait état.

### 12.5 **Gestion banalisée des emplacements de stationnement**

Le Bailleur donne, le cas échéant, son accord au Preneur pour qu'il assure librement une gestion banalisée des emplacements de stationnement pendant toute la durée du Nouveau Bail et de ses renouvellements successifs.

### 12.6 **Assurances**

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols, de dégâts des eaux, de dégradations volontaires et catastrophes naturelles couvrant les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant l'Appartement, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

La police souscrite par le Preneur garantira la perte d'exploitation résultant des événements garantis, ci-dessus précisés.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tout risque spécial inhérent à son activité professionnelle et à son occupation de l'Appartement.

R

DP

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur et il communiquera en outre spontanément ces informations au syndic de la Résidence.

Le Preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

#### 12.7 Classement

Le Preneur s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires au respect des règles de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme.

Il s'engage en conséquence également à respecter les dispositions de tout texte venant réglementer les résidences de tourisme pendant la durée du Nouveau Bail et ses éventuels renouvellements.

#### 12.8 Visites

Le Bailleur ou son représentant pourra visiter l'Appartement une fois par an, et ce pendant toute la durée du Bail, sous réserve d'un préavis raisonnable.

#### 12.9 Sous- location - Cession

##### 12.9.1 Sous-location

Pour les besoins de l'exercice de son activité, le Preneur ne pourra sous-louer l'Appartement au profit d'un autre exploitant sans l'accord exprès et préalable du Bailleur.

##### 12.9.2 Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le Preneur s'engage en toutes hypothèses à rester garant solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, du paiement de toutes sommes dues au titre du Nouveau Bail et de l'exécution des conditions du présent Bail, et ce pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession. Cet engagement devra être retranscrit dans l'acte de cession.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire, dans un délai d'un mois à compter la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ledit cessionnaire.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera réalisé entre le Preneur cédant, le cessionnaire et le Bailleur dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 17.2.2.

Une copie sera remise au Bailleur au frais du Preneur dans un délai de quinze (15) jours suivant la cession.

#### 12.10 Mandat d'ester en justice

En cas de désordre ou de non-conformité affectant l'Appartement, le Preneur gèrera discrétionnairement tous les désordres ne relevant pas des garanties biennale et décennale.

En cas de désordres relevant des garanties biennale ou décennale, le Bailleur mandate d'ores et déjà le Preneur pour, en son nom et pour son compte, sous réserve que celui-ci lui en réfère au préalable :

- (i) exercer contre le vendeur, les locataires d'ouvrage, ou tout éventuel tiers responsable ainsi que les assureurs respectifs tous recours amiables ou judiciaires;
- (ii) mettre en œuvre l'assurance dommage-ouvrage et exercer tous recours amiables et judiciaires contre l'assureur dommage-ouvrage ;
- (iii) percevoir les indemnités résultant de ces recours ou actions, que le Preneur s'engage à affecter à la réalisation des travaux de remise en état;

DP

  
10

- (iv) rendre compte au Bailleur, par l'intermédiaire du représentant de la Résidence désigné à l'article **11.2.2.a.** et lui justifier de toutes les diligences effectuées et de toutes issues, en lui transmettant en cas échéant l'entier dossier de la procédure.

Ce mandat pourra être révoqué à tout moment par l'envoi d'une lettre recommandée charge au Preneur de communiquer au Bailleur tous les éléments en sa possession dans un délai d'un mois, ou sans délai en cas d'urgence.

### 13. TRAVAUX

#### 13.1 Rénovation

Lorsque l'Appartement nécessitera des travaux de rénovation autres que ceux relevant de l'obligation de bon entretien auxquels est tenu le Preneur, les Parties se rapprocheront afin de les mettre en œuvre en respectant les principes qui suivent.

Le Preneur pourra, en s'appuyant sur un descriptif et en justifiant de devis dûment établis, proposer au Bailleur un programme de travaux ("**Programme De Travaux**") et de participer à son coût.

Cette participation du Bailleur ne pourra en aucun cas excéder 50% de son montant.

En cas d'accord sur le Programme De Travaux d'une part et, d'autre part, sur la répartition de son coût, s'engagera alors une négociation par laquelle cette participation du Bailleur au Programme De Travaux aura pour contrepartie une éventuelle augmentation du montant du loyer en cours au moment de cette négociation, ce montant pouvant être le cas échéant supérieur au Loyer indiqué à l'article **10.1**.

Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à un accord sur cette réévaluation du Loyer, le Preneur pourra néanmoins réaliser, si bon lui semble, le Programme des Travaux qu'il aura présenté au Bailleur, mais à sa charge exclusive, le Bailleur renonçant alors à une hausse du loyer, sans préjudice de l'application du mécanisme stipulé à l'article **10.6**.

#### 13.2 Travaux à l'initiative du Preneur en cours de Bail

Compte tenu du caractère évolutif des contraintes d'exploitation du Preneur, les Parties reconnaissent que le Bailleur ne doit pas faire obstacle aux travaux devant permettre au Preneur d'adapter l'Appartement aux contraintes et besoins de son exploitation.

De fait, le Preneur pourra librement modifier les équipements, cloisonnements et autres aménagements intérieurs de l'Appartement, et pourra d'une manière générale procéder librement à l'ensemble des travaux d'aménagement et aux travaux nécessaires à l'installation des équipements spécifiques.

Par exception, toute modification ou transformation de l'Appartement comportant démolition, percement de murs ou de voûtes ou construction, agrandissement, extension, changement de distribution, modification de structure et de manière générale tous travaux touchant à la solidité de la Résidence et/ou requérant une autorisation de construire (demande de permis de construire et/ou de démolir), ne pourra être faite qu'après l'accord préalable et écrit du Bailleur et sous la surveillance et le contrôle de ce dernier ou de son mandataire et celle, conjointe, du syndicat des copropriétaires dans le cas où une quelconque partie commune s'en trouvait affectée.

### 14. DESTRUCTION DE L'APPARTEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, dans l'hypothèse où l'Appartement viendrait à être détruit en totalité, le Nouveau Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, sans préjudice des indemnités prévues à l'article **12.6** alinéa 1 qui seront alors versées au Bailleurs.

Dans l'hypothèse d'une destruction partielle de l'Appartement, le Preneur pourra, suivant les circonstances, demander ou une diminution du Loyer au prorata des surfaces concernées ou la résiliation du Bail.

R

DP

15. CLAUSE RESOLUTOIRE

15.1 Les Parties rappellent que le Bailleur a consenti à résilier le Bail en Cours et à conclure le Nouveau Bail contenant notamment une réduction de loyer au titre de l'année 2016, et une réduction temporaire de loyer comme indiqué à l'article 10.6 à la condition du strict respect par le Preneur d'un ensemble de conditions constituant chacune un élément essentiel et déterminant de son consentement.

Le strict respect de chacune de ces conditions, même prises isolément, constitue le fondement même de la présente convention.

Dès lors, la résiliation pure et simple du Nouveau Bail sera encourue de plein droit et ce, sans remise en vigueur du Bail en Cours, après un commandement de régulariser un quelconque manquement porté à la connaissance du Bailleur resté vain dans un délai d'un mois.

Au nombre des obligations du Preneur considérées comme particulièrement essentielles, les Parties font, sans exhaustivité pour autant, une expresse référence aux dispositions tenant :

- au règlement des arriérés au titre du bail en cours de (article 5) ;
- au paiement des loyers du Nouveau Bail à leur échéance (article.10.2)
- à la majoration exceptionnelle du loyer (article 10.7) ;
- au paiement des réparations locatives, charges, impôts et taxes (le cas échéant par provision) dus par le Preneur (article 12) qu'elles relèvent :
  - o des charges propres aux locaux d'habitation ;
  - o des charges résultant des règles de la copropriété à la Résidence;
  - o ou des charges résultant de l'appartenance de la copropriété à une AFUL, ASL ou autre forme d'appartenance collective.
- aux obligations d'assurances (article 12.6)
- au classement de la résidence (article 12.7)
- à l'engagement pris d'une simultanéité des paiements de l'ensemble des bailleurs de la Résidence (article 16)

En conséquence, à défaut pour le Preneur d'exécuter l'une quelconque de ses obligations et d'avoir déferé, sous un mois, à un commandement qui lui aurait été délivré afin d'y remédier, le Nouveau Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans autre formalité, les Parties attribuant au Juge des référés du tribunal de grande instance du lieu de la Résidence la compétence de statuer sur l'acquisition de la présente clause.

La connaissance ou la tolérance du manquement du Preneur par le Bailleur, même prolongée, sera insuffisante pour caractériser sa renonciation à se prévaloir du bénéfice du présent article.

Le Bailleur pourra cependant toujours renoncer à cette résiliation de plein droit pour poursuivre en justice l'exécution forcée du contrat ou toute autre fin.

Les Parties conviennent également que la régularisation du manquement allégué après le délai d'un mois ne remettra pas en cause la résiliation opérée par l'effet du présent article à l'issue de ce délai, sauf accord exprès du Bailleur, pas plus que ne le pourra l'offre du Preneur de remédier à son manquement faite par lui jusqu'à l'audience des débats devant le juge des référés.

S'il y a lieu, l'expulsion du Preneur interviendra sous les mêmes règles de forme et compétence.

Les Parties conviennent expressément que la résiliation du Nouveau Bail, ne remettra pas en cause les obligations souscrites par le Preneur au titre de l'article 17.3 lesquelles resteront en vigueur et opposables au Preneur.

15.2 Les manquements justifiant la mise en œuvre de la présente clause résolutoire auront également pour effet de mettre à la charge du Preneur les frais engagés par le Bailleur, et notamment :

- le coût du commandement de payer ;

DP



- les frais de poursuite en ce compris les honoraires du conseil et les autres frais irrépétibles éventuellement engagés (en ce compris les droits de recouvrement et d'encaissement facturés par l'huissier).

## **16. PAIEMENT SIMULTANE DES BAILLEURS DE LA RESIDENCE**

Il est ici rappelé que le changement d'exploitant nécessite une majorité de 55% des lots d'habitation pour conserver le classement de la Résidence en résidence de tourisme, classement que le Preneur s'était engagé à conserver et s'engage à maintenir au titre du Bail en Cours pour permettre au Bailleur de bénéficier des avantages fiscaux qui y sont liés.

Le sort du Bailleur est de ce fait étroitement lié à celui des autres bailleurs en ce que l'exploitation de son Appartement suppose qu'il puisse être donné à bail à un exploitant unique regroupant un nombre d'appartements suffisant pour atteindre ce seuil minimum, ceci constituant une contrainte dont le Preneur a reconnu l'importance majeure en acceptant de le prendre à bail tout en s'engageant à conserver ce classement.

Il en ressort donc la nécessité que les bailleurs de la Résidence ayant régularisé un bail à des conditions similaires puissent sanctionner collectivement le manquement du Preneur à l'égard de l'un ou plusieurs d'entre eux par une résiliation simultanée de leurs baux.

En conséquence de quoi, en application de l'article 1205 du code civil, le Preneur en qualité de promettant, s'engage envers le Bailleur, en qualité de stipulant, à procéder de manière simultanée au règlement intégral de l'arriéré dû au titre du Bail en Cours (article 5) et des loyers du Nouveau Bail (article 10) à l'ensemble des bailleurs de la Résidence ayant régularisé un bail à des conditions similaires, pris en qualité de bénéficiaires.

L'inexécution de la présente stipulation pour autrui au profit des autres bailleurs de la Résidence ayant régularisé un bail à des conditions similaires entraînera donc de plein droit, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire dans les conditions stipulées à l'article 15, quand bien même il serait pour sa part à jour des arriérés et des loyers du Nouveau Bail.

## **17. DISPOSITIONS RELATIVES A LA FIN DE BAIL**

### **17.1 Maintien dans les lieux après résiliation**

Les présentes dispositions s'appliquent dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans l'Appartement après l'expiration du Bail, sa résiliation ou si des réparations locatives dont ce dernier est tenu, à raison de la loi et les clauses et conditions du Nouveau Bail, ne seraient pas complètement réalisées.

En ce cas, le Preneur devra au Bailleur, outre l'intégralité des charges, impôts et taxes dus par le Preneur en application du Bail, une indemnité d'occupation annuelle égale au montant du dernier loyer annuel toutes taxes comprises, calculée *pro rata temporis*, majorée de 10 (dix) % et ce, jusqu'à la parfaite libération de l'Appartement.

Cette majoration n'aura toutefois pas lieu d'être appliquée dans l'hypothèse où ce maintien dans les lieux au delà du terme du bail interviendrait en phase de renouvellement.

### **17.2 Restitution de l'Appartement**

#### **17.2.1** Le Preneur devra restituer l'Appartement en bon état d'entretien et de réparation.

Tous les embellissements et améliorations faits par le Preneur dans l'Appartement deviendront la propriété du Bailleur, en tout ou en partie, si bon semble à celui-ci, par voie d'accession en fin de jouissance, sans indemnité de sa part.

Les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, ajoutés par le Preneur et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

#### **17.2.2** Le jour du départ effectif du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais du Preneur.

L'huissier sera assisté, aux frais du Preneur, par un expert choisi d'un commun accord sur la liste des experts près la Cour d'appel du lieu de la Résidence, charge à ce dernier de fixer et de répartir le coût des travaux de remise en état entre les Parties celles-ci convenant d'ores et déjà de s'en remettre à ses conclusions.

A défaut d'accord sur le choix de l'expert, ce choix reviendra au Bailleur mais alors à coûts partagés.

**17.2.3** La restitution des clefs par le Preneur aura lieu le jour de l'état des lieux.

**17.3** **Engagement de cession des lots dits de services**

Le présent article s'applique dans l'hypothèse où le Preneur serait, au sein de la Résidence, propriétaire de lots privatifs dits de services, désignés et décrits dans le règlement de copropriété, comme étant affectés à l'usage commun et à la fourniture aux occupants, en sus de leur hébergement, des prestations prévues par le Code général des impôts ainsi qu'il est exposé à l'article 9 (les "**Lots de Services**").

Ces Lots de Services étant indispensables à l'exploitation, les Parties sont convenues qu'ils seront cédés au syndicat des copropriétaires afin d'assurer la continuité de ces services par un nouvel exploitant qui succéderait au Preneur quel que soit le motif du départ de ce dernier.

Par application de l'article 1205 du code civil, le Preneur, en qualité de promettant, promet donc au Bailleur, en qualité de stipulant, de manière ferme, définitive et irrévocable, de céder au profit du syndicat des copropriétaires de la Résidence, en qualité de bénéficiaire, la propriété de ces Lots de Services moyennant un prix de vente de 1 (un) euro.

La promesse sera maintenue pendant une durée de 5 (cinq) ans à compter de l'expiration ou de la résiliation du Nouveau Bail éventuellement renouvelé, délai durant lequel la levée d'option par le syndicat des copropriétaires devra alors intervenir par un courrier recommandé adressé au Preneur.

Ainsi tenu par sa promesse, le Preneur s'interdit par conséquent durant toute la durée du Nouveau Bail éventuellement renouvelé, et jusqu'à 5 (cinq) ans après son terme, quelle qu'en soit le motif, de céder, apporter ou transférer, quelle qu'en soit la forme, la propriété, la jouissance et l'usage de ces Lots de Services.

En cas de refus du Preneur de réaliser la vente par acte authentique, le syndicat des copropriétaires pourra poursuivre l'exécution forcée de la promesse aux fins d'obtenir le constat judiciaire de la vente.

Sa rétractation unilatérale avant l'expiration du délai accordé au syndicat des copropriétaires pour lever l'option sera de plein droit inefficace.

De volonté expresse des parties, la présente promesse de cession moyennant le prix modique de 1 (un) euro, est l'une des concessions constituant partie intégrante et indissociable de l'ensemble des engagements réciproques stipulés aux présentes le tout répondant aux critères d'une transaction au sens des articles 2044 du Code civil et suivants pour prévenir une contestation à naître, les Parties étant de ce fait dispensées de l'enregistrement prévu à l'article 1589-2 du Code Civil.

DP

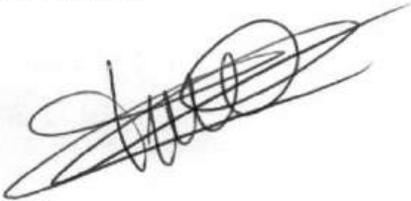


18. **FRAIS – ELECTION DE DOMICILE – DROIT APPLICABLE - COMPETENCE**
- 18.1 Chacune des Parties supportera ses propres frais, charges et autres dépenses de quelque nature que ce soit qui auront été engagés dans le cadre de la négociation, de la préparation et de la mise en œuvre du présent Bail.
- 18.2 Chaque Partie fait élection de domicile à son lieu de résidence principale ou à son siège social.
- 18.3 Le Nouveau Bail est régi, interprété et exécuté conformément à la loi française.
- 18.4 Pour tous litiges relatifs à la validité, l'exécution ou à l'interprétation des présentes, les Parties attribuent compétence aux juridictions du lieu de situation de la Résidence.

Fait à Paris , le 1<sup>er</sup> février 2017

En deux (2) exemplaires originaux,

Le Bailleur :



Le Preneur :



**ANNEXES**

- Annexe 1: Liste des résidences comprises dans le Parc  
Annexe 2 : Compte d'exploitation de la Résidence pour l'année 2015  
Annexe 3 : Modèle de comptes d'exploitation et bilans de la résidence

R DP

## Annexe 1 - Liste Résidences composant le Parc

RESIDENCES
AGEN
AIX EN PROVENCE - LA DURANNE
ALFORTVILLE
AMIENS
ANGERS
ANGOULEME
ANNEMASSE CENTRE AC
ANTIBES
ARLON
BEZIERS
BLANC MESNIL I AC
BLANC MESNIL II Le Bourget
BLOIS
BOBIGNY
BOIS D'ARCY
BORDEAUX CENTRE
BORDEAUX ST JEAN D'ILLAC
BOURG EN BRESSE
BREST PASTEUR
BREST PLACE DE STRASBOURG
CAEN
CALUIRE
CERGY LE HAUT
CESSON SEVIGNE
CHALON
CHERBOURG
CLERMONT-FERRAND CENTRE
CLICHY MAIRIE DE CLICHY
CORNEBARRIEU
DIJON AHUY
FERNEY VOLTAIRE GENEVE AEROPORT
FUVEAU
GAILLARD
GENEVE DIVONNE
GRENOBLE ALPEXPO
GRENOBLE INNOVALEE
GRENOBLE MEYLAN
LA CIOTAT COTE PORT
LA ROCHE SUR YON
LA ROCHELLE
LE CANNET
LE HAVRE
LE MANS CENTRE
LE MANS NOVAXIS (Lagune)
LES ULIS
LILLE EURALILLE
LILLE GRAND PALAIS
LIMOGES
LYON GERLAND
LYON PART DIEU (BD VIVIER MERLE)
LYON PART DIEU GARIBALDI
LYON PART DIEU VILLETTE
LYON VAISE
LYON VAISE ST CYR PARK
LYON VILLEURBANNE
MAGNY LES HAMEAUX

RESIDENCES
MANDELIEU
MARNE LA VALLEE - MONTEVRAIN
MARSEILLE EUROMED
MARSEILLE VITROLLES
MONTELMAR
MONTPELLIER EUREKA
MONTPELLIER GRAND M
MONTPELLIER QUADRANT
MONTPELLIER SAINT ROCH
MULHOUSE
NANCY
NANTES - CARRÉ BOUFFAY
NANTES - CHÂTEAU DES DUCS
NANTES ATLANTIS
NANTES CARQUEFOU
NANTES QUAI DE LOIRE SANITAT
NANTES ST HERBLAIN
NANTES VIARME
NARBONNE
NICE ACROPOLIS
NIMES
NIORT
ORLEANS
PARIS GRANDE BIBLIOTHEQUE
PARIS LA VILLETTE
PAU CENTRE
PERPIGNAN
POISSY
REIMS 1 LE MAGENTA
REIMS 2 CENTRE
RENNES BEAUREGARD
RENNES OUEST
RENNES ST GREGOIRE
ROSNY SOUS BOIS
ST CYR L'ECOLE
ST ETIENNE ST PRIEST EN JAREZ
ST MAURICE
ST NAZAIRE
ST NAZAIRE OCEAN
STRASBOURG
STRASBOURG AEROPORT EINTZHEIM
THONON LES BAINS
TOULON - SIX FOURS LES PLAGES
TOULOUSE BLAGNAC
TOULOUSE COLOMIERS
TOULOUSE LABEGE
TOULOUSE L'HERS
TOULOUSE PURPAN
TOULOUSE ST SIMON
TOULOUSE TOURNEFEUILLE
TOURS
VAL D'EUROPE MONTEVRAIN
VALENCE
VANNES
VELIZY
VILLEJUIF

Annexe 2 – Compte d'exploitation de la résidence pour l'année 2015

Avec frais de siège retraités (répartition en fonction du Chiffre d'Affaires de la résidence versus lots)  
Retraitement fait dans le cadre du classement des résidences afin de déterminer la contribution à la baisse de loyer

LE MANS CENTRE		Réel 2015
<b>Données Commerciales</b>		
Nombre de Lots pondérés		163
Nombre de nuits Disponibles		59 495
Taux d'occupation		60,5%
CA Hébergement :		1 882 318
CA Annexes		45 082
CA Restauration		140 457
<b>TOTAL Chiffre d'affaires</b>		<b>2 067 857</b>
	<i>CA total en € par nuits</i>	57,4
<b>Charges Variables Hébergement</b>		
Commissions sur ventes		-78 512
Ménage		-186 003
Autres Frais de Personnel Ménage		0
Linge Hébergement		-109 107
Charges Variables Autres		-26 325
Energie et fluide		-81 939
Charges Variables Restaurant		-52 683
<b>Total charges variables</b>		<b>-534 570</b>
	<i>Marge variable (en montant)</i>	1 533 288
	<i>Marge variable (en %) du CA Total</i>	74,1%
<b>Charges Fixes Hébergement</b>		
Frais de Personnel Hébergement		-205 606
Autres Frais de Personnel Hébergement		-9 921
Fournitures		-12 703
Location matériel		-11 808
Maintenance et entretien		-34 750
Personnel ext.(Gardiennage)		-6
Frais postaux et Télécommunications		-10 796
Assu, FFI, Honoraires		-19 495
Location immobilière		-5 653
Publicité, communication		-1 698
Taxes		-42 245
Divers		-252
Transferts de charges		0
<b>Total des charges Fixes Restauration</b>		<b>-1 402</b>
<b>Total charges fixes</b>		<b>-356 334</b>
	<i>Charges fixes (en %) du CA Total</i>	-17,2%
Frais de siège		-244 488
	<i>en % du CA total</i>	-11,8%
<b>EBITDAR y compris frais de siège</b>		<b>932 465</b>
	<i>EBITDAR (en %) du CA Total</i>	45,1%
Loyers propriétaire		-628 847
<b>EBITDA y compris frais de siège</b>		<b>303 618</b>
	<i>EBITDA (en %) du CA Total</i>	14,7%

R

DP

## Annexe 3 – Modèle de comptes et bilans de la résidence



Montpellier, le (date)

Objet : Comptes et bilan activité résidence XXXXXX

Chère Madame, Cher Monsieur,

En votre qualité de propriétaire de la résidence de XXXXXX, sise (adresse résidence), nous vous adressons par la présente les principaux éléments relatifs à l'activité de cette résidence pour l'année 2016 :

- Unités d'hébergement gérées :

En 2016, ont été confiées à la gestion XXX unités d'hébergements.  
Le taux d'occupation moyen sur l'ensemble de la résidence est de XX%.

- Recettes et dépenses – Evolution 2016 versus 2015:

Les comptes détaillés 2016 versus 2015 de votre résidence figurent au verso de la présente.

- Activités et événements au cours de l'exercice :

**Option 1 :** Nous ne relevons aucun événement significatif. La résidence de XXXXXX a été exploitée sur 52 semaines.

**Option 2 :** Les événements significatifs constatés sur l'exercice :

**Exemples :**

- Modification des horaires d'ouverture à la clientèle pour couvrir une amplitude plus large ayant généré des frais de personnel supplémentaires
- Evènement exceptionnel ayant généré un supplément de CA ...
- Renforts techniques pour la maintenance

- Segmentation et évolution de la clientèle sur l'exercice 2016 :

- Entretien et travaux :

DP

18

Compte exploitation : Résidence XXXXX	Réel 2015	Réel 2016	écart 2016 vs 2015	écart en %
---------------------------------------	-----------	-----------	--------------------	------------

Données Commerciales				
Nombre de Lots pondérés	XXX	XXX	X	X%
Nombre de nuits Disponibles	XXX	XXX	X	X%
TO :	XXX	XXX	X	X%
CA Hébergement :	XXX	XXX	X	X%
CA Annexes	XXX	XXX	X	X%
CA Restauration	XXX	XXX	X	X%
TOTAL CA	XXX	XXX	X	X%
<i>CA total en € par nuits</i>				
	XXX	XXX	X	X%

Charges Variables Hébergement				
Commissions sur ventes	XXX	XXX	X	X%
Ménage	XXX	XXX	X	X%
Autres Frais de Personnel Ménage	0	0	0	0%
Linge Hébergement	XXX	XXX	X	X%
Charges Variables Autres	XXX	XXX	X	X%
Energie et fluide	XXX	XXX	X	X%
Charges Variables Restaurant	XXX	XXX	X	X%
Total charges variables	XXX	XXX	X	X%
<i>Marge variable (en montant)</i>				
	XXX	XXX	X	X%
<i>Marge variable (en %) du CA Total</i>				
	XXX	XXX	X	X%
Charges Fixes Hébergement				
Frais de Personnel Hébergement	XXX	XXX	X	X%
Autres Frais de Personnel Hébergement	XXX	XXX	X	X%
Fournitures	XXX	XXX	X	X%
Location matériel	XXX	XXX	X	X%
Maintenance et entretien	XXX	XXX	X	X%
Personnel ext.(Gardiennage)	XXX	XXX	X	X%
Frais postaux et Télécommunications	XXX	XXX	X	X%
Assu, FFI, Honoraires	XXX	XXX	X	X%
Location immobilière	XXX	XXX	X	X%
Publicité, communication	XXX	XXX	X	X%
Taxes	XXX	XXX	X	X%
Divers	XXX	XXX	X	X%
Transferts de charges	XXX	XXX	X	X%
Total des charges Fixes Restauration	XXX	XXX	X	X%
Total charges fixes	XXX	XXX	X	X%
<i>Charges fixes (en %) du CA Total</i>				
	XXX	XXX	X	X%
<i>Frais de siège</i>				
	XXX	XXX	X	X%
<i>en % du CA total</i>				
	XXX	XXX	X	X%
EBITDA y compris frais de siège				
	XXX	XXX	X	X%
<i>EBITDA (en %) du CA Total</i>				
	XXX	XXX	X	X%
Loyers propriétaire				
	XXX	XXX	X	X%
<i>EBITDA y compris frais de siège</i>				
	XXX	XXX	X	X%
<i>EBITDA (en %) du CA Total</i>				
	XXX	XXX	X	X%

Nous vous souhaitons bonne réception de ces éléments et vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.  
Le service Propriétaires

**ANNEXE 3**  
**DIAGNOSTICS**

**Maître Florence VANSTEEGER**, Avocat de la Société **HOIST FINANCE AB (publ)**, venant aux droits du **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- certificat de mesurage « Loi Carrez »
- diagnostic performance énergétique
- état de l'installation intérieure d'électricité
- état des risques pour l'information des acquéreurs
- état des risques et pollutions

établis par le la Société JBC, le 20 septembre 2023

## **Document de Synthèse**

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

### ***Désignation***

**Adresse du (des) Bien(s) :**

34 Boulevard Robert Jarry «Appartcity», Apt 407  
72000 LE MANS

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

Non communiqué

**Désignation du Propriétaire :**

Nom : M. POTIRON Didier

**Désignation du (des) Bien(s) :**

N° : J2309181 POTIRON / 1

Type de bâtiment : Appartement

Année de construction : 2006/2012

Références cadastrales : Section : HV - Parcelle : n° 64 - Lot : Non Communiqué

Usage constaté : Habitation (partie privative d'immeuble collectif d'habitation)

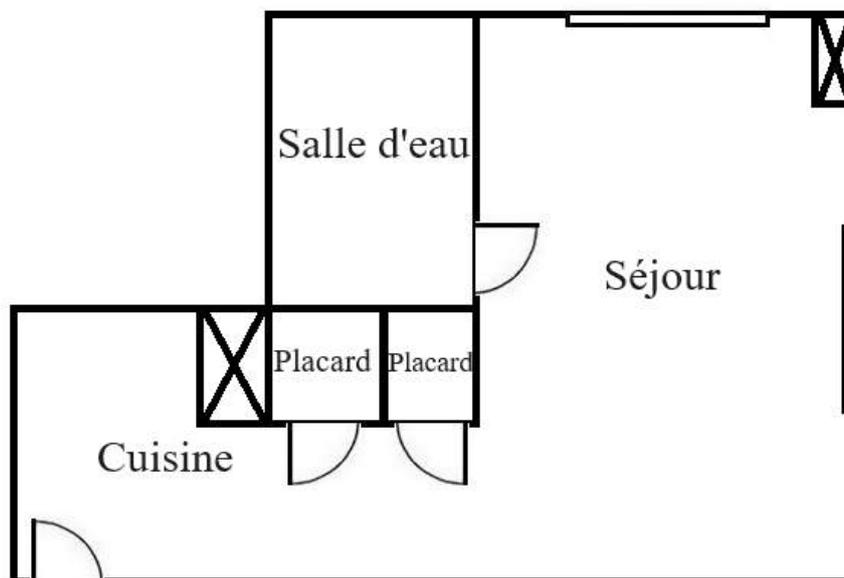
**Date de visite : 20/09/2023**

### ***Description générale du bien***



# Document de Synthèse

## CROQUIS DE REPERAGE



Etage 4: Appartement 407

### Liste des pièces

Étage 4 : Séjour, Cuisine, Salle d'eau

### Liste des diagnostics

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

# Document de Synthèse

## Rappel des conclusions

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

ERP

#### Objet de la mission :

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

#### Date de réalisation : 20 septembre 2023 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral : N° 72-2020-07-08-083 du 8 juillet 2020

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

Votre commune				Votre immeuble	
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux
PPRn	Inondation	révisé	20/12/2019	oui non directement exposé	non
PPRt	Effet thermique TOTAL RAFFINAGE MARK...	approuvé	23/07/2012	non	non
PPRt	Effet de surpression TOTAL RAFFINAGE MARK...	approuvé	23/07/2012	non	non
SIS <sup>(1)</sup>	Pollution des sols	approuvé	11/07/2022	non	-
Zonage de sismicité : 2 - Faible <sup>(2)</sup>				oui	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible <sup>(3)</sup>				non	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.					

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Faible
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(4)</sup>	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	54 sites* à - de 500 mètres

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

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

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

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

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

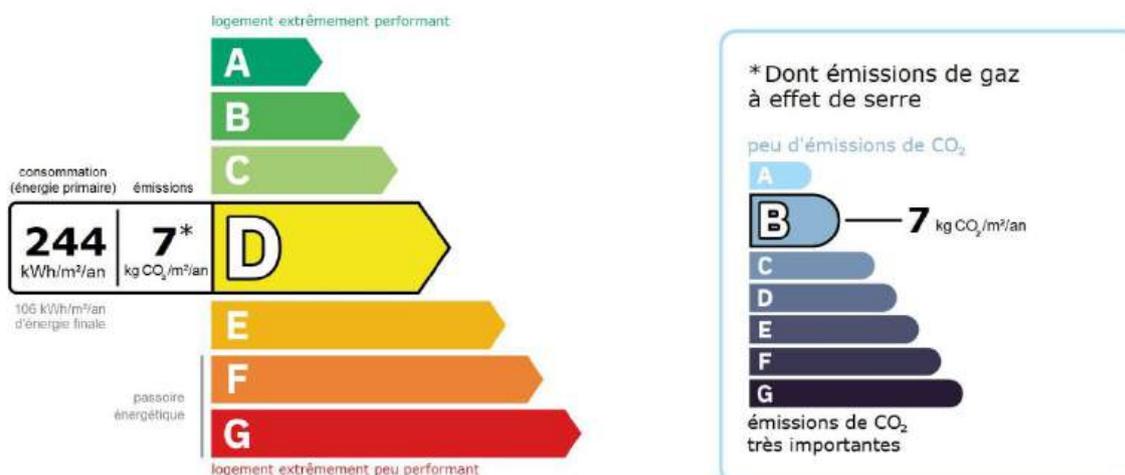
# Document de Synthèse

## 2. Diagnostic de performance énergétique (DPE)

DPE

### Objet de la mission :

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



## 3. Etat de l'installation intérieure d'électricité

ELECTRICITE

### Objet de la mission :

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

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

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

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

### Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- 1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- 2. Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- 3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- 5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.
- 6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- P1, P2. Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative et inversement.

### Avertissement particulier:

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

# Document de Synthèse

## 4. Attestation de surface

METRE

### Objet de la mission :

La présente mission a consisté à établir la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété en référence à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, au décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

### Conclusion :

Localisation	Surfaces Privatives (m <sup>2</sup> )	Surfaces non prises en compte (m <sup>2</sup> )	Justification
Séjour (Étage 4)	12,85		
Cuisine (Étage 4)	6,06		
Salle d'eau (Étage 4)	3,67		
Total :	<b>22,58</b>	<b>0,00</b>	

### Réserves :

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

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

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

DATE : Le 20/09/2023

## Certificat de mesurage « Loi Carrez »

### Objet

La présente mission consiste à établir la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété en référence à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, au décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

### Désignation du propriétaire

Nom : M. POTIRON Didier

### Immeuble bâti visité

#### Adresse du bien

Adresse complète : 34 Boulevard Robert Jarry «Appartcity», Apt 407 72000 LE MANS

#### Nature du bien

Nature : Appartement  
Copropriété : Non communiqué  
Références cadastrales : Section : HV - Parcelle : n° 64 - Lot : Non Communiqué  
Et.4- Apt 407

#### Remarque :

En l'absence de règlement de copropriété demandé :

- la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans celui-ci,
- le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par le propriétaire ou son représentant,
- les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

### Liste des pièces visitées

#### Pièces ou parties d'immeuble

Étage 4 : Séjour, Cuisine/ Pl., Salle d'eau

### Liste des pièces non visitées

Néant.

# Certificat de mesurage « Loi Carrez »

## Liste des pièces bâties mesurées :

Localisation	Surfaces Privatives (m <sup>2</sup> )	Surfaces non prises en compte (m <sup>2</sup> )	Justification
Séjour (Étage 4)	12,85		
Cuisine/ Pl. (Étage 4)	6,06		
Salle d'eau (Étage 4)	3,67		
Total :	<b>22,58</b>	<b>0,00</b>	

**En conséquence, après relevé du 20/09/2023, nous certifions que la surface privative « Loi Carrez » est de 22,58 m<sup>2</sup>.**  
(Vingt-deux mètres carrés et cinquante-huit décimètres carrés)

## Constatations diverses

Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n° 97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété.

L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n° 96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (al. 3).

En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot mentionné à l'art. 46 de la loi du 10/07/65 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (art. 4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art. 4-2).

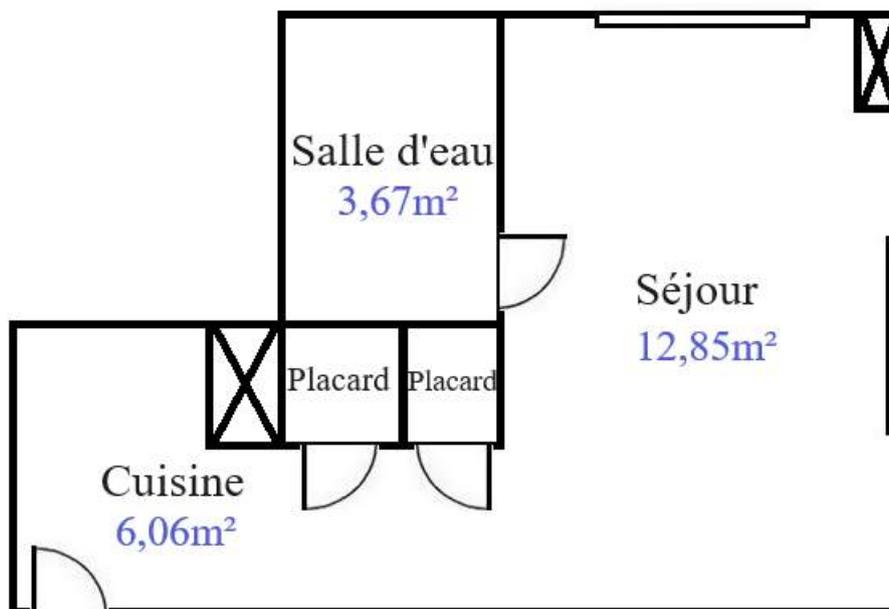
### Date de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée : le : 20/09/2023  
Visite effectuée : par : Jérôme GODET  
Rapport édité : le : 20/09/2023  
à : LE MANS



# Certificat de mesurage « Loi Carrez »

## Croquis



*Etage 4: Appartement 407*

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : [2372E3137222G](#)  
Etabli le : 20/09/2023  
Valable jusqu'au : 19/09/2033

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

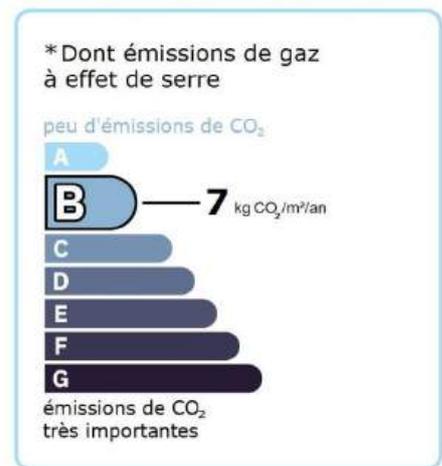
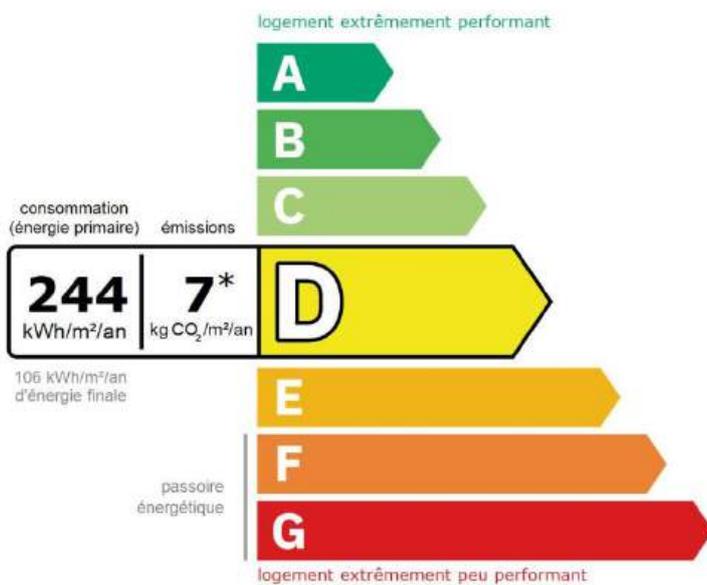


Adresse : **34 Boulevard Robert Jarry «Appartcity», Apt 407**  
**72000 LE MANS**  
Etage 4

Type de bien : Appartement  
Année de construction : 2010  
Surface habitable : **23 m<sup>2</sup>**

Propriétaire : M. POTIRON Didier  
Adresse :

## Performance énergétique et climatique



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

**Ce logement émet 171 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 888 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 **400 €** et **590 €** par an

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

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

### Informations diagnostiqueur

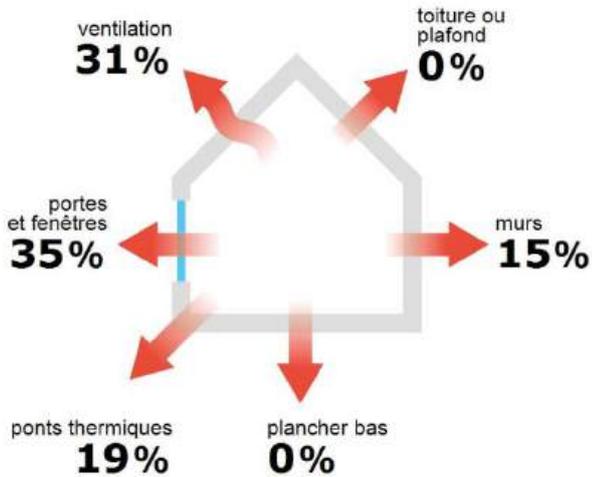
**JBC INGENIERIE**  
2 Rue de la Crochardière  
72000 LE MANS  
tel : 02 43 76 18 32

Diagnostiqueur : M. LEVESQUE alexis  
Email : [contact@jbc-diagnostic.com](mailto:contact@jbc-diagnostic.com)  
N° de certification : CPDIO673  
Organisme de certification : I.Cert

J.B.C. Ingénierie  
DIAGNOSTICS  
2, rue de la Crochardière  
72000 LE MANS  
Tél. 02 43 76 18 32 - Fax 02 43 87 88 91

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

### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation



### Système de ventilation en place



VMC SF Hygro A de 2001 à 2012

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



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



bonne inertie du logement

Pour améliorer le confort d'été :



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

### Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

## Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	2 075 (902 é.f.)	entre 150 € et 210 €	 37 %
 eau chaude	⚡ Electrique	3 130 (1 361 é.f.)	entre 230 € et 320 €	 56 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	⚡ Electrique	102 (44 é.f.)	entre 0 € et 20 €	 2 %
 auxiliaires	⚡ Electrique	307 (133 é.f.)	entre 20 € et 40 €	 5 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>		<b>5 615 kWh</b> (2 441 kWh é.f.)	<b>entre 400 € et 590 €</b> par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 70ℓ par jour.

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

é.f. → énergie finale

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

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

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

**Température recommandée en hiver → 19°C**

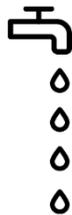
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -27% sur votre facture **soit -66€ par an**

**Astuces**

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

**Si climatisation, température recommandée en été → 28°C****Astuces**

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

**Consommation recommandée → 70ℓ/jour d'eau chaude à 40°C**

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

28ℓ consommés en moins par jour, c'est -20% sur votre facture **soit -70€ 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](http://france-renov.gouv.fr)

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

## Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 <b>Murs</b>	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur $\leq 20$ cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur $\leq 20$ cm avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé	<b>bonne</b>
 <b>Plancher bas</b>	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	<b>Sans objet</b>
 <b>Toiture/plafond</b>	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	<b>Sans objet</b>
 <b>Portes et fenêtres</b>	Fenêtres fixes métal à rupture de ponts thermiques, triple vitrage Porte(s) autres opaque pleine isolée	<b>moyenne</b>

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 <b>Chauffage</b>	Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF*** avec programmeur avec réduit (système individuel)
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 100 L
 <b>Climatisation</b>	Néant
 <b>Ventilation</b>	VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
 <b>Pilotage</b>	Avec intermittence centrale 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
 <b>Chauffe-eau</b>	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 <b>Eclairage</b>	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 <b>Isolation</b>	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 <b>Radiateur</b>	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 <b>Ventilation</b>	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

## Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

### 1

#### Les travaux essentiels

Lot	Description	Performance recommandée
	Etape non nécessaire, performance déjà atteinte	

### 2

#### Les travaux à envisager

Montant estimé : 8100 à 12100€

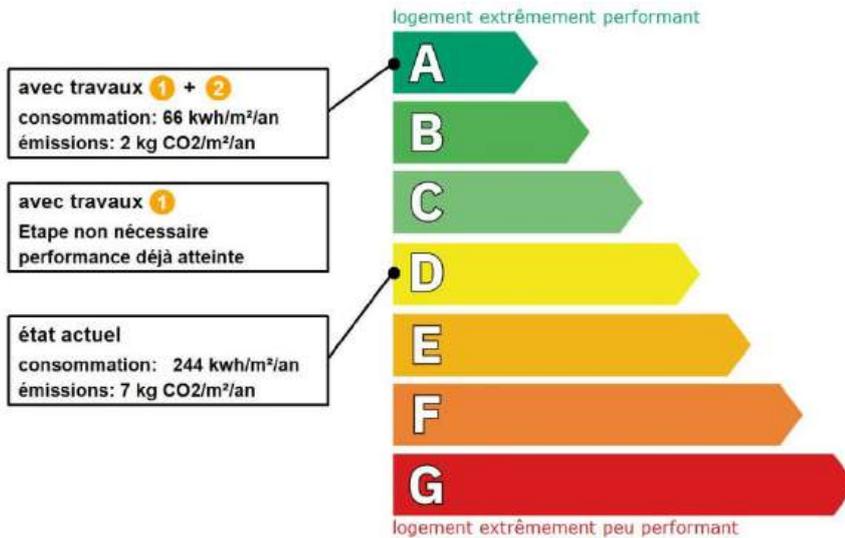
Lot	Description	Performance recommandée
 <b>Chauffage</b>	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Remplacer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

#### Commentaires :

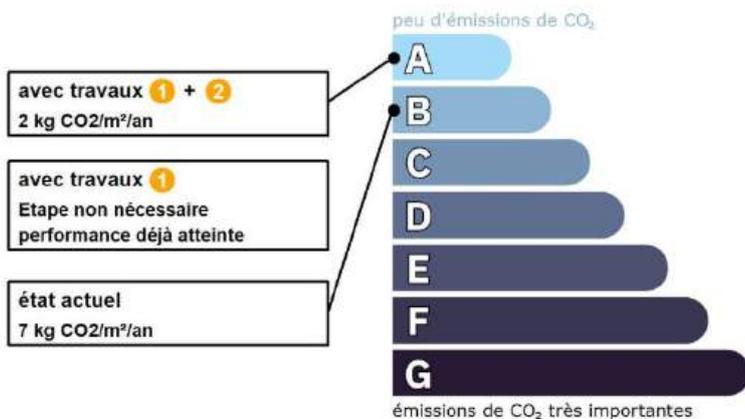
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

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

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

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

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



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 - Centre Alphas - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))

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

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **J2309181**

**Néant.**

Date de visite du bien : **20/09/2023**

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

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale HV, Parcelle(s) n° 64**

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

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

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

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

## Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	72 Sarthe
Altitude	 Donnée en ligne	51 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	2010
Surface habitable du logement	 Observé / mesuré	23 m²
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,7 m

## Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
<b>Mur 1 Ouest</b>	Surface du mur	 Observé / mesuré	8,91 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2006 - 2012
<b>Mur 2 Nord</b>	Surface du mur	 Observé / mesuré	8,91 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2006 - 2012
<b>Mur 3 Est</b>	Surface du mur	 Observé / mesuré	1,95 m²

	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2006 - 2012
<b>Plancher</b>	Surface de plancher bas	 Observé / mesuré	23 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	 Observé / mesuré	non
<b>Plafond</b>	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	23 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	 Observé / mesuré	non
<b>Fenêtre 1 Ouest</b>	Surface de baies	 Observé / mesuré	3,24 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Ouest
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres fixes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	triple vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
<b>Fenêtre 2 Nord</b>	Surface de baies	 Observé / mesuré	3,24 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres fixes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	triple vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
<b>Porte</b>	Surface de porte	 Observé / mesuré	2,1 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 3 Est
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Nature de la menuiserie	 Observé / mesuré	Toute menuiserie
	Type de porte	 Observé / mesuré	Porte opaque pleine isolée
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur

<b>Pont Thermique 1</b>	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Ouest / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	4,5 m
<b>Pont Thermique 2</b>	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Ouest / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	4,5 m
<b>Pont Thermique 3</b>	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	4,5 m
<b>Pont Thermique 4</b>	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	4,5 m

## Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
<b>Ventilation</b>	Type de ventilation	 Observé / mesuré	VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
	Année installation	 Observé / mesuré	2010
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré	non
<b>Chauffage</b>	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	 Valeur par défaut	2010
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	 Observé / mesuré	Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage	 Observé / mesuré	divisé
<b>Eau chaude sanitaire</b>	Equipement intermittence	 Observé / mesuré	Avec intermittence centrale avec minimum de température
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	 Valeur par défaut	2010
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	 Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	 Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage	 Observé / mesuré	100 L	

**Références réglementaires utilisées :**

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

**Informations société :** JBC INGENIERIE 2 Rue de la Crochardière 72000 LE MANS

Tél. : 02 43 76 18 32 - N°SIREN : 490 908 373 - Compagnie d'assurance : Allianz n° 56729146

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

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

[2372E3137222G](https://observatoire-dpe.ademe.fr/)



# Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

Arrêté du 28 septembre 2017  
Décret 2016-1105 du 11 août 2016  
**NF C 16-600 juillet 2017**

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

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

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

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

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

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

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

Numéro (indice) : J2309181 POTIRON / (1)  
Adresse : 34 Boulevard Robert Jarry «Appartcity», Apt 407-72000 LE MANS  
Type d'immeuble : Appartement  
Année de construction : 2010 env.  
Année de l'installation : Inconnue  
Distributeur d'électricité : Inconnu

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

Néant.

## **2 Identification du propriétaire**

Nom : M. POTIRON Didier

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

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

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

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

# Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque 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), non visibles ou non démontables ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

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

### **Anomalies avérées selon les domaines suivants :**

#### **1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.**

Numéro article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	Précision
1.3.h	Le dispositif assurant la coupure d'urgence est situé dans un emplacement accessible par une trappe.	

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

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

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

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

Numéro article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	Précision
7.3.e	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible.	

**6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.** Aucune anomalie détectée.

#### **Installations particulières :**

**P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.** Aucune anomalie détectée.

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

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

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

(\*) *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.

#### **Observations**

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

# Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

## Informations complémentaires :

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

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

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

## 6 Avertissement particulier

### Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés :

Numéro article (1)	Libellé des constatations diverses	Observation / Localisation
5.3.d	Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire sur les éléments conducteurs et masses : Non vérifiable	Non visible

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

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

### Installations ou parties d'installation non couvertes :

Numéro article (1)	Libellé des constatations diverses
E.1.d	Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation : <ul style="list-style-type: none"><li>• installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;</li><li>• le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;</li><li>• parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les appareils d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées ;</li></ul>

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

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

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

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

## 8 Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus
<b>Appareil général de commande et de protection :</b> Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.
<b>Protection différentielle à l'origine de l'installation :</b> 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.
<b>Prise de terre et installation de mise à la terre :</b> 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 inexistence partielle, peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

# Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

## Protection contre les surintensités :

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.

## Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

## Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

## Matériels électriques présentant des risques de contacts directs :

La présence de matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés, ...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

## Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :

Ces matériels électriques lorsqu'ils sont trop anciens n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

## Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut entraîner des risques d'électrisation, voire d'électrocution.

## Piscine privée ou bassin de fontaine:

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

## Informations complémentaires

### Objectif des dispositions et description des risques encourus

#### Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :

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

#### Socles de prise de courant de type à obturateurs :

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

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

### Date de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée : le : 20/09/2023  
Visite effectuée : par : Jérôme GODET  
Rapport édité : le : 20/09/2023  
à : LE MANS

J.B.C. Ingénierie  
EXPERTISES & DIAGNOSTICS  
2, rue de la Crochardière  
72000 LE MANS  
02 43 78 11 22 - Fax 02 43 78 00 01

# Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

## Attestation sur l'honneur

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

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

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

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



# Etat des Risques et Pollutions

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



Référence : J2309181  
 Réalisé par JBC DIAGNOSTICS  
 Pour le compte de JBC DIAGNOSTICS

Date de réalisation : 20 septembre 2023 (Valable 6 mois)  
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
 N° 72-2020-07-08-083 du 8 juillet 2020.

## REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien  
 34 Boulevard Robert Jarry «Appartcity», Apt 407  
 72000 Le Mans

Référence(s) cadastrale(s):  
 HV0064

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur  
 M. POTIRON Didier



## SYNTHESES

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	révisé	20/12/2019	oui non directement exposé	non	p.3
PPRt	Effet thermique TOTAL RAFFINAGE MARK...	approuvé	23/07/2012	non	non	p.4
PPRt	Effet de surpression TOTAL RAFFINAGE MARK...	approuvé	23/07/2012	non	non	p.4
<sup>(1)</sup> SIS	Pollution des sols	approuvé	11/07/2022	non	-	p.4
Zonage de sismicité : 2 - Faible <sup>(2)</sup>				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible <sup>(3)</sup>				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Faible
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(4)</sup>	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	54 sites* à - de 500 mètres

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

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

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

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

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

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

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

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

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

## SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques .....	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	7
Déclaration de sinistres indemnisés.....	13
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	14
Annexes.....	15

## État des Risques et Pollutions

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

**Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)** Document réalisé le : 20/09/2023

Parcelle(s) : HV0064  
34 Boulevard Robert Jarry «Appartcity», Apt 407 72000 Le Mans

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	<b>prescrit</b>	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	<b>appliqué par anticipation</b>	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	<b>approuvé</b>	oui <input checked="" type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation <input checked="" type="checkbox"/>	Crue torrentielle <input type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>	Submersion marine <input type="checkbox"/>	Avalanche <input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain <input type="checkbox"/>	Mvt terrain-Sécheresse <input type="checkbox"/>	Séisme <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Eruption volcanique <input type="checkbox"/>
Feu de forêt <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>			

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

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	<b>prescrit</b>	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	<b>appliqué par anticipation</b>	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	<b>approuvé</b>	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers <input type="checkbox"/>	Affaissement <input type="checkbox"/>	Effondrement <input type="checkbox"/>	Tassement <input type="checkbox"/>	Emission de gaz <input type="checkbox"/>
Pollution des sols <input type="checkbox"/>	Pollution des eaux <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>		

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

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	<b>approuvé</b>	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	<b>prescrit</b>	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel <input type="checkbox"/>	Effet thermique <input type="checkbox"/>	Effet de surpression <input type="checkbox"/>	Effet toxique <input type="checkbox"/>	Projection <input type="checkbox"/>
--	--	---	--	-------------------------------------

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui  non   
L'immeuble est situé en zone de prescription oui  non   
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non   
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location\* oui  non

\*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

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

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 <input type="checkbox"/>	zone 2 <input checked="" type="checkbox"/>	zone 3 <input type="checkbox"/>	zone 4 <input type="checkbox"/>	zone 5 <input type="checkbox"/>
Très faible	Faible	Modérée	Moyenne	Forte

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

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

zone 1 <input checked="" type="checkbox"/>	zone 2 <input type="checkbox"/>	zone 3 <input type="checkbox"/>
Faible	Faible avec facteur de transfert	Significatif

### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T\* oui  non   
\*Information à compléter par le vendeur / bailleur

### Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui  non   
Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral DCPAT-2022-0213 du 11/07/2022 portant création des SIS dans le département

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

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui  non   
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :  
oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans  oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans  non  zonage indisponible   
L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui  non   
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser\* oui  non   
\*Information à compléter par le vendeur / bailleur

### Parties concernées

<b>Vendeur</b>	M. POTIRON Didier	à		le	
<b>Acquéreur</b>		à		le	

\* L'immeuble n'est pas exposé au risque Inondation mais simplement concerné par la réglementation du PPR correspondant  
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 le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

## Inondation

Zone non directement exposée du PPRn Inondation, révisé le  
20/12/2019

## Concerné\*

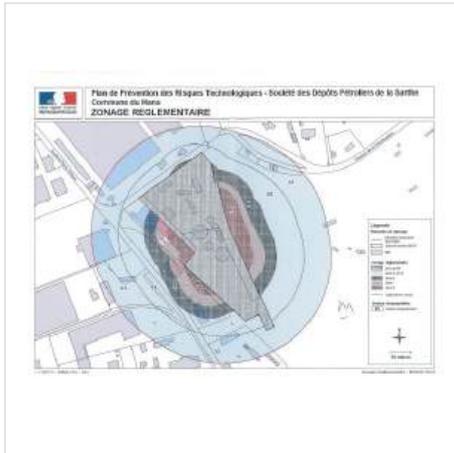
*\* Aucune cartographie n'est disponible pour la zone non directement exposée du PPR.  
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.*

## Cartographies ne concernant pas l'immeuble

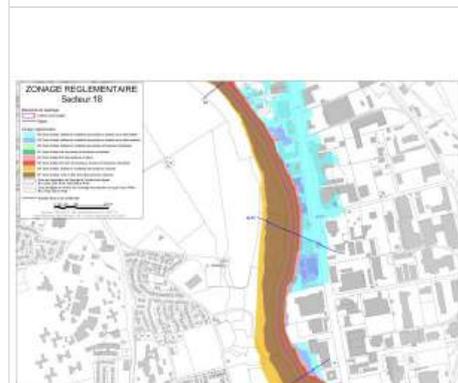
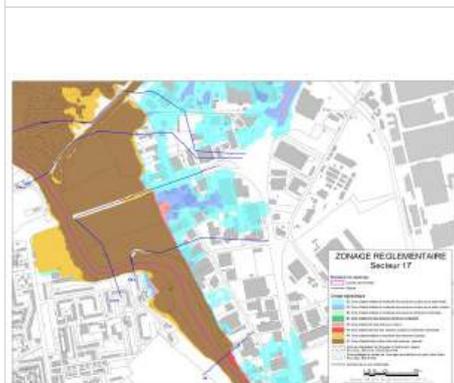
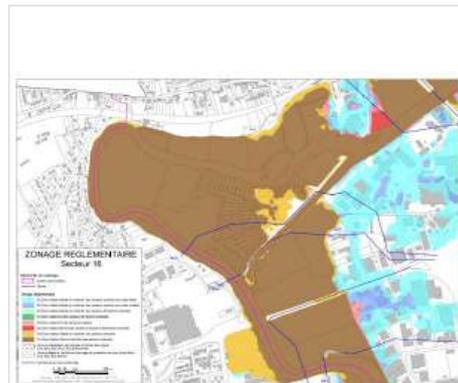
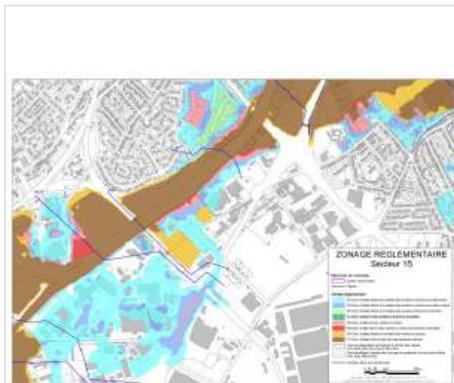
Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRt multirisque, approuvé le 23/07/2012

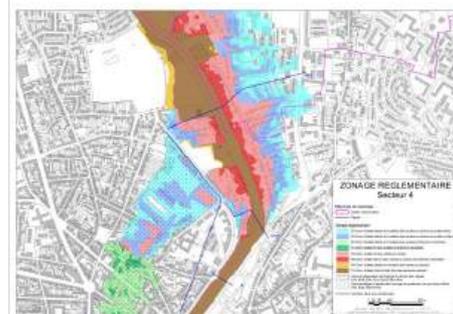
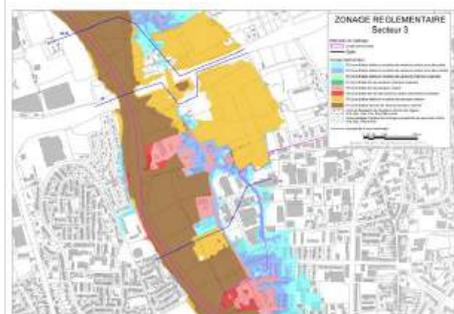
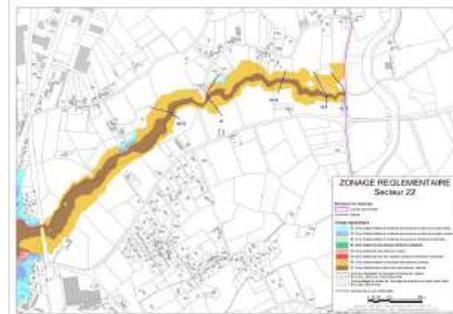
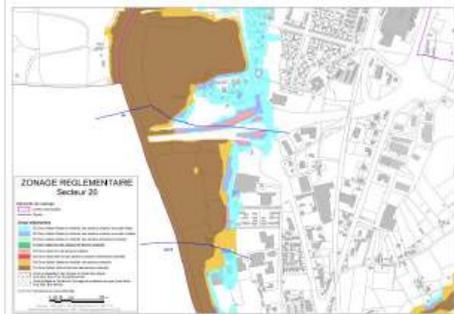
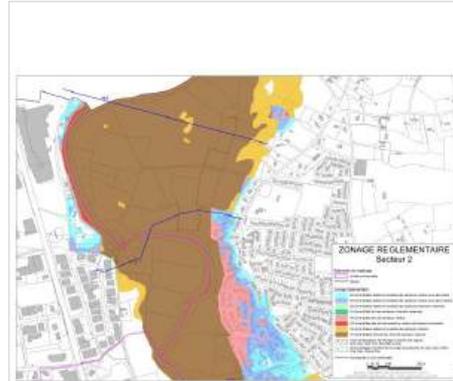
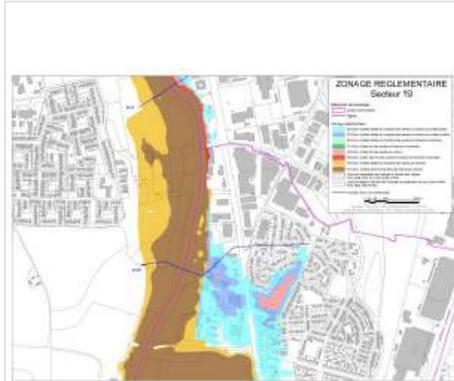
Pris en considération : Effet thermique, Effet de surpression



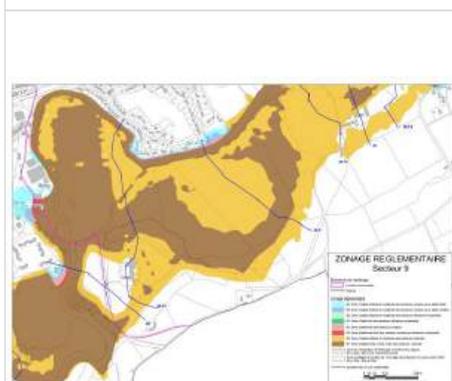
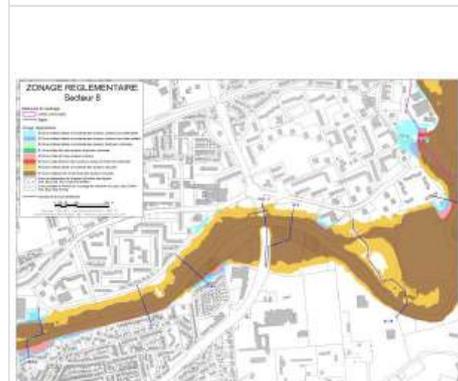
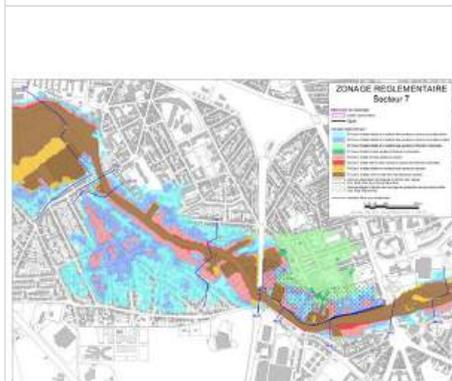
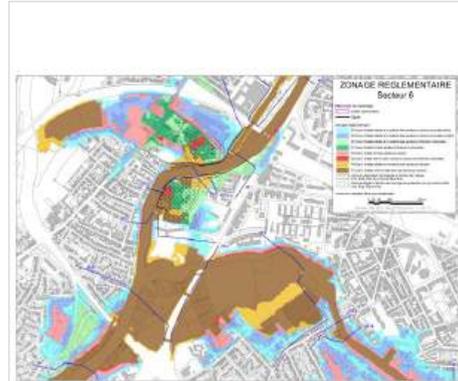
Les zones directement exposées du PPRn Inondation, révisé le 20/12/2019



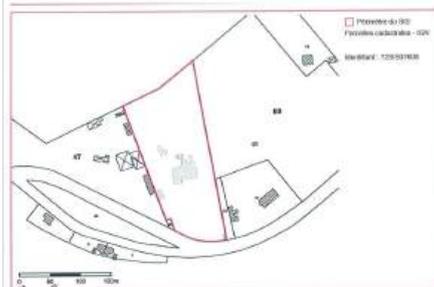
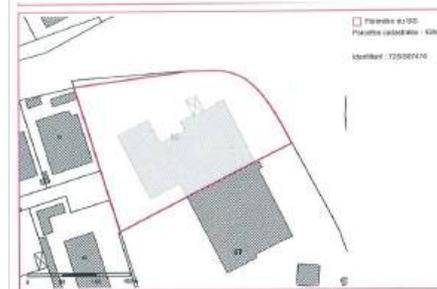
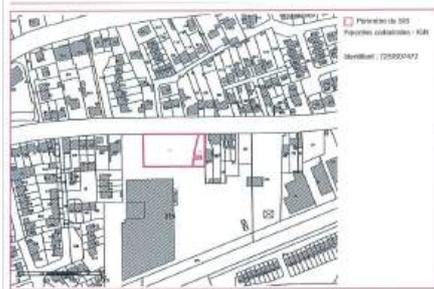
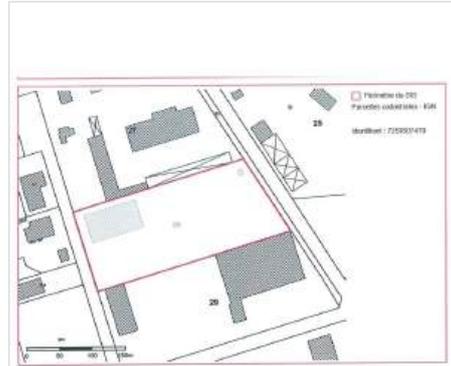
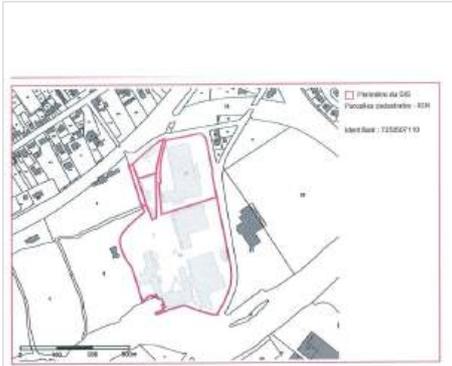
PPRn Inondation, révisé le 20/12/2019 (suite)



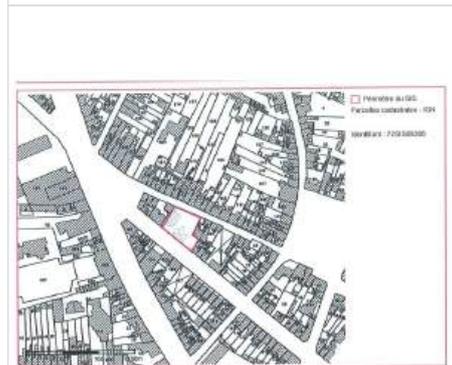
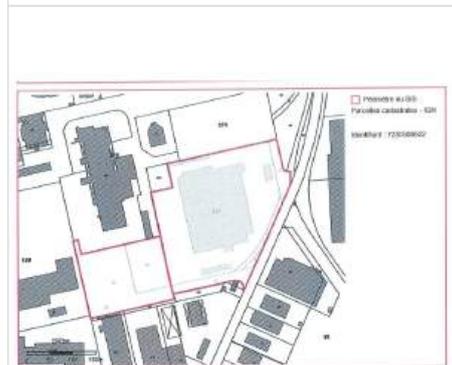
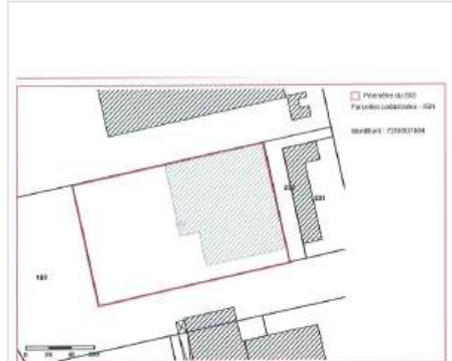
PPRn Inondation, révisé le 20/12/2019 (suite)



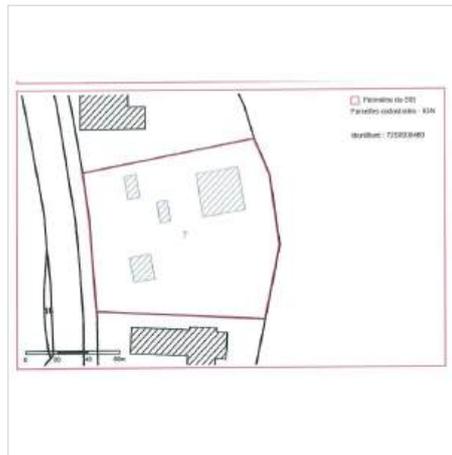
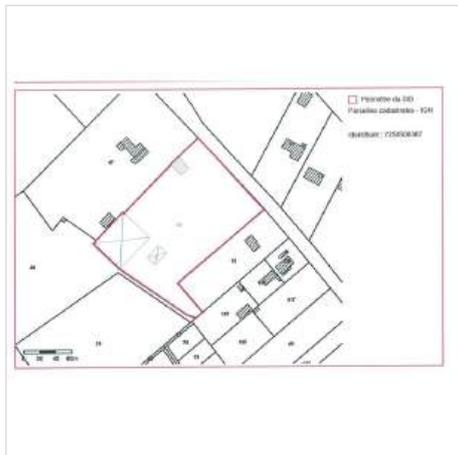
Le SIS Pollution des sols, approuvé le 11/07/2022



SIS Pollution des sols, approuvé le 11/07/2022 (suite)



SIS Pollution des sols, approuvé le 11/07/2022 (suite)



## Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

### Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/03/2020	03/03/2020	03/09/2020	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/06/2018	11/06/2018	15/08/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/06/2018	05/06/2018	15/08/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2016	28/05/2016	12/08/2016	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2009	30/09/2009	06/04/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/07/2006	27/07/2006	04/05/2007	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/06/2005	23/06/2005	22/04/2006	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	13/12/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/06/2003	25/06/2003	19/10/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/03/2001	25/03/2001	28/04/2001	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	23/03/2001	31/03/2001	28/04/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/01/2001	07/01/2001	23/02/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/01/1995	31/01/1995	08/02/1995	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/08/1994	05/08/1994	24/11/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/07/1994	24/07/1994	24/11/1994	<input type="checkbox"/>
Affaissement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs				
Glissement de terrain	04/02/1994	04/02/1995	09/09/1995	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1993	31/03/1997	28/03/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/12/1992	06/12/1992	21/01/1994	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/12/1992	03/09/1993	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	30/08/1991	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/04/1985	10/04/1985	27/07/1985	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/06/1983	26/06/1983	18/11/1983	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	21/06/1983	21/06/1983	18/11/1983	<input type="checkbox"/>

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

Préfecture : Mans - Sarthe  
 Commune : Le Mans

**Adresse de l'immeuble :**  
 34 Boulevard Robert Jarry «Appartcity», Apt 407  
 Parcelle(s) : HV0064  
 72000 Le Mans  
 France

Etabli le : \_\_\_\_\_

Vendeur : \_\_\_\_\_

M. POTIRON Didier

Acquéreur : \_\_\_\_\_

## Prescriptions de travaux

Aucune

---

## Documents de référence

- > Règlement du PPRn Inondation, révisé le 20/12/2019
- > Note de présentation du PPRn Inondation, révisé le 20/12/2019

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

---

## Conclusions

L'Etat des Risques délivré par JBC DIAGNOSTICS en date du 20/09/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°72-2020-07-08-083 en date du 08/07/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- La réglementation du PPRn Inondation révisé le 20/12/2019  
Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.
- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

---

## Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° 72-2020-07-08-083 du 8 juillet 2020
- > Cartographies :
  - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
  - Cartographie réglementaire de la sismicité
  - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

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



**ARRÊTÉ du 08 juillet 2020**

**OBJET : Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Le Mans sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols**

---

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

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code de l'Environnement, notamment les articles L.125-5, L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 ;
- VU** le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
- VU** le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- VU** le décret n°2018-434 du 04 juin 2018 portant diverses dispositions en matière nucléaire ;
- VU** l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;
- VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;
- VU** l'arrêté du 20 décembre 2019 relatif à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Le Mans ;
- VU** l'arrêté n°DCPPAT 2019-0293 du 19 décembre 2019 portant création de secteurs d'information sur les sols sur le territoire de la communauté urbaine de Le Mans Métropole sur les communes d'Allonnes, Arnage, Champagné, Coulaines, Le Mans, Pruillé-le-Chétif, Ruaudin et Yvré-l'Évêque ;
- SUR** proposition du Directeur Départemental des Territoires de la Sarthe ;

**ARRÊTÉ**

**Article 1<sup>er</sup>** – La commune de Le Mans est exposée sur tout ou partie de son territoire aux risques prévisibles suivants :

- inondation,
- technologique,
- sismique (zone de sismicité faible).

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

- le plan de prévention du risque naturel inondation de l'agglomération mancelle, approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2019 ;

- le plan de prévention des risques technologiques relatif au site de la Société des Dépôts Pétroliers de la Sarthe implanté sur la commune de Le Mans, approuvé par arrêté préfectoral le 23 juillet 2012 ;
- la carte départementale de l'aléa sismique, la commune étant classée en zone de sismicité 2 (aléa faible) ;
- l'annexe de l'arrêté n°DCPPAT 2019-0293 du 19 décembre 2019 portant création de secteurs d'information sur les sols sur le territoire de la communauté urbaine de Le Mans Métropole sur les communes d'Allonnes, Arnage, Champagné, Coulaines, Le Mans, Pruillé-le-Chétif, Ruaudin et Yvré-l'Évêque ;
- les arrêtés du 15 novembre 1983, du 15 juillet 1985, du 12 août 1991, du 16 août 1993, du 05 janvier 1994, du 15 novembre 1994, du 06 février 1995, du 28 juillet 1995, du 12 mars 1998, du 29 décembre 1999, du 12 février 2001, du 27 avril 2001, du 03 octobre 2003, du 22 novembre 2005, du 11 avril 2006, du 24 avril 2007, du 20 février 2008, du 31 mars 2011, du 26 juillet 2016 et du 23 juillet 2018, ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe sur le territoire de la commune.

**Article 3** – Quatorze secteurs d'information sur les sols ont été créés, sur les parcelles RZ 8, RZ 9, RZ 10, RZ 35, RZ 36 (SIS n°72SIS07110 relatif au site d'Agrial), RV 28 (SIS n°72SIS07470 relatif au site de Langlois Chimie), DZ 44, DZ 45 (SIS n°72SIS07472 relatif au site de la station service Shell), NS 93 (SIS n°72SIS07474 relatif au site de SDPR), KT 62 (SIS n°72SIS07608 relatif au site de Colas Centre-Ouest), HR 202 (SIS n°72SIS07613 relatif au site du lycée Marguerite Yourcenar), LW 179, LW 180, LW 181, LW 182 (SIS n°72SIS07619 relatif à l'ancien site de l'usine à gaz Engie), RV 233 (SIS n°72SIS07884 relatif au site de l'établissement Sable), IY 304 (SIS n°72SIS07984 relatif au site de Comeca Power), RV 68, RV 71, RV 72, RV 80, RV 257 (SIS n°72SIS08022 relatif au site d'Altia Le Mans), HY 497 (SIS n°72SIS08138 relatif au site Usines Center), AS 6 (SIS n°72SIS08366 relatif au site de la station service Total), PT 49 (SIS n°72SIS08367 relatif au site de la SARL Roisé Rochefort) et KR 7 (SIS n°72SIS08460 relatif au site de la SOA).

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

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

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

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

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

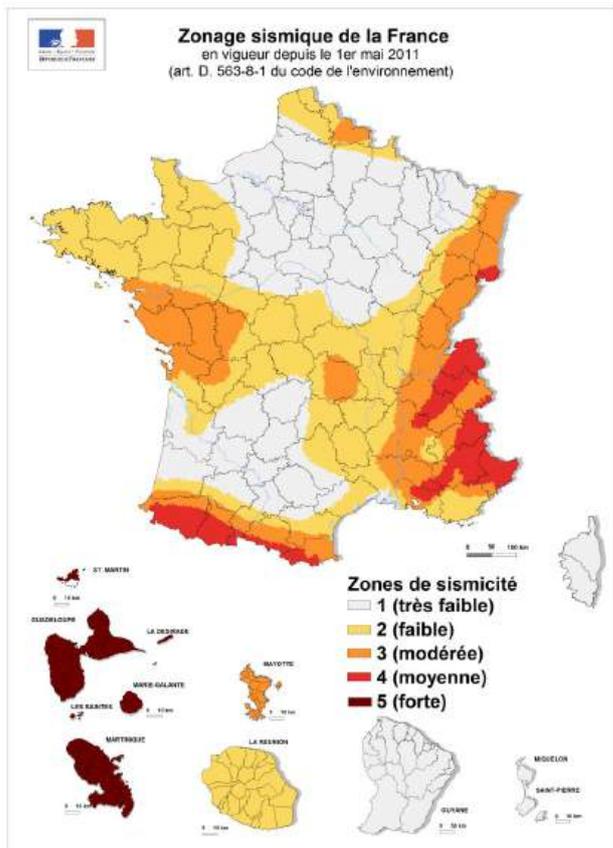
**Article 6** – Le présent arrêté sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article R.125-25 du Code de l'Environnement.

**Article 7** – Cet arrêté abroge et remplace l'arrêté du 20 décembre 2019 relatif à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Le Mans.

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

**LE PRÉFET,**  
Pour le Préfet,  
Le directeur de cabinet  
SIGNE  
Jean-Bernard ICHE

**Le zonage sismique sur ma commune**



**Le zonage sismique de la France:**

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

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

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

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

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

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

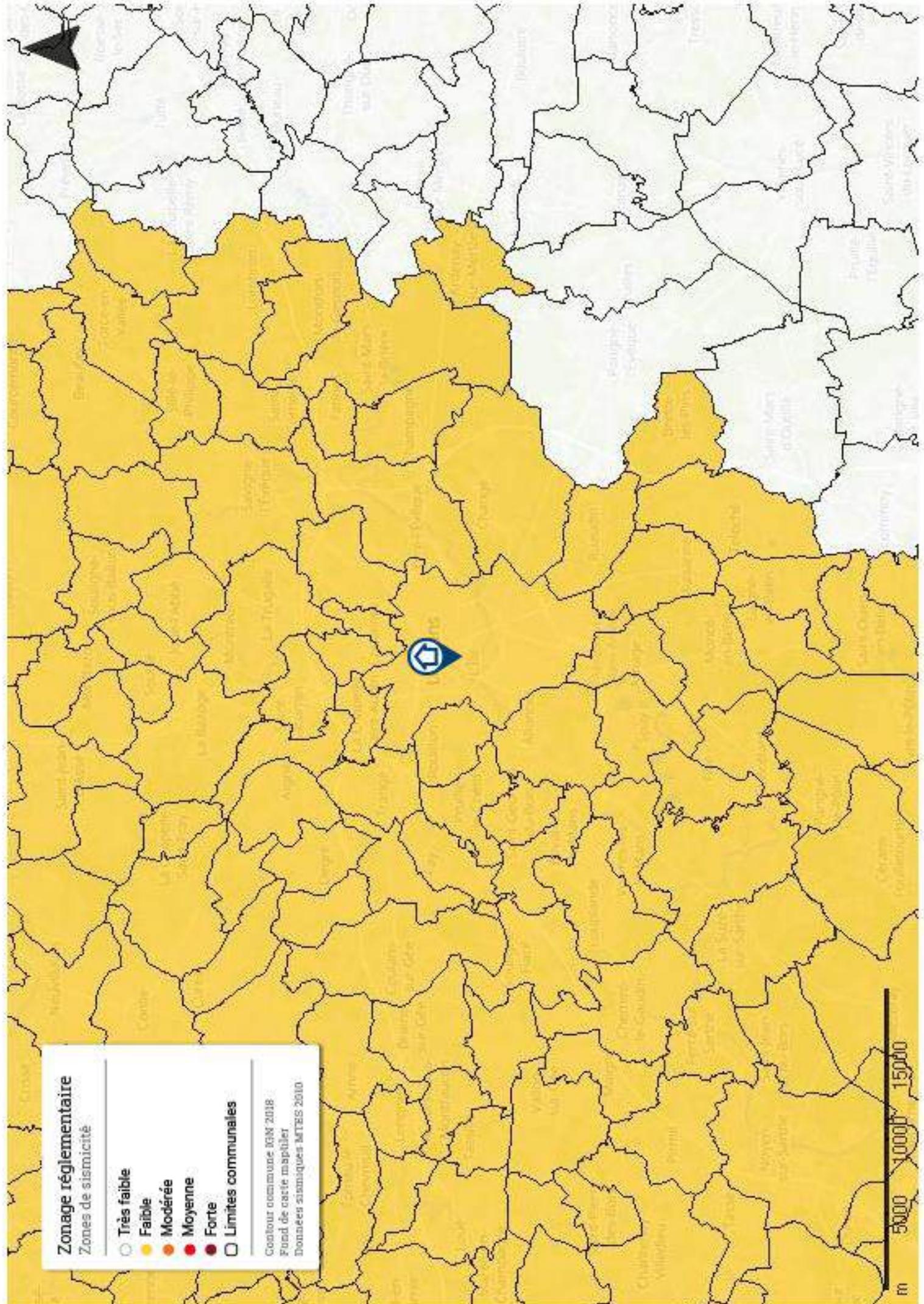
**Pour connaître, votre zone de sismicité:** <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

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

**Pour en savoir plus:**

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

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



**Zonage réglementaire**

Zones de sismicité

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

Contour communal IGN 2018  
Fond de carte mapitiler  
Données sismiques MTEIS 2010



## Le zonage radon sur ma commune

### Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



### Qu'est-ce que le radon?

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

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

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

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

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

### Quel est le risque pour la santé ?

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

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

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

### Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

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

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

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m<sup>3</sup>, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

### Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

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

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

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

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

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

### Le potentiel radon des sols

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

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

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

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

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

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

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

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

### Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>  
Au niveau régional :  
ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)  
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>  
Informations sur le radon :  
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)

# Attestation Argiles

N° Commande : 7498176    Création : 20/09/2023

Commanditaire : JBC Diagnostics

## Référence du bien

**Propriétaire :**

M. POTIRON Didier

**Adresse du bien :**

34 Boulevard Robert Jarry «Appartcity», Apt 407  
72000 Le Mans

**Acquéreur :**

-

**Lot(s) :**

-

## Réglementation applicable

Obligations liées à l'aléa « retrait-gonflement des argiles »	Parcelle(s)	Réf.
Le bien se situe dans une zone non réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation).	HV0064	fig.1

**Reserves :**

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

Sophia Antipolis,  
le 20/09/2023

**KINAXIA**  
80 route des lucioles  
Espaces de Sophia Bât C  
06560 VAL BONNE  
SIRET 874 061 738 00035  
Tél : 0805.95.20.20  
urpa@kinaxia.fr

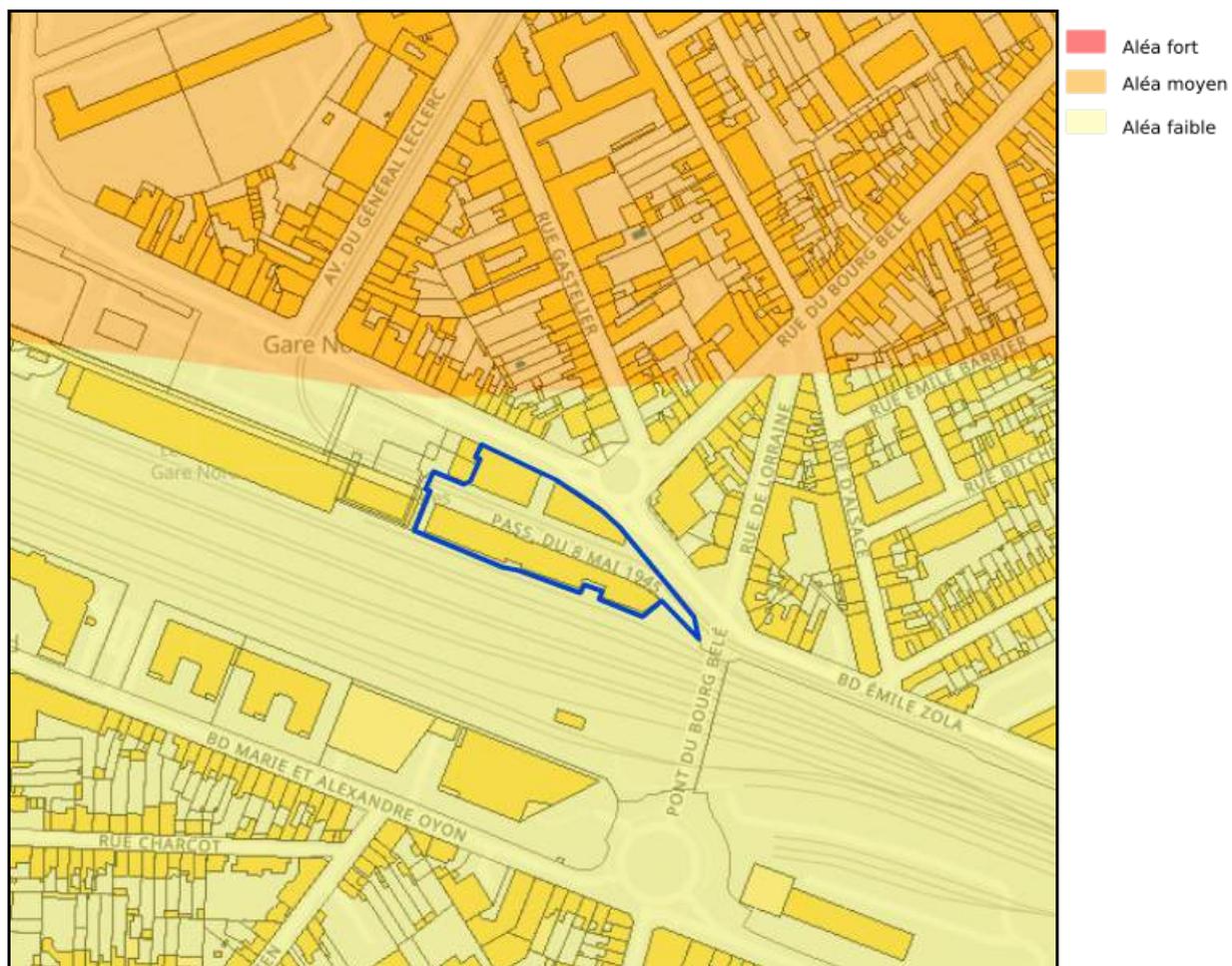


Figure 1 : Extrait cartographique du zonage réglementaire de l'aléa « retrait-gonflement des argiles » (source : BRGM, Etalab)



# Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N° CPDI 3520 Version 005

Je soussigné, Philippe TROYAUX, Directeur Général d'I.Cert, atteste que :

**Monsieur GODET Jérôme**

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 01 (cycle de 5 ans) - CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 26/11/2020 - Date d'expiration : 25/11/2027
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 15/11/2018 - Date d'expiration : 14/11/2023
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 15/07/2020 - Date d'expiration : 14/07/2027

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.  
Edité à Saint-Grégoire, le 26/11/2020.

Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification ou Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux, dans les immeubles bâtis ou Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification. Du Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

**I.Cert**  
Institut de Certification

Certification de personnes  
Diagnostiqueur  
Portée disponible sur [www.icert.fr](http://www.icert.fr)

Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire

**cofrac**  
ACCREDITATION  
N° 4-0522  
PORTEE  
CERTIFICATION  
DE PERSONNES  
DISPONIBLE SUR  
[WWW.COFRAC.FR](http://WWW.COFRAC.FR)



# Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI 0673 Version 008

Je soussignée, Juliette JANNOT, Directrice Générale d'I.Cert, atteste que :

## Monsieur LEVESQUE Alexis

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 01 (cycle de 5 ans) - CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Energie sans mention	Energie sans mention Date d'effet : 17/04/2023 - Date d'expiration : 16/04/2030
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 21/03/2021 - Date d'expiration : 20/03/2028
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine Date d'effet : 08/10/2020 - Date d'expiration : 07/10/2027

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse

<https://www.icert.fr/liste-des-certifies/>

Valide à partir du 17/04/2023.

Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constatés de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des cordons après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux, dans les immeubles bâtis - Arrêté du 31 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification - Ou Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 34 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.



Certification de personnes  
Diagnosticueur  
Portée disponible sur [www.icert.fr](http://www.icert.fr)

Parc d'Affaires, Espace Performance - Bât K - 35760 Saint-Grégoire



## Responsabilité Civile

Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé 1 cours Michelet CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex, atteste que :

**SARL JBC INGENIERIE**  
**2 RUE DE LA CROCHARDIERE**  
**72000 LE MANS**

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

Ce contrat a pour objet de :

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

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

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

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

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

Etablie à LYON, le 06/09/2022

Pour Allianz,



Allianz IARD  
Entreprise régie par le Code des Assurances  
Siège social : 1 cours Michelet CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex  
RCS Nanterre 542 110 291

Attestation Responsabilité Civile

## **ANNEXE 4**

### **CERTIFICATS D'URBANISME**

**Maître Florence VANSTEEGER**, Avocat de la Société **HOIST FINANCE AB (publ)**, venant aux droits du **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- la copie des différents certificats d'urbanisme qu'il a reçus des autorités administratives compétentes.

Date de dépôt : 12/02/2024 N° de la demande : <b>CU 72181 24 Z0547</b>		CABINET PAILLARD HPUC Monsieur PAILLARD HERVE 266 Avenue Daumesnil 75012 Paris
<b>ADRESSE DU TERRAIN</b> 4 BOULEVARD DE LA GARE 72000 LE MANS		
<b>SUPERFICIE DU TERRAIN</b>  6109 m <sup>2</sup> <i>(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i>	<b>CADASTRE</b>  HV0070 HV0086 HV0088 HV0089 HV0091 HV0064	

**OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

- a) Simple information (*art. L.410-1-a du code de l'urbanisme*)  
 b) Possibilité de réaliser une opération déterminée (*art. L.410-1-b du code de l'urbanisme*)  
**Nature de l'opération :**

**DROIT DE PRÉEMPTION**

- Le terrain est situé dans un secteur où s'exerce un Droit de Préemption Urbain simple au bénéfice de Le Mans Métropole, communauté urbaine. Si une mutation de propriété est envisagée, elle devra être précédée d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée au Maire et déposée en Mairie.
- le terrain n'est pas compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

**NATURE DES SERVITUDES**

- le terrain n'est pas situé dans un périmètre d'un plan de prévention de risques naturels inondation,
- le terrain n'est pas situé dans un périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques,
- le terrain n'est pas situé dans une zone de carrière,
- le terrain n'est pas situé dans une zone termitée ou susceptible de l'être à court terme,
- le terrain ou l'immeuble n'est pas situé dans une zone de présence de la mérule,
- le terrain n'est pas soumis à une servitude d'alignement,
- le terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) du plan de prévention du risque sismique,
- Le terrain est grevé d'une servitude AC1 pour la protection des Monuments Historiques
- Le terrain est grevé d'une servitude T1 au voisinage des voies ferrées
- Le terrain est grevé d'une servitude PT1 de protection contre les perturbations électromagnétiques des centres de réception
- Le terrain se situe le long d'une voie où la hauteur maximale autorisée est de 22 mètres pour les constructions réalisées parallèlement ou perpendiculairement bordant cette voie. Les constructions nouvelles doivent avoir une hauteur minimale de 9 mètres.
- Le terrain se situe en zone 2 du Règlement Local de Publicité communautaire.
- Le terrain se situe en zone 3 du Règlement Local de Publicité communautaire.
- Le terrain est grevé de servitudes aéronautiques de balisage et de dégagement.
- Le terrain se situe dans une zone où s'applique un coefficient nature de 0,2.
- Le terrain se situe dans une zone où la hauteur maximale autorisée est de 55 mètres.
- Le terrain est situé dans un secteur affecté par le bruit défini par l'Arrêté Préfectoral du 18 mars 2016 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

## NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme : articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme. L'article R111-27 est applicable hors Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager et secteur sauvegardé.
- le Plan Local d'Urbanisme communautaire de Le Mans Métropole approuvé le 30/01/2020 , mis à jour le 25/02/2020, le 05/07/2021, modifié le 17/12/2020, le 29/09/2022, révision allégée le 30/06/2022 et le 15/12/2022.
  - Zone: **U MIXTE 1-U MIXTE 2A-U MIXTE 2B**

## RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME (Articles L.331-1 et suivants)

Les **TAXES** exigibles () sur le territoire de la Commune sont :

- Taxe d'Aménagement intercommunale = taux **3 %**
- Taxe d'Aménagement départementale = taux **1,80 %**
- Redevance d' Archéologie Préventive = taux **0,40 %**

**PARTICIPATIONS** exigibles () sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)
- Participation pour équipements propres (article L.332-15)

**PARTICIPATIONS** préalablement instaurées par délibération :

- Projet Urbain Partenarial (article L.332-11-3)
- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9).
- Participation pour voirie et réseaux (article L.332-11-1)
- Participation en zone d'aménagement concerté (article L.311-4).
- Taxe sur la cession de terrains devenus constructibles (article 26 de la Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement).

## OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Le terrain ou l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une procédure d'insalubrité.  
Le terrain ou l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une procédure de péril.  
Le terrain ou l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une interdiction d'habiter.

LE MANS, le 13/02/2024

L'Adjoint au Maire,  
délégué



Christophe COUNIL

**-DUREE DE VALIDITE** - Le présent certificat d'urbanisme est valable **18 mois**. Sa prorogation pour une année peut-être demandée 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**-DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS** - Le destinataire d'un certificat d'urbanisme, qui en conteste le contenu, peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les DEUX MOIS suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de DEUX MOIS vaut rejet implicite. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Commune : **LE MANS** (Département de la Sarthe)

Adresse : **4 boulevard de la Gare**

Cadastre : section HV n° 64, 70, 86, 88, 89 et 91

Contenance cadastrale : 5321 m<sup>2</sup>

Dossier n°240151

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIÉTAIRE : M. Didier Pierre POTIRON

Lot 5052 de l'état descriptif de division

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune : **LE MANS** (Département de la Sarthe)

Adresse : **4 boulevard de la Gare**

Cadastre : section HV n° 64, 70, 86, 88, 89 et 91

Contenance cadastrale : 5321 m<sup>2</sup>

Dossier n°240151

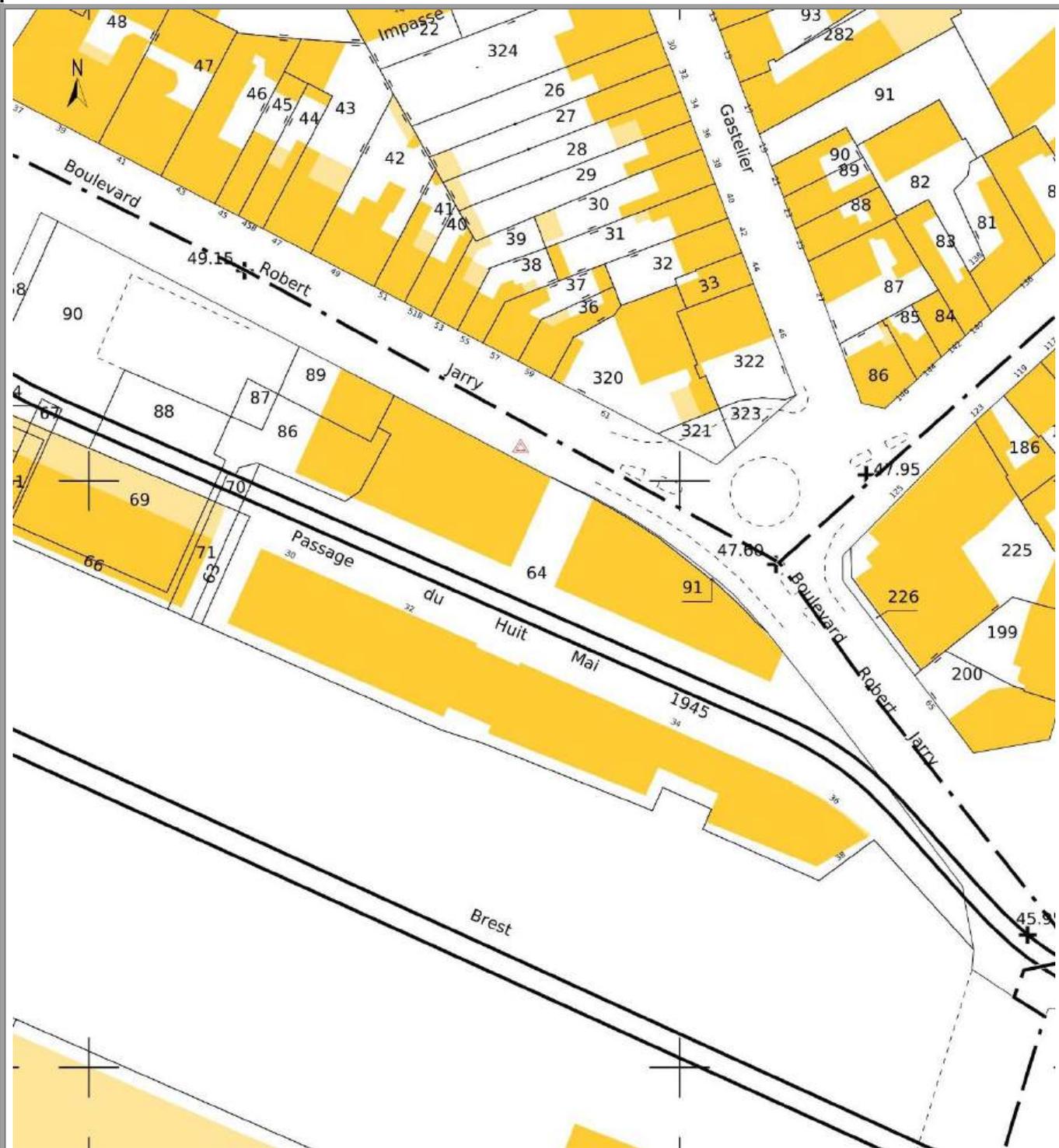
**PLAN DE MASSE**

ECHELLE 1/1000

PROPRIÉTAIRE : M. Didier Pierre POTIRON

Lot 5052 de l'état descriptif de division

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



## Fiche parcelle cadastrale

Le Mans  
HV 64

Géofoncier

Fiche éditée le 15 mars 2024 à 17h55 (UTC +0100)  
Par

### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Le Mans (72181)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : HV  
**Numéro** : 64

**Adresse postale la plus proche** :  
52 boulevard Robert Jarry 72000 Le Mans



### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 45 a 33 ca \*  
**Parcelle arpentée** : oui

Parcelle issue d'une division effectuée par AGETHO en 2008 (document d'arpentage).

**Lieu-dit cadastral** : non renseigné

\* Ne vaut pas certificat de surface



## GEOMETRES-EXPERTS

### Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

- Copropriété : état descriptif de division (et plans annexés) et modificatif en 2005 par Aurélie DUPRILOT (dossier 05320-10 detenu par GEOMANS)  
1 document disponible sur Géofoncier
- Copropriété : état descriptif de division (et plans annexés) et modificatif en 2013 par Aurélie DUPRILOT (dossier 05320-11 detenu par GEOMANS)  
1 document disponible sur Géofoncier

### Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

## URBANISME

### Cette commune est couverte par un PLU

U mixte 2a  
Zone U MIXTE 2A

Lien : [https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/c0104a5a9720a02305826c09c4459c96/download-file/247200132\\_reglement\\_20221215.pdf](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/c0104a5a9720a02305826c09c4459c96/download-file/247200132_reglement_20221215.pdf)

## RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=LeMans&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=72181&lon=0.19448509547170567&lat=47.10567>  
boulevard Robert Jarry 72000 Le Mans

## VALEURS FONCIERES VENALES \*

### Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :

- **50500 €**  
Date de la mutation : 2023-06-23  
Prix / m<sup>2</sup> estimé : 1010,0 € / m<sup>2</sup>  
**Locaux**  
local industriel et commercial ou assimilés (50 m<sup>2</sup> )
- **1 €**  
Date de la mutation : 2023-06-16  
Prix / m<sup>2</sup> estimé : 0,02 € / m<sup>2</sup>
- **77509 €**  
Date de la mutation : 2023-06-12  
Prix / m<sup>2</sup> estimé : 3875,45 € / m<sup>2</sup>  
**Locaux**  
local industriel et commercial ou assimilés (20 m<sup>2</sup> )
- **52450 €**  
Date de la mutation : 2023-05-30  
Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2913,89 € / m<sup>2</sup>  
**Locaux**  
local industriel et commercial ou assimilés (18 m<sup>2</sup> )
- **66165 €**  
Date de la mutation : 2023-05-17  
Prix / m<sup>2</sup> estimé : 3675,83 € / m<sup>2</sup>  
**Locaux**  
local industriel et commercial ou assimilés (18 m<sup>2</sup> )

• **72500 €**

Date de la mutation : 2023-04-12

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2265,62 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

local industriel et commercial ou assimilés (20 m<sup>2</sup> )

local industriel et commercial ou assimilés (12 m<sup>2</sup> )

• **65632 €**

Date de la mutation : 2023-03-30

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 3454,32 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

local industriel et commercial ou assimilés (19 m<sup>2</sup> )

• **61444 €**

Date de la mutation : 2023-03-28

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 3072,2 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

local industriel et commercial ou assimilés (20 m<sup>2</sup> )

• **73100 €**

Date de la mutation : 2023-03-10

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 3045,83 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

local industriel et commercial ou assimilés (24 m<sup>2</sup> )

• **66400 €**

Date de la mutation : 2023-02-27

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 3688,89 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

local industriel et commercial ou assimilés (18 m<sup>2</sup> )

## Fiche parcelle cadastrale

Le Mans  
HV 70

Géofoncier

Fiche éditée le 15 mars 2024 à 17h55 (UTC +0100)  
Par

### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Le Mans (72181)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : HV  
**Numéro** : 70

**Adresse postale la plus proche** :  
30 boulevard Robert Jarry 72000 Le Mans



### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 33 ca \*  
**Parcelle arpentée** : oui

Parcelle issue d'une division effectuée par AGETHO en 2008 (document d'arpentage).

**Lieu-dit cadastral** : non renseigné

\* Ne vaut pas certificat de surface





## Fiche parcelle cadastrale

Le Mans  
HV 86

Géofoncier

Fiche éditée le 15 mars 2024 à 17h54 (UTC +0100)  
Par

### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Le Mans (72181)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : HV  
**Numéro** : 86

**Adresse postale la plus proche** :  
1 place du 8 mai 1945 72000 Le Mans



### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 2 a 63 ca \*  
**Parcelle arpentée** : oui

Parcelle issue d'une division effectuée par AGETHO en 2009 (document d'arpentage).

**Lieu-dit cadastral** : non renseigné

\* Ne vaut pas certificat de surface





## Fiche parcelle cadastrale

Le Mans  
HV 88

Géofoncier

Fiche éditée le 15 mars 2024 à 17h54 (UTC +0100)  
Par

### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Le Mans (72181)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : HV  
**Numéro** : 88

**Adresse postale la plus proche** :  
1 place du 8 mai 1945 72000 Le Mans



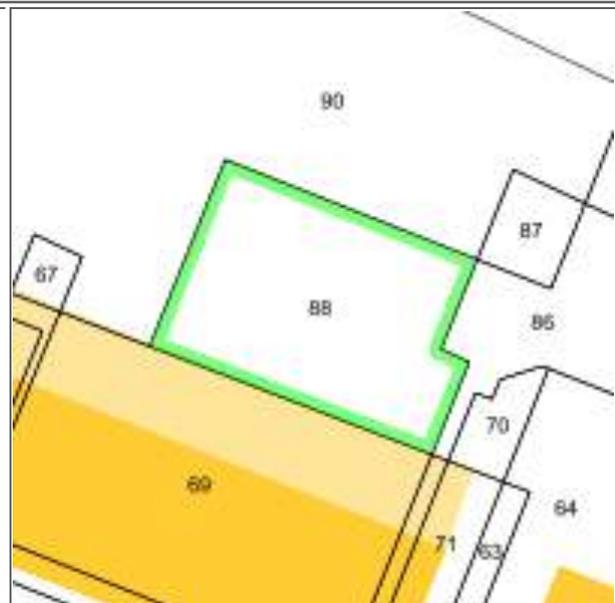
### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 3 a 8 ca \*  
**Parcelle arpentée** : oui

Parcelle issue d'une division effectuée par AGETHO en 2009 (document d'arpentage).

**Lieu-dit cadastral** : non renseigné

\* Ne vaut pas certificat de surface





## Fiche parcelle cadastrale

Le Mans  
HV 89

Géofoncier

Fiche éditée le 15 mars 2024 à 18h02 (UTC +0100)  
Par

### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Le Mans (72181)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : HV  
**Numéro** : 89

**Adresse postale la plus proche** :  
1 place du 8 mai 1945 72000 Le Mans



### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 1 a 64 ca \*  
**Parcelle arpentée** : oui

Parcelle issue d'une division effectuée par AGETHO en 2009 (document d'arpentage).

**Lieu-dit cadastral** : non renseigné

\* Ne vaut pas certificat de surface





## Fiche parcelle cadastrale

Le Mans  
HV 91

Géofoncier

Fiche éditée le 15 mars 2024 à 17h52 (UTC +0100)  
Par

### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Le Mans (72181)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : HV  
**Numéro** : 91

**Adresse postale la plus proche** :  
54 boulevard Robert Jarry 72000 Le Mans



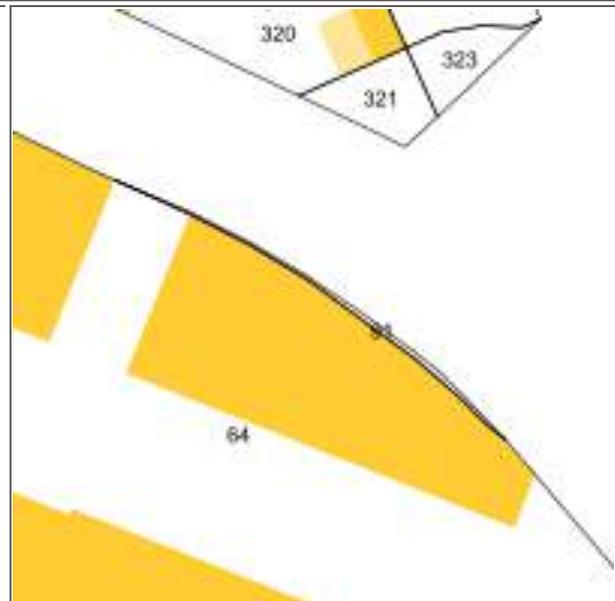
### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 20 ca \*  
**Parcelle arpentée** : oui

Parcelle créée par AGETHO en 2009 (document d'arpentage).

**Lieu-dit cadastral** : non renseigné

\* Ne vaut pas certificat de surface



## GEOMETRES-EXPERTS

### Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

- Copropriété : état descriptif de division (et plans annexés) et modificatif en 2005 par Aurélie DUPRILOT (dossier 05320-10 detenu par GEOMANS)  
1 document disponible sur Géofoncier
- Copropriété : état descriptif de division (et plans annexés) et modificatif en 2013 par Aurélie DUPRILOT (dossier 05320-11 detenu par GEOMANS)  
1 document disponible sur Géofoncier
- Division et partage de propriété en 2012 par Marianne THOMAS (dossier 05320-9 detenu par GEOMANS)  
1 document disponible sur Géofoncier

### Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

## URBANISME

### Cette commune est couverte par un PLU

U mixte 2a  
Zone U MIXTE 2A

Lien : [https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/c0104a5a9720a02305826c09c4459c96/download-file/247200132\\_reglement\\_20221215.pdf](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/c0104a5a9720a02305826c09c4459c96/download-file/247200132_reglement_20221215.pdf)

## RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=LeMans&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=72181&lon=0.19467796891239753&lat=47.1239753>  
boulevard Robert Jarry 72000 Le Mans

## VALEURS FONCIERES VENALES \*

### Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :

- **50500 €**  
Date de la mutation : 2023-06-23  
Prix / m<sup>2</sup> estimé : 1010,0 € / m<sup>2</sup>  
**Locaux**  
local industriel et commercial ou assimilés (50 m<sup>2</sup> )
- **1 €**  
Date de la mutation : 2023-06-16  
Prix / m<sup>2</sup> estimé : 0,02 € / m<sup>2</sup>
- **77509 €**  
Date de la mutation : 2023-06-12  
Prix / m<sup>2</sup> estimé : 3875,45 € / m<sup>2</sup>  
**Locaux**  
local industriel et commercial ou assimilés (20 m<sup>2</sup> )
- **52450 €**  
Date de la mutation : 2023-05-30  
Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2913,89 € / m<sup>2</sup>  
**Locaux**  
local industriel et commercial ou assimilés (18 m<sup>2</sup> )

• **66165 €**

Date de la mutation : 2023-05-17

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 3675,83 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

local industriel et commercial ou assimilés (18 m<sup>2</sup> )

• **72500 €**

Date de la mutation : 2023-04-12

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2265,62 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

local industriel et commercial ou assimilés (20 m<sup>2</sup> )

local industriel et commercial ou assimilés (12 m<sup>2</sup> )

• **65632 €**

Date de la mutation : 2023-03-30

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 3454,32 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

local industriel et commercial ou assimilés (19 m<sup>2</sup> )

• **61444 €**

Date de la mutation : 2023-03-28

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 3072,2 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

local industriel et commercial ou assimilés (20 m<sup>2</sup> )

• **73100 €**

Date de la mutation : 2023-03-10

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 3045,83 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

local industriel et commercial ou assimilés (24 m<sup>2</sup> )

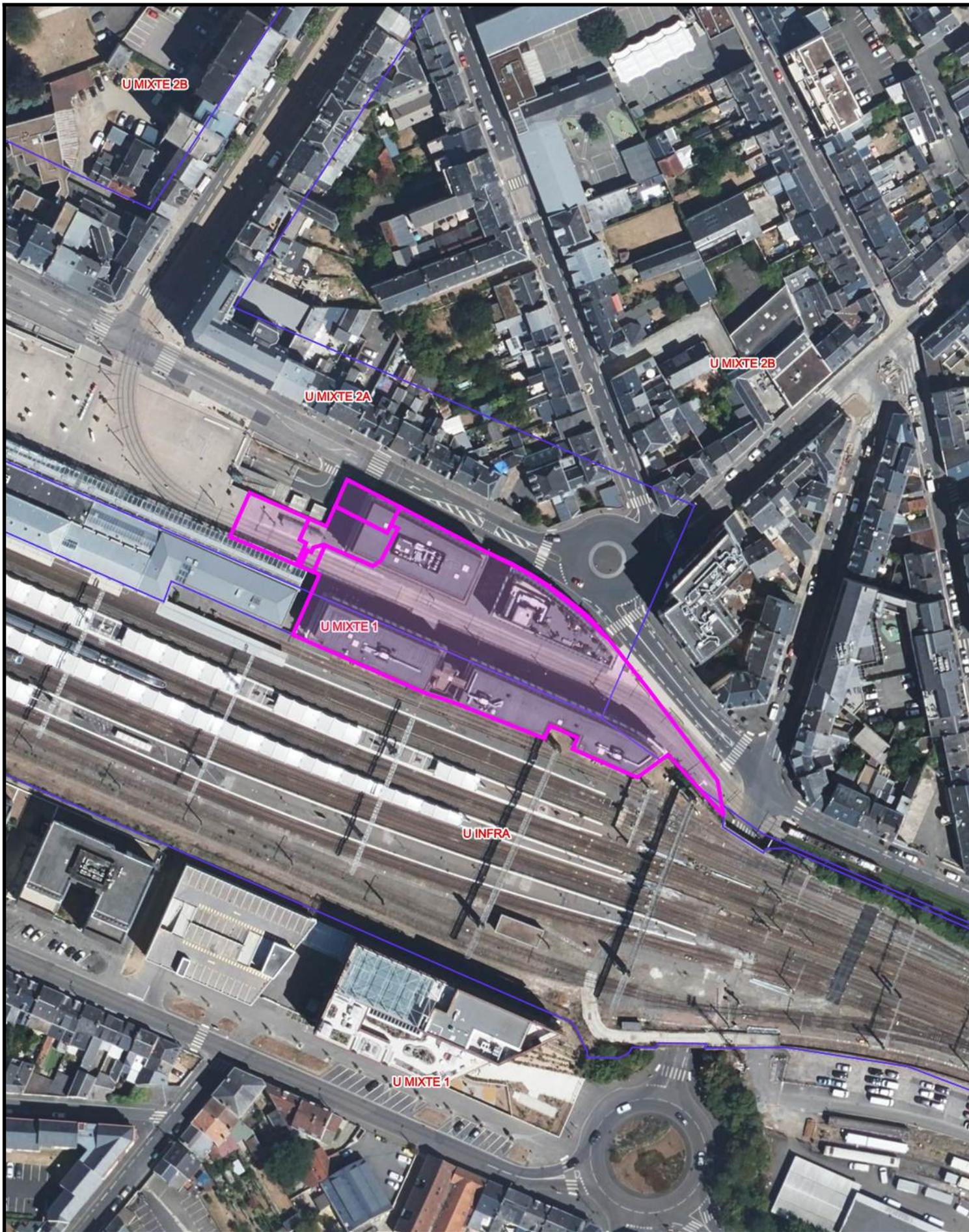
• **66400 €**

Date de la mutation : 2023-02-27

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 3688,89 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

local industriel et commercial ou assimilés (18 m<sup>2</sup> )



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 08/03/2024

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 7204101105

SF2412404154

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 072				Commune : 181				LE MANS		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
HV	0064			4 BD ROBERT JARRY	0ha45a33ca					
HV	0070			4 BD ROBERT JARRY	0ha00a33ca					
HV	0086			4 BD ROBERT JARRY	0ha02a63ca					
HV	0088			BD ROBERT JARRY	0ha03a08ca					
HV	0089			BD ROBERT JARRY	0ha01a64ca					
HV	0091			BD ROBERT JARRY	0ha00a20ca					

#### OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier  
l'authenticité des données contenues  
dans ce document.

# ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 15 mars 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

## PARCELLE(S)

**72100 LE MANS**

Code parcelle :

**000-HV-64, 000-HV-91, 000-HV-70, 000-HV-89, 000-HV-86,  
000-HV-88**



Parcelle(s) : 000-HV-64, 000-HV-91, 000-HV-70, 000-HV-89, 000-HV-86, 000-HV-88, 72100 LE MANS

## A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

### SISMICITÉ : 2/5



-  1 - très faible
-  2 - faible
-  3 - modéré
-  4 - moyen
-  5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



## **RAPPEL**

### **Sismicité**

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

### **Recommandation**

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur [georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger](http://georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger)

## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?**  Oui  Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

## SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

## ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

### ARGILE : 1/3



-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition faible : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



## POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 39 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Les données disponibles mentionnent enfin la présence d'anciennes activités qui ont localisées dans le centre de la commune par défaut. La présente analyse n'en tient donc pas compte. Le détail de ces données est consultable en ANNEXE 3.



## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 31

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 19

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100059A	05/01/2001	07/01/2001	12/02/2001	23/02/2001
INTE0100232A	23/03/2001	25/03/2001	27/04/2001	28/04/2001
INTE0100232A	23/03/2001	31/03/2001	27/04/2001	28/04/2001
INTE0300592A	25/06/2003	25/06/2003	03/10/2003	19/10/2003
INTE0600186A	23/06/2005	23/06/2005	11/04/2006	22/04/2006
INTE0752853A	27/07/2006	27/07/2006	24/04/2007	04/05/2007
INTE1620877A	28/05/2016	28/05/2016	26/07/2016	12/08/2016
INTE1820387A	04/06/2018	05/06/2018	23/07/2018	15/08/2018
INTE1820387A	09/06/2018	11/06/2018	23/07/2018	15/08/2018
INTE2019260A	01/03/2020	03/03/2020	27/07/2020	03/09/2020
INTE9300703A	05/12/1992	06/12/1992	05/01/1994	21/01/1994
INTE9400539A	24/07/1994	24/07/1994	15/11/1994	24/11/1994
INTE9400539A	05/08/1994	05/08/1994	15/11/1994	24/11/1994
INTE9500070A	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOME2324728A	17/06/2023	17/06/2023	17/09/2023	19/10/2023
NOR19831115	21/06/1983	21/06/1983	15/11/1983	18/11/1983
NOR19831115	25/06/1983	26/06/1983	15/11/1983	18/11/1983
NOR19850715	06/04/1985	10/04/1985	15/07/1985	27/07/1985

Mouvement de Terrain : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100232A	23/03/2001	25/03/2001	27/04/2001	28/04/2001
INTE0100232A	23/03/2001	31/03/2001	27/04/2001	28/04/2001
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19831115	21/06/1983	21/06/1983	15/11/1983	18/11/1983
NOR19831115	25/06/1983	26/06/1983	15/11/1983	18/11/1983

Sécheresse : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0500808A	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005
INTE9100354A	01/06/1989	31/12/1990	12/08/1991	30/08/1991
INTE9300372A	01/01/1991	31/12/1992	16/08/1993	03/09/1993
INTE9800067A	01/01/1993	31/03/1997	12/03/1998	28/03/1998
IOCE0804637A	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
IOCE1109031A	01/07/2009	30/09/2009	31/03/2011	06/04/2011

Glissement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9500338A	04/02/1994	04/02/1995	28/07/1995	09/09/1995

## ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009560">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009560</a>
Station ESSO	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009605">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009605</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009801">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009801</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009904">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009904</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4011026">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4011026</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009507">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009507</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009589">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009589</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009638">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009638</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009947">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009947</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009950">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009950</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009958">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009958</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009959">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009959</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009963">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009963</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4010948">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4010948</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4011013">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4011013</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4011117">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4011117</a>
COMPTOIR ELECTRO-INDUSTRIEL DU MAINE	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009509">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009509</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009844">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009844</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009462">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009462</a>

Nom du site	Fiche détaillée
Station TOTAL	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009472">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009472</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009570">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009570</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009588">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009588</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009609">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009609</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009687">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009687</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009689">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009689</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009847">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009847</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009966">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009966</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4010964">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4010964</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4011113">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4011113</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009453">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009453</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009587">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009587</a>
Station ELF	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009598">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009598</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009622">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009622</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009667">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009667</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009751">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009751</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009903">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009903</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009914">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009914</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009921">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4009921</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4011029">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4011029</a>

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
Lycée Marguerite Yourcenar	<a href="https://fiches-&lt;br/&gt;risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00050790101">https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00050790101</a>

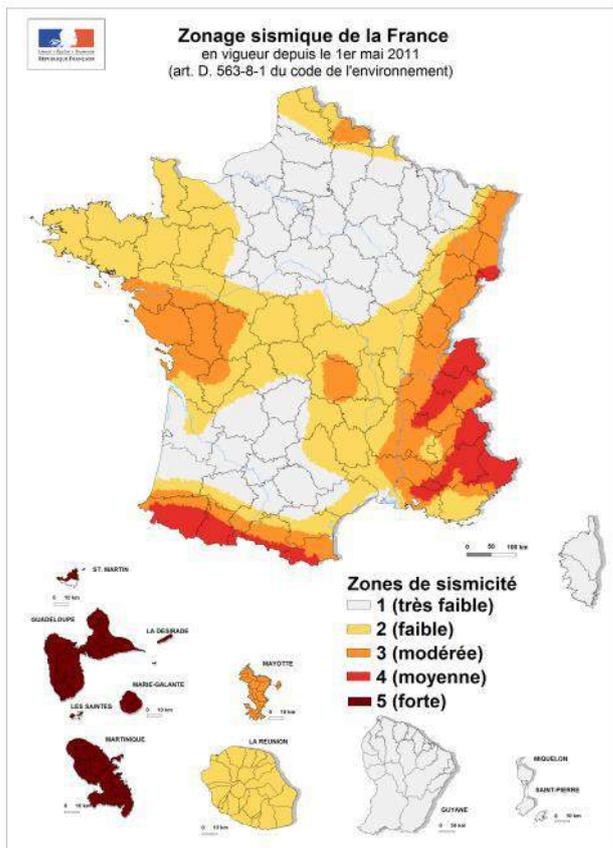


RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Nom du site	Fiche détaillée
-------------	-----------------

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Pour en savoir plus:**

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

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