

DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER

CARREZ-AMIANTE-TERMITES-PLOMB-DPE-GAZ-ELECTRICITE-DTG-CALCUL DES MILLIEMES

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES	
Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Arrêté du 29 mars 2007, Article L 131-3 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de mars 2012.	
A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS	
Localisation du ou des bâtiments	
Désignation du ou des lots de copropriété : Appartement	Descriptif du bien : Appartement de 3 pièces au 5ème étage
Adresse : Le Provence 31 avenue des Dardanelles 83000 TOULON	Encombrement constaté : Néant
Nombre de Pièces : 3	Situation du lot ou des lots de copropriété
Numéro de Lot : 9	Etage : 5ème
Référence Cadastre : 000CP - 0106	Bâtiment : Néant
Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.	Porte : A droite
Annexes :	Escalier : Sans objet
Numéro de Lot Cave : 10	Mitoyenneté : OUI Bâti : OUI
Document(s) joint(s) : Néant	
B DESIGNATION DU CLIENT	
Désignation du client	
Nom / Prénom : LES DEUX FRERES	
Qualité : Propriétaire	
Adresse : 31 Avenue des Dardanelles 83000 TOULON	
83000 TOULON	
Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : Aucun	
C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC	
Identité de l'opérateur de diagnostic	Organisme d'assurance professionnelle : CONDORCET
Nom / Prénom : BORREL Julien	
Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet BORREL	
Adresse : 1 rue Saunier 83000 TOULON	N° de contrat d'assurance : 86517808 / 808108885
N° siret : 892 968 371 00013	
N° certificat de qualification : B2C 0623	
Date d'obtention : 20/12/2022	
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : B2C	Date de validité du contrat d'assurance : 30/09/2026
24 rue des pres	
67380 LINGOLSHEIM	

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

LES DEUX FRERES 35271 31.03.26 T

1/4

Cabinet BORREL - EXPERT EN POLLUANTS DU BATIMENT

1 rue Saunier 83000 TOULON
TEL.04.94.03.51.39 - julienborrel@orange.fr
N° SIRET 892 968 371 00013

D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :		
Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
5ème		
Entrée	Murs (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher (Sol)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
Séjour/Cuisine	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher (Sol)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Murs (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
Chambre n°1	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher (Sol)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Murs (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
WC	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher (Sol)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Murs (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
SdB	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher (Sol)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Murs (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
Chambre n°2	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher (Sol)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Murs (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
Buanderie	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher (Sol)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Murs (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
Loggia	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher (Sol)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.

LES DEUX FRERES 35271 31.03.26 T

2/4

Cabinet BORREL - EXPERT EN POLLUANTS DU BATIMENT

1 rue Saunier 83000 TOULON
TEL.04.94.03.51.39 – julienborrel@orange.fr
N° SIRET 892 968 371 00013

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
	Murs (Toutes zones)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
Balcon	Plancher (Sol)	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.

CATEGORIE DE TERMITES EN CAUSE

Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.

LEGENDE	
(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiserie, plinthes, charpentes, ...
(3)	Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature.
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION

Cave (-1) : Non localisée

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

L'intervention a été effectuée sans démolition de murs, de faux plafonds, de doubles cloisons, sans dépose de parquet, plinthes, revêtements aux murs, au sol et au plafond, sans déplacement de mobilier lourd et fragile, sans démontage de mobiliers fixes, cuisines aménagées, bibliothèques, sans contrôle des lambris et des faces cachées des plinthes, et sans sondage des abouts de solives car intégrés dans les murs.

G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

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

Examen des produits cellullosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non cellullosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

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

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

3. Matériel utilisé :

Poinçon, échelle, lampe torche...

H CONSTATATIONS DIVERSES

Néant

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

LES DEUX FRERES 35271 31.03.26 T

Cabinet BORREL - EXPERT EN POLLUANTS DU BATIMENT

1 rue Saunier 83000 TOULON
TEL. 04.94.03.51.39 – julienborrel@orange.fr
N° SIRET 892 968 371 00013

RESULTATS

Le présent examen fait état d'absence de Termite le jour de la visite dans les parties visibles et accessibles.

NOTE

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au 30/09/2026.

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

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

CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur
CABINET BORREL
Expert Immobilier
1 Rue Saunier 83000 TOULON
TEL. 04.94.03.51.39
SIRET: 892 968 371 00013

Référence : LES DEUX FRERES 35271 31.03.26 T
Fait à : TOULON le : 01/04/2026
Visite effectuée le : 31/03/2026
Durée de la visite : 0 h 30 min
Nom du responsable : BORREL Julien
Opérateur : Nom : BORREL
Prénom : Julien

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

Nota 1: Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2: Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

LES DEUX FRERES 35271 31.03.26 T

4/4

Cabinet BORREL - EXPERT EN POLLUANTS DU BATIMENT

1 rue Saunier 83000 TOULON
TEL. 04.94.03.51.39 – julienborrel@orange.fr
N° SIRET 892 968 371 00013

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

Pour vérifier la validité de ce DPE, scannez le QR code

n° : 2683E0915910S

établi le : 01/04/2026

valable jusqu'au : 31/03/2036

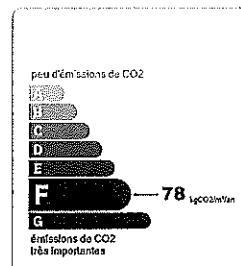
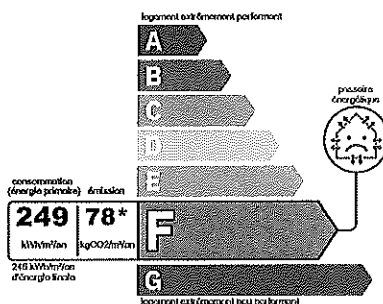


Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe

adresse : 31 avenue des Dardanelles, 83000 TOULON / étage : 5ème - N° lot: 9
type de bien : Appartement
année de construction : 1960
surface de référence : 66,03 m²
propriétaire : LES DEUX FRERES
adresse : 31 Avenue des Dardanelles, 83000 TOULON

Performance énergétique et climatique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6.

Ce logement émet 5205 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 28970 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fuel, 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). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 pour voir les détails par poste.

entre 2 091 € et 2 829 € par an



Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

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

Informations diagnostiqueur

Cabinet BORREL
1 rue Saurier
83000 TOULON
diagnostiqueur :
Julien BORREL

tel : 04.94.03.51.39

email : julienborrel@orange.fr

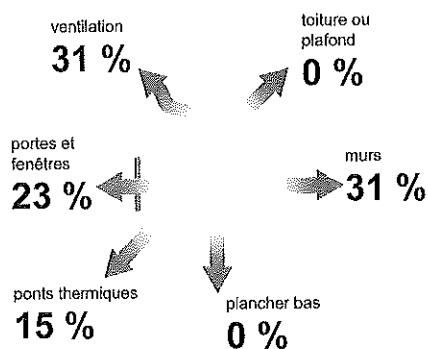
n° de certification : B2C 0623

organisme de certification : B2C

CABINET BORREL
Expert DPE
1 Rue Saurier 83000 TOULON
Tél : 04 94 03 51 39
Mail : julienborrel@orange.fr

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'Admè vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestation ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contact » de l'observatoire DPE (observatoire.dpe@sema.fr).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



INSUFFISANTE MOYENNE BONNE TRÈS BONNE

Système de ventilation en place



Ventilation naturelle par conduit

Confort d'été (hors climatisation)*



INSUFFISANTE MOYENNE BONNE TRÈS BONNE

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



fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil



bonne inertie du logement

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



panneaux thermiques



panneaux solaires photovoltaïques



pompe à chaleur



géothermie



chauffe eau thermodynamique



système de chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux

*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	fioul	6628 (6529 éf.)	Entre 822€ et 1 112€	40%
eau chaude sanitaire	fioul	9487 (9487 éf.)	Entre 1 195€ et 1 517€	56%
refroidissement				0%
éclairage	électrique	238 (125 éf.)	Entre 37€ et 51€	2%
auxiliaires	électrique	240 (125 éf.)	Entre 37€ et 49€	2%
énergie totale pour les usages recensés		16 491 kWh (16 265 kWh é.f.)	Entre 2 091€ et 2 829€ par an	40% 56% 0% 2% 2%

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 107,43l par jour.

é.f. → énergie finale

* Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est en moyenne -34,4% sur votre facture soit -333 € par an

astuces (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

astuces

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



Consommation recommandée → 107,43l /jour

d'eau chaude à 40°C

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

44l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -20% sur votre facture soit -276 € 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 :

[francerenov.fr](https://www.francerenov.fr)

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Mur 3 pc Sud Béton banché donnant sur Circulations communes, non isolé Mur 1 Nord-Ouest Béton banché donnant sur Extérieur, non isolé Mur 2 Sud-Est Béton banché donnant sur Extérieur, non isolé	insuffisante
 plancher bas	Pas de plancher déperditif	
 toiture / plafond	Pas de plafond déperditif	
 portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes avec soubassement, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 16 mm) avec Fermeture Fenêtres battantes, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 16 mm) avec Fermeture Portes-fenêtres battantes avec soubassement, Menuiserie Bois - simple vitrage vertical Porte Bois Opaque pleine	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Chaudière classique Fioul, installation en 1960, collectif sur Radiateur
 eau chaude sanitaire	Chaudière classique Fioul installation en 1960, collectif, production instantanée. Réseau bouclé.
 ventilation	Ventilation naturelle par conduit
 pilotage	Chaudière classique : Radiateur : sans régulation pièce par pièce, absence d'équipements d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

▲ 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 montant estimé : 718 à 2392 €

lot	description	performance recommandée
 murs	Isolation des murs par l'intérieur (donne sur extérieur) : Isolation des murs par l'intérieur. Les performances thermiques minimales à respecter sont en fonction du type de paroi opaque et à la zone climatique. Pour aller plus loin dans les recommandations, le label Effinergie impose à minima : $R \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour tout type d'isolation. En 2021, pour bénéficier de MaPrimeRénov', elle est de $R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour l'isolation des murs, peu importe la technique d'isolation. Pour les murs non étanches à la vapeur d'eau, isoler avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau.	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
 murs	Isolation des murs par l'intérieur (donne sur extérieur) : Isolation des murs par l'intérieur. Les performances thermiques minimales à respecter sont en fonction du type de paroi opaque et à la zone climatique. Pour aller plus loin dans les recommandations, le label Effinergie impose à minima : $R \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour tout type d'isolation. En 2021, pour bénéficier de MaPrimeRénov', elle est de $R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour l'isolation des murs, peu importe la technique d'isolation. Pour les murs non étanches à la vapeur d'eau, isoler avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau.	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

2

Les travaux à envisager montant estimé : 1938 à 5604 €

lot	description	performance recommandée
 portes et fenêtres	Installation d'une porte isolante : Les performances thermiques minimales à respecter sont fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants : $U_d \leq 2 \text{ W/(m}^2 \cdot \text{K)}$ • Respecter les performances thermiques minimales imposées par la réglementation thermique.	
 murs	Isolation par l'intérieur des Murs en contact avec un volume non chauffé : Isolation des Murs en contact avec un volume non chauffé. Mise en place d'un isolant permettant d'atteindre pour l'ensemble paroi + isolant $3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ Supprimer les travaux antérieurs inadaptés avant de mettre en place un nouvel isolant, supprimer l'isolant en mauvais état ou mal posé.	$R = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
 portes et fenêtres	Mise en place de volets isolants. : Les volets roulants sont caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé $\geq 0,22 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.	
 portes et fenêtres	Mise en place de volets isolants. : Les volets roulants sont caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé $\geq 0,22 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.	

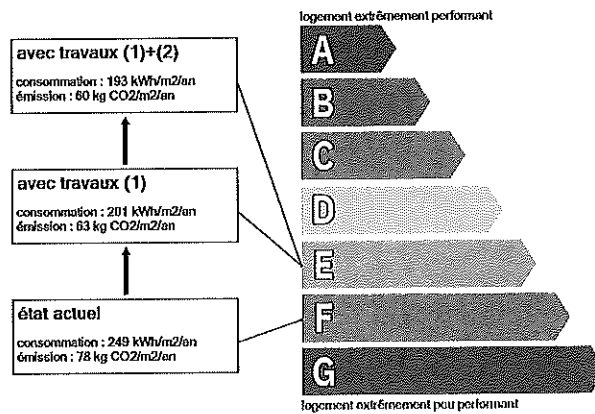
■	portes et fenêtres	Mise en place de volets isolants. : Les volets roulants sont caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé $\geq 0,22 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$.	
■	portes et fenêtres	Mise en place de volets isolants. : Les volets roulants sont caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé $\geq 0,22 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$.	
■	portes et fenêtres	Mise en place de volets isolants. : Les volets roulants sont caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé $\geq 0,22 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$.	
■	portes et fenêtres	Remplacement menuiserie et vitrage peu émissif : Remplacement des fenêtres et portes- fenêtres par des menuiseries avec double-vitrage peu émissif. (Pour bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale, choisir un $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,3$ ou un $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,36$. Montant estimé par fenêtre Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air	$U_w < 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$

Commentaire:

Néant

Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



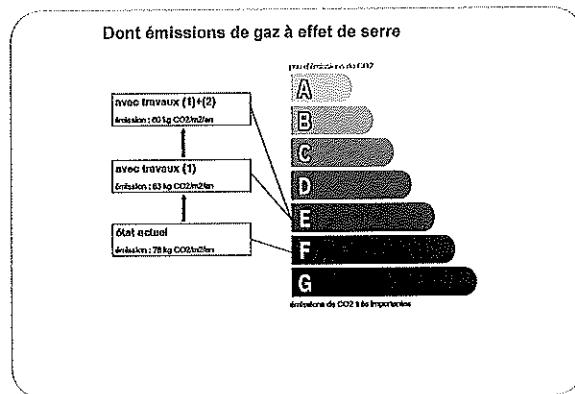
France Rénov'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov', le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr ou 0808 600 700 (prix d'un appel local).

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : france-renov.gouv.fr/aides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité



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

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

Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par B2C, 24 rue des pres 67380 LINGOLSHEIM

Référence du logiciel validé : Analysimmo DPE 2021 4.1.1

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : 2683ED915910S

Néant

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : 000CP-0106

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

Date de visite du bien : 31/03/2026

Numéro d'immatriculation de la copropriété :

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

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

Les coûts sont estimés pour une utilisation standard et peuvent donc significativement fluctuer selon l'usage fait par les usagers, la météo ou encore le nombre d'occupants.

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Département		83 -Var
Altitude	 donnée en ligne	16
Type de bien	 observée ou mesurée	Appartement
Année de construction	 valeur estimée	1960
Surface de référence du logement	 observée ou mesurée	66,03
Surface de référence de l'immeuble	 document fourni	3000
Nombre de niveaux du logement	 observée ou mesurée	50
Hauteur moyenne sous plafond	 observée ou mesurée	2,7
Nb. de logements du bâtiment	 observée ou mesurée	8

enveloppe

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Mur 1 Nord-Ouest	Surface	 observée ou mesurée 12,17 m²
	Matériau mur	 observée ou mesurée Béton banché
	Épaisseur mur	 observée ou mesurée 25 cm
	Isolation : oui / non / Inconnue	 observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée Non
	Inertie	 observée ou mesurée Lourde
	Type d'adjacence	 observée ou mesurée Extérieur
	Doublage	 observée ou mesurée absence de doublage
	Orientation	 observée ou mesurée Nord
	Surface	 observée ou mesurée 11,75 m²
Mur 2 Sud-Est	Matériau mur	 observée ou mesurée Béton banché
	Épaisseur mur	 observée ou mesurée 25 cm

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
	Isolation : oui / non / Inconnue	⓪ observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	⓪ observée ou mesurée Non
	Inertie	⓪ observée ou mesurée Lourde
	Type d'adjacence	⓪ observée ou mesurée Extérieur
	Doublage	⓪ observée ou mesurée absence de doublage
	Orientation	⓪ observée ou mesurée Sud
Mur 3 po	Surface	⓪ observée ou mesurée 19,38 m²
	Matériau mur	⓪ observée ou mesurée Béton banché
	Épaisseur mur	⓪ observée ou mesurée 20 cm
	Isolation : oui / non / Inconnue	⓪ observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	⓪ observée ou mesurée Non
	Inertie	⓪ observée ou mesurée Lourde
	Type d'adjacence	⓪ observée ou mesurée Circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	⓪ observée ou mesurée 21,38 m²
	Surface Aue	⓪ observée ou mesurée 2 m²
	Etat isolation des parois du local non chauffé	⓪ document fourni Non
	Doublage	⓪ observée ou mesurée absence de doublage
	Orientation	⓪ observée ou mesurée Sud
Fenêtre 1	Surface de baies	⓪ observée ou mesurée 2,16 m²
	Type de vitrage	⓪ observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Épaisseur lame air	⓪ observée ou mesurée 18 mm
	Présence couche peu émissive	⓪ observée ou mesurée Non
	Gaz de remplissage	✗ valeur par défaut Air
	Double fenêtre	⓪ observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	⓪ observée ou mesurée Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	⓪ observée ou mesurée Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	⓪ observée ou mesurée Nu intérieur
	Type ouverture	⓪ observée ou mesurée Fenêtres battantes
	Type volets	⓪ observée ou mesurée Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 22mm)
	Orientation des baies	⓪ observée ou mesurée Nord
	Type de masque proches	⓪ observée ou mesurée Absence de masque proche
	Type de masques lointains	⓪ observée ou mesurée Absence de masque lointain
	Présence de joints	⓪ observée ou mesurée Non
	Type d'adjacence	⓪ observée ou mesurée Extérieur
	Largeur approximative du dormant	⓪ observée ou mesurée 5 cm
Fenêtre 2	Surface de baies	⓪ observée ou mesurée 2,16 m²
	Type de vitrage	⓪ observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Épaisseur lame air	⓪ observée ou mesurée 16 mm
	Présence couche peu émissive	⓪ observée ou mesurée Non

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Gaz de remplissage	X valeur par défaut	Air
Double fenêtre	⊖ observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	⊖ observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
Type menuiserie	⊖ observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie	⊖ observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	⊖ observée ou mesurée	Fenêtres battantes
Type volets	⊖ observée ou mesurée	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 22mm)
Orientation des baies	⊖ observée ou mesurée	Sud
Type de masque proches	⊖ observée ou mesurée	Absence de masque proche
Type de masques lointains	⊖ observée ou mesurée	Absence de masque lointain
Présence de joints	⊖ observée ou mesurée	Non
Type d'adjacence	⊖ observée ou mesurée	Extérieur
Largeur approximative du dormant	⊖ observée ou mesurée	5 cm
Surface de bales	⊖ observée ou mesurée	5,29 m²
Type de vitrage	⊖ observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Épaisseur lame air	⊖ observée ou mesurée	16 mm
Présence couche peu émissive	⊖ observée ou mesurée	Non
Gaz de remplissage	X valeur par défaut	Air
Double fenêtre	⊖ observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	⊖ observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
Type menuiserie	⊖ observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie	⊖ observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	⊖ observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
Type volets	⊖ observée ou mesurée	Fermeture sans ajours en position déployée, volets roulants Alu
Orientation des baies	⊖ observée ou mesurée	Sud
Type de masque proches	⊖ observée ou mesurée	Absence de masque proche
Type de masques lointains	⊖ observée ou mesurée	Absence de masque lointain
Présence de joints	⊖ observée ou mesurée	Non
Type d'adjacence	⊖ observée ou mesurée	Extérieur
Largeur approximative du dormant	⊖ observée ou mesurée	5 cm
Surface de bales	⊖ observée ou mesurée	5,29 m²
Type de vitrage	⊖ observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Épaisseur lame air	⊖ observée ou mesurée	16 mm
Présence couche peu émissive	⊖ observée ou mesurée	Non
Gaz de remplissage	X valeur par défaut	Air
Double fenêtre	⊖ observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	⊖ observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
Type menuiserie	⊖ observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie	⊖ observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	⊖ observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes avec soubassement

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
	Type volets	⓪ observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 12mm)
	Orientation des baies	⓪ observée ou mesurée	Sud
	Type de masque proches	⓪ observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	⓪ observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	⓪ observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	⓪ observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	⓪ observée ou mesurée	5 cm
	Surface de baies	⓪ observée ou mesurée	1,92 m²
	Type de vitrage	⓪ observée ou mesurée	Simple vitrage vertical
	Présence couche peu émissive	⓪ observée ou mesurée	Non
Fenêtre 5	Double fenêtre	⓪ observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	⓪ observée ou mesurée	Verticale (inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	⓪ observée ou mesurée	Menuiserie Bois
	Positionnement de la menuiserie	⓪ observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	⓪ observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
	Type volets	⓪ observée ou mesurée	Sans
	Orientation des baies	⓪ observée ou mesurée	Nord
	Type de masque proches	⓪ observée ou mesurée	Baie sous un balcon ou auvent
	Avancée l	⓪ observée ou mesurée	1,5 m
	Type de masques lointains	⓪ observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	⓪ observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	⓪ observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	⓪ observée ou mesurée	5 cm
	Type de menuiserie	⓪ observée ou mesurée	Bois
	Type de porte	⓪ observée ou mesurée	Opaque pleine
Porte 1	Surface	⓪ observée ou mesurée	2 m²
	Présence de joints	⓪ observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	⓪ observée ou mesurée	Circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur
	Largeur approximative du dormant	⓪ observée ou mesurée	5 cm
	Type de pont thermique	⓪ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
Linéaire Mur 1 Nord-Ouest (vers le haut)	Longueur du pont thermique	⓪ observée ou mesurée	6,02 m
	Type de pont thermique	⓪ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
Linéaire Mur 2 Sud-Est (vers le haut)	Longueur du pont thermique	⓪ observée ou mesurée	9,07 m
	Type de pont thermique	⓪ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
Linéaire Mur 3 po (vers le haut)	Longueur du pont thermique	⓪ observée ou mesurée	7,92 m
	Type de pont thermique	⓪ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
Linéaire Mur 1 Nord-Ouest (vers le bas)	Longueur du pont thermique	⓪ observée ou mesurée	6,02 m
	Type de pont thermique	⓪ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
Linéaire Mur 2 Sud-Est (vers le bas)	Longueur du pont thermique	⓪ observée ou mesurée	9,07 m
	Type de pont thermique	⓪ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valour renseignée
Linéaire Mur 3 pc (vers la base)	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	7,92 m
Linéaire Mur 1 Nord-Ouest (à gauche du refend)	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Refend - Mur
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	2,7 m
Linéaire Mur 2 Sud-Est (à gauche du refend)	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Refend - Mur
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	2,7 m
Linéaire Mur 1 Nord-Ouest (à droite du refend)	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Refend - Mur
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	2,7 m
Linéaire Mur 2 Sud-Est (à droite du refend)	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Refend - Mur
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	2,7 m
Linéaire Fenêtre 1 Mur 1 Nord-Ouest	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	⊙ observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	⊙ observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	⊙ observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 2 Mur 2 Sud-Est	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	⊙ observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	⊙ observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	⊙ observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 3 Mur 2 Sud-Est	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	6,9 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	⊙ observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	⊙ observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	⊙ observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 4 Mur 2 Sud-Est	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	6,9 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	⊙ observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	⊙ observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	⊙ observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Porte 1 Mur 3 pc	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	⊙ observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	⊙ observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	⊙ observée ou mesurée	Nu intérieur

Fiche technique du logement (suite)

équipements	donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Chaudière classique	Type d'installation de chauffage	⊖	observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	⊖	observée ou mesurée	Chaudière classique
	Surface chauffée	⊖	observée ou mesurée	66,03 m²
	Année d'installation	⊖	observée ou mesurée	1960
	Energie utilisée	⊖	observée ou mesurée	Fioul
	Présence d'une ventouse	⊖	observée ou mesurée	Non
	QPO	×	valeur par défaut	0,72 kW
	Pn	×	valeur par défaut	18 kW
	Rpn	×	valeur par défaut	89,83 %
	Rpint	×	valeur par défaut	88,74 %
	Présence d'une veilleuse	⊖	observée ou mesurée	Non
	Type émetteur	⊖	observée ou mesurée	Radiateur non Monotube, sans robinets thermostatiques
	Période d'installation émetteur	⊖	observée ou mesurée	1960
	Surface chauffée par émetteur	⊖	observée ou mesurée	66,03 m²
	Type de chauffage	⊖	observée ou mesurée	Central sans régulation pièce par pièce
Chaudière classique Fioul	Equipement d'intermittence	⊖	observée ou mesurée	Absent
	Présence de comptage	⊖	observée ou mesurée	Oui
	Type de distribution	⊖	observée ou mesurée	Radiateur (66,03m²): Réseau collectif eau chaude haute température
	Type générateur	⊖	observée ou mesurée	Chaudière classique Fioul
	Type production ECS	⊖	observée ou mesurée	Collectif couplé à la production de chauffage
	Présence d'une veilleuse	Ⓜ	document fourni	Non
	Isolation du réseau de distribution	⊖	observée ou mesurée	Non
Ventilation	Bouclage / Tracage	⊖	observée ou mesurée	Réseau bouclé
	Pièces alimentées configurées	⊖	observée ou mesurée	Non
	Production en volume habitable	⊖	observée ou mesurée	Non
	Type de ventilation	⊖	observée ou mesurée	Ventilation naturelle par conduit
	Q4Paconv/m²	×	valeur par défaut	2
	Année installation	Ⓜ	document fourni	1960
	Plusieurs façades exposées	⊖	observée ou mesurée	Oui
	Menuiseries avec joints	⊖	observée ou mesurée	Oui

DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER

CARREZ-AMIANTE-TERMITES-PLOMB-DPE-GAZ-ELECTRICITE-DTG-CALCUL DES MILLIEMES

DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Articles L. 134-7 et R. 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF C16-600 de juillet 2017.

1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES	
▪ Localisation du ou des immeubles bâti(s) Département : VAR Commune : TOULON (83000) Adresse : 31 avenue des Dardanelles Lieu-dit / Immeuble : Le Provence	Type d'immeuble : Appartement Date de construction : Avant le 1er juillet 1997 Année de l'installation : > à 15 ans Distributeur d'électricité : Enedis
Réf. Cadastre : 000CP - 0106 ▪ Désignation et situation du lot de (co)propriété :	Rapport n° : LES DEUX FRERES 35271 31.03.26 ELEC
Escalier : Sans objet Bâtiment : Néant Etage : 5ème Porte : A droite N° de Lot : 9	La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9

2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE	
▪ Identité du donneur d'ordre Nom / Prénom : DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES Tél. : / 04.94.20.94.30 Email : execution@etude-huissier.com Adresse : 227 rue Jean Jaurès 83000 TOULON	
▪ Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle : ☐ Autre le cas échéant (préciser) ☒ Etude d'huissier	
▪ Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances : SCI LES DEUX FRERES 31 Avenue des Dardanelles 83000 TOULON	

3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT	
▪ Identité de l'opérateur : Nom : BORREL Prénom : Julien Nom et raison sociale de l'entreprise : Cabinet BORREL Adresse : 1 rue Saunier 83000 TOULON N° Siret : 892 968 371 00013 Désignation de la compagnie d'assurance : CONDORCET N° de police : 86517808 / 808108885 date de validité : 30/09/2026 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : B2C , le 15/12/2022 , jusqu'au 14/12/2029 N° de certification : B2C 0623	

LES DEUX FRERES 35271 31.03.26 ELEC

Cabinet BORREL - EXPERT EN POLLUANTS DU BATIMENT

1 rue Saunier 83000 TOULON
TEL. 04.94.03.51.39 -- julienborrel@orange.fr
N° SIRET 892 968 371 00013

Etat de l'installation intérieure d'électricité

4	RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE
L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu. L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles. Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment : • les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ; • les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ; • inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.	

5	CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES
----------	---

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

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

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.1.3 b)	Le dispositif assurant la COUPURE D'URGENCE n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement.	
B.1.3 i)	Le dispositif assurant la COUPURE D'URGENCE est placé dans une armoire, un tableau, un placard ou une gaine dont la porte est fermée à l'aide d'une clé ou d'un outil.	

2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires correctement mises en œuvre (3)	Observation
B.3.3.6 a2)	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.		B.3.3.6.1	Alors que des socles de prise de courant ou des CIRCUITS de l'installation ne sont pas reliés à la terre	(Anomalie compensée par le point de contrôle B.3.3.6.1)

LES DEUX FRERES 35271 31.03.26 ELEC

2/7

Cabinet BORREL - EXPERT EN POLLUANTS DU BATIMENT

1 rue Saunier 83000 TOULON
TEL. 04.94.03.51.39 – julienborrel@orange.fr
N° SIRET 892 968 371 00013

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires correctement mises en œuvre (3)	Observation
				(B.3.3.6 a1), a2 et a3), la MESURE COMPENSATOIRE suivante est correctement mise en œuvre : • protection du (des) CIRCUIT (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	

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

Néant

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

Néant

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

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.7.3 a)	L'ENVELOPPE d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.	
B.7.3 d)	L'installation électrique comporte au moins une CONNEXION avec une partie active nue sous tension accessible.	

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

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.8.3 b)	L'installation comporte au moins un MATERIEL ELECTRIQUE inadapté à l'usage.	

Installations particulières :

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

Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Sans objet

(1) Référence des anomalies selon la norme NF C16-600.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C16-600.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et

le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée
 (*) **Avertissement:** la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a1)	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.
B.11 b1)	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B.11 c1)	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C15-600

6 AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C15-600 - Annexe C	Motifs (2)
B.3.3.6 a3)	Tous les CIRCUITS autres que ceux alimentant des socles de prises de courant sont reliés à la terre.	
B.3.3.7 a)	Conduits métalliques en montage apparent ou encastré, contenant des CONDUCTEURS, reliés à la terre.	
B.3.3.7 b)	Absence de conduits métalliques en montage apparent ou encastré dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.	
B.3.3.7.1	MESURE COMPENSATOIRE correctement mise en œuvre, en l'absence de mise à la terre des conduits métalliques en montage apparent ou encastré contenant des CONDUCTEURS.	
B.3.3.8 a)	Huissières ou goulottes métalliques contenant des CONDUCTEURS ou sur lesquelles sont fixés des APPAREILLAGES, reliées à la terre.	
B.3.3.8 b)	Absence de CONDUCTEURS cheminant dans les huisseries ou goulottes métalliques ou d'APPAREILLAGE fixé ou encastré sur ou dans les huisseries ou goulottes métalliques des locaux contenant une baignoire ou une douche.	
B.3.3.8.1	MESURE COMPENSATOIRE correctement mise en œuvre, en l'absence de mise à la terre des huisseries ou goulottes métalliques contenant des CONDUCTEURS ou sur lesquelles est fixé de l'APPAREILLAGE.	
B.3.3.9 a)	Absence de boîtes de CONNEXION métalliques en montage apparent ou encastré dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.	
B.3.3.9 b)	Boîtes de CONNEXION métalliques en montage apparent ou encastré, contenant des CONDUCTEURS, reliées à la terre.	
B.3.3.9.1	MESURE COMPENSATOIRE correctement mise en œuvre, en l'absence de mise à la terre des boîtes de CONNEXION métalliques	

LES DEUX FRERES 35271 31.03.26 ELEC

4/7

Cabinet BORREL - EXPERT EN POLLUANTS DU BATIMENT

1 rue Saunier 83000 TOULON
 TEL. 04.94.03.51.39 – julienborrel@orange.fr
 N° SIRET 892 968 371 00013

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
	empruntées par des CONDUCTEURS ou CABLES.	
B.5.3 b)	Section satisfaisante du CONDUCTEUR de LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire.	
B.5.3 d)	Qualité satisfaisante des CONNEXIONS du CONDUCTEUR de la LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire aux ELEMENTS CONDUCTEURS et aux MASSES.	
Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant 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		
(1) Références des numéros d'article selon la norme NF C16-600 – Annexe C		
(2) Les motifs peuvent être, si c'est le cas :		
« Le tableau électrique est manifestement ancien : son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage. » ; « Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC : de ce fait, la section et l'état des CONDUCTEURS n'ont pu être vérifiés. » ; « L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite. » ; « Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(S) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(S) différentiel(s) ne peuvent pas être évalué(s). » « L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier » « La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée. » « Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est > 63 A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible. » « Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est > 90 A en monophasé ou > 60 A en triphasé. » « La méthode dite « amont-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement. » « Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle » - Toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).		

7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL

Néant

Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation cochées ou mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic, conformément à la norme NF C16-600 :

Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- INSTALLATION DE MISE A 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 EQUIPOTENTIELLE 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;

8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

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

Informations complémentaires :

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique....) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Socles de prise de courant de type à obturateurs : L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.
Socles de prise de courant de type à puits (15mm minimum) : La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

9 IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMPLACEMENTS) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION : Néant
--

DATE, SIGNATURE ET CACHET Dates de visite et d'établissement de l'état Visite effectuée le 31/03/2026 Date de fin de validité : 31/03/2029 Etat rédigé à TOULON Le 01/04/2026 Nom : BORREL Prénom : Julien CABINET BORREL Expert Immobilier 1 Rue Saunier - 83000 TOULON TEL: 04.94.03.51.39 Siret: 892 968 371 00013

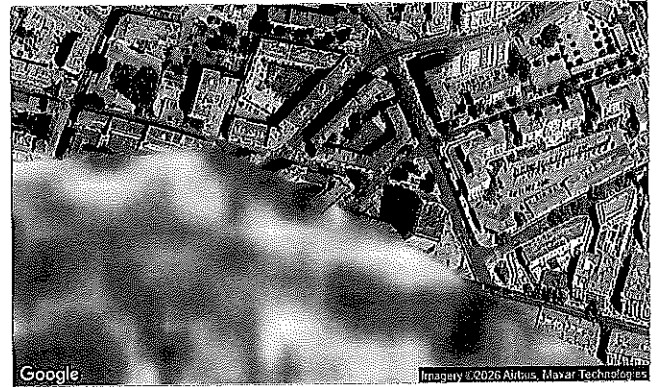
État des Risques et Pollutions

31 Avenue des Dardanelles 83000 Toulon

Scannez pour consulter
ce document en ligne



ADRESSE
31 Avenue des Dardanelles 83000 TOULON
CADASTRE
CP 106
COORDONNÉES GPS
43,127511999999996, 5.921290154064825
COMMUNE CODE INSEE
TOULON 83137
REFERENCE D'ÉDITION DATE D'ÉDITION
3617599 01/04/2026
VENDEUR ACQUÉREUR
SCI LES DEUX FRERES



OLD **Non**

FEB **Non**

CASIAS **17**

BASQI **0**

ICPE **0**

Radon **nlv. 3**

Séisme **nlv. 2**

Table des matières

1. [Page de synthèse](#)
2. [Synthèse des risques](#)
3. [Formulaire réglementaire de l'état des risques](#)
4. [Cartographies des risques](#)
5. [Formulaire réglementaire de Pollution Sonore Aérienne](#)
6. [Cartographie de Pollution Sonore Aérienne](#)
7. [Liste des différentes pollutions des sols](#)
8. [Cartographies des pollutions des sols](#)
9. [Formulaire réglementaire des catastrophes naturelles](#)

Documents réglementaires et références

<https://www.info-risques.com/short/EPUVS>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

Synthèse des risques

TYPE	EXPOSITION	PLAN DE PREVENTION		
Informatif OLD	Non	La commune est concernée par l'obligation légale de débroussaillage au titre de l'article R.125-23		
Informatif PEB	Non	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	Oui	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2		
PPR Naturel RADON	Oui	Commune à potentiel radon de niveau 3		
Informatif Sois Argileux	Oui	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
		Mouvement de terrain Eygoutier	Approuvé	08/02/1989
PPR Naturels Mouvement de terrain	Non	Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Eygoutier	Approuvé	08/02/1989
		Mouvement de terrain Glissement de terrain Eygoutier	Approuvé	08/02/1989
		Inondation Eygoutier	Approuvé	08/02/1989
PPR Naturels Inondation	Non	✓ Eygoutier Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Eygoutier	Approuvé	08/02/1989
PPR Miniers	Non	La commune ne dispose d'aucun plan de prévention des risques Miniers		
		Risque Industriel Effet thermique		
		Risque Industriel Effet de surpression		
		Risque Industriel Effet toxique		
PPR Technologiques Risque Industriel	Non	Risque Industriel Effet de projection		
		Risque Industriel toulon	Approuvé	13/06/2023
		Risque Industriel Effet thermique toulon	Approuvé	13/06/2023

Article R.125-25 : Les Informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Etat des risques

Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement / ATEECPR / DGRPR janvier 2025
Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. 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 ou de l'acte authentique.

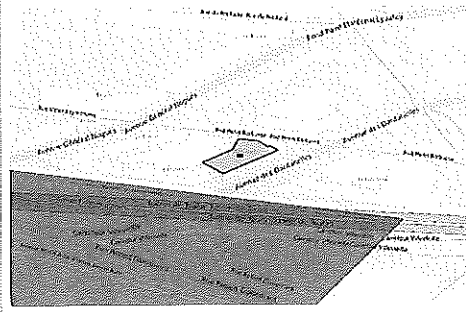
Adresse de l'immeuble ou parcelle(s) concernée(s)		Code postal	Nom de la commune
31 Avenue des Dardanelles		83000	TOULON
CP 106			
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS		oui	non ☒
prescrit ⁽¹⁾ ☐ anticipé ⁽²⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date			
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque:			
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN		oui	non
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		oui	non
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIERES		oui	non ☒
prescrit ⁽¹⁾ ☐ anticipé ⁽²⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date			
Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque:			
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM		oui	non
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		oui	non
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR TECHNOLOGIQUES		oui	non ☒
prescrit ⁽¹⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date			
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :			
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet surpression ☐			
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, l'ensemble des 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 ⁽⁵⁾		oui	non
Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)			
Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage		oui	non ☒
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire			
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en			
zone 1 très faible	zone 2 faible	zone 3 modérée	zone 4 moyenne
☐	☒	☐	☐
zone 5 forte		☐	
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon			
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3		oui	non ☒
Information relative à la pollution des sols			
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)		oui	non ☒
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*			
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*		oui	non
naturelle, minière ou technologique			
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)			
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022		oui	non ☒
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme.		oui	non ☒
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est:		d'ici à 30 ans	compris entre 30 et 100 ans
☐		☐	☐
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone		oui	non
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser		oui	non
Documents à fournir obligatoirement			
☒ La fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site www.georisques.gouv.fr			
☒ La fiche d'information sur le radon disponible sur le site www.georisques.gouv.fr			
☒ La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité			
vendeur		Date / Lieu	acquéreur
SCI LES DEUX FRERES		Le, 01/04/2026	Signature:
Signature:		Fait à TOULON	

(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription (2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et biens immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral (3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et annexé au document d'urbanisme (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté puis actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription (5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée

❗ Cartographies des risques

🌊 Inondations

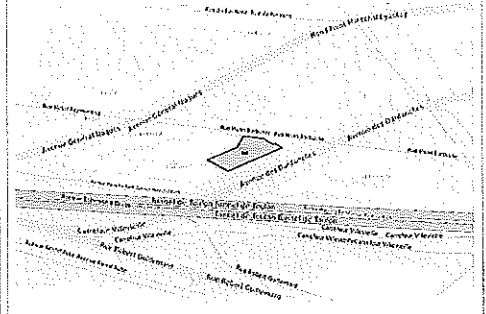
✓ Pas de risque



Inondation

🏠 Mouvements de terrains

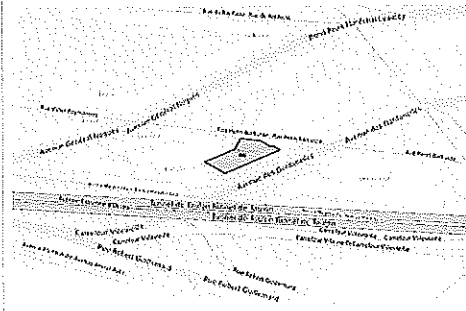
✓ Pas de risque



Mouvements De Terrains

🏠 Mouvements de terrains (carrière)

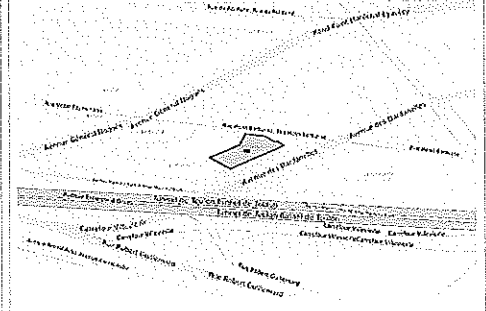
✓ Pas de risque



Carriere

🏠 Mouvements de terrains (mines)

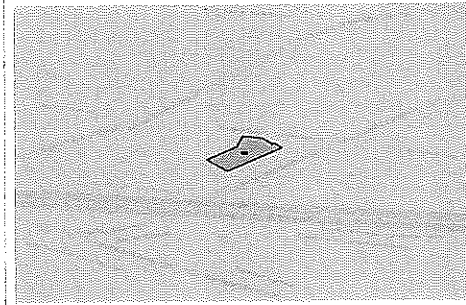
✓ Pas de risque



Risque Minier

🏠 Mouvements de terrains (Argiles)

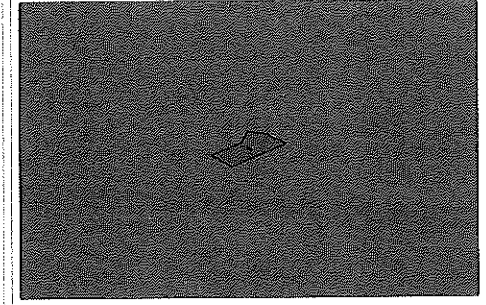
⚠ Risque présent



Faible
Moyen
Fort

🏠 Radon

Risque Niveau 3 ●●●



Niveau 1
Niveau 2
Niveau 3

Etat des nuisances sonores aériennes

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

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

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

Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
31 Avenue des Dardanelles 83000 TOULON

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

- ☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB 1 oui non X
- révisé approuvé date
- 1 Si oui, nom de l'aérodrome:
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation 2 oui non
- 2 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
- ☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB 1 oui non
- révisé approuvé date
- 1 Si oui, nom de l'aérodrome:

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

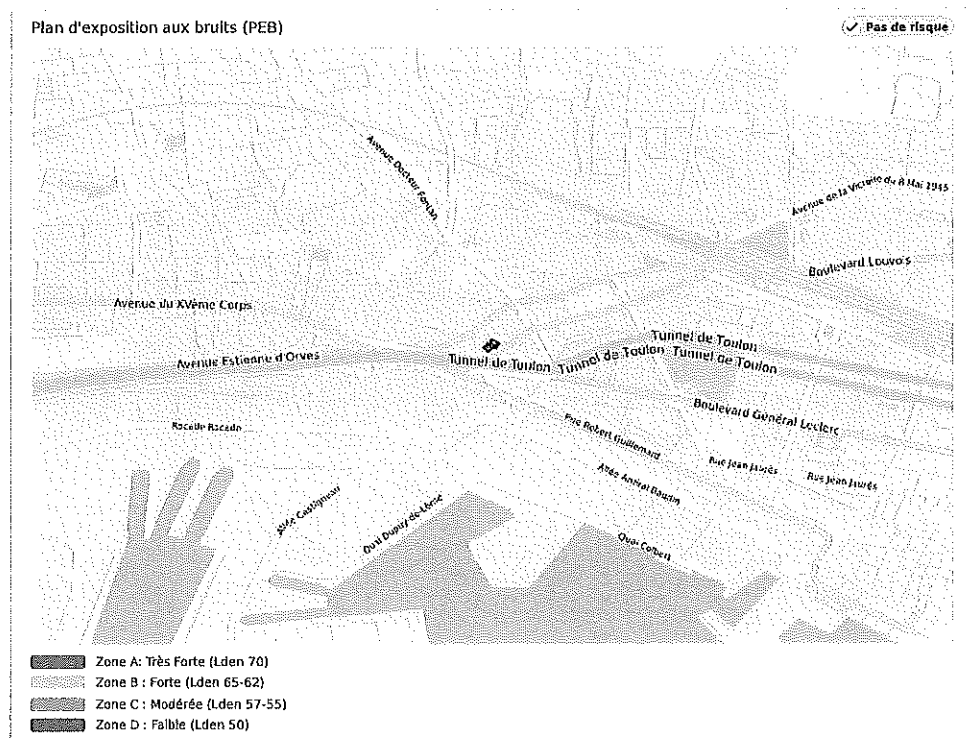
- > L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
- | zone A ¹ | zone B ² | zone C ³ | zone D ⁴ |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| très forte | forte | modérée | faible |
- 1 (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)
2 (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)
3 (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)
4 (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater vices A du code général des impôts, (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).
- Nota bene: Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

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

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

vendeur	date / lieu	acquéreur
SCI LES DEUX FRERES	01 avril 2026 / TOULON	

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





Liste des sites CASIAS (à moins de 500 mètres)

Carte des Anciennes Sites Industriels et Activités de Services

📍 508 avenue Foch TOULON 117 mètres SSP3995561 Indéterminé BASIAS Station service ELF 🏢 SARL ENJOLRIC 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995561	📍 508 avenue Foch TOULON 152 mètres SSP3994037 Indéterminé BASIAS Station service 🏢 SA de la Station FOCH 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3994037
📍 avenue Maréchal Foch TOULON 189 mètres SSP3995298 Indéterminé BASIAS Garage 🏢 Garage Foch 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995298	📍 rue Jean Mailard TOULON 249 mètres SSP3992910 En arrêt BASIAS Atelier de serrurerie 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3992910
📍 avenue Camot Lazare TOULON 275 mètres SSP3995282 Indéterminé BASIAS Garage (atelier de réparations) 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995282	📍 7 avenue Las du TOULON 283 mètres SSP3995575 En arrêt BASIAS Station service BP 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995575
📍 23 rue Michel de Bourges TOULON 302 mètres SSP3995328 En arrêt BASIAS Laverie automatique 🏢 SNC MARCE et SERRIE 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995328	📍 rue Docteur Aurran TOULON 306 mètres SSP3995267 En arrêt BASIAS Dépôt d'hydrocarbures 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995267
📍 32 boulevard Bauchière TOULON 307 mètres SSP3995299 En arrêt BASIAS Garage 🏢 Société Pujos-Guyot-Peloquin 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995299	📍 7 avenue Saint-Lazare Camot TOULON 316 mètres SSP3994426 En arrêt BASIAS Dépôt d'essence 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3994426
📍 avenue Quizième corps du TOULON 325 mètres SSP3995579 En arrêt BASIAS Station service SHELL 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995579	📍 50 avenue Quinzième Corps du TOULON 330 mètres SSP3993092 En arrêt BASIAS Dépôt de gaz butane et propane 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3993092
📍 8 route Marseille de TOULON 341 mètres SSP3995283 En arrêt BASIAS Atelier de teinturerie Conil et Compagnie 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995283	📍 116 avenue Quinzième Corps du TOULON 468 mètres SSP3993536 En arrêt BASIAS Garage 🏢 Garage BIDAN 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3993536

2 rue Fabregue TOULON 470 mètres SSP3993354 En arrêt BASIAS Fonderie de cuivre https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3993354	112 avenue Quinzième Corps du TOULON 474 mètres SSP3993537 En arrêt BASIAS Garage https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3993537
124 avenue Quinzième Corps du TOULON 493 mètres SSP3993515 En arrêt BASIAS Reservoir souterrain d'essence Autovar (Citroën) https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3993515	

La liste suivante contient des sites CASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3992845 BASIAS boulevard Bourget du TOULON	SSP3992846 BASIAS boulevard Honoraty TOULON
SSP3992848 BASIAS Chemin Malson Blanche de la TOULON	SSP3992892 SARL Chromage de Provence BASIAS 61 rue Berrier Fontaine TOULON
SSP3992893 BASIAS 5 route Seyne de la TOULON	SSP3992894 BASIAS boulevard Thierry Augustin TOULON
SSP3992896 BASIAS 27 boulevard Legrand TOULON	SSP3992902 BASIAS avenue Général Pruneau TOULON
SSP3993342 Société Toulonnaise l'Industrie du Liège (STIL) BASIAS Chemin 4 Routes des TOULON	SSP3993347 BASIAS rue Gilly TOULON
SSP3993350 BASIAS Chemin Routes des TOULON	SSP3993351 Société des peintures ASTRAL CELLUCO BASIAS 10 avenue République, ce numéro n'existe plus TOULON
SSP3993373 BASIAS 99 rue Lyon de TOULON	SSP3993374 BASIAS 134 route Marseille de TOULON
SSP3993419 BASIAS 10 rue Frères Blanchard des, n'existe pas TOULON	SSP3993422 BASIAS 36 avenue Riondet TOULON
SSP3993858 Compagnie Française de Distribution BASIAS 7 avenue Franklin Roosevelt, ce numéro n'existe plus TOULON	SSP3993887 Société CORFOU BASIAS 4 boulevard Docteur Charles Barnier, le 4 du boulevard n'existe plus TOULON
SSP3994357 Société des Chemins de Fer de Provence BASIAS boulevard Louis des, adresse ? TOULON	SSP3992903 BASIAS 33 avenue Résistance de la, ce numéro n'existe plus TOULON
SSP3992907 Etablissements BURET et Compagnie BASIAS Berge Paul Bert TOULON	SSP3992944 Carrière BONNET GHIONE BASIAS Chemin Revest du TOULON
SSP3992946 Société des Carrières des Moulins BASIAS Chemin Moulins des TOULON	SSP3992947 BASIAS 26 boulevard Maréchal Fayolle TOULON
SSP3992951 BASIAS 12 rue Egorgerie de l', n'existe plus TOULON	SSP3992988 SA Comptoir Metras Aisé et compagnie BASIAS rue Egorgerie de l', n'existe plus TOULON
SSP3993003 Société des Carrières de Gibras BASIAS 25 rue Duclaux Emile, adresse ? TOULON	SSP3993004 SA ROUZAUD et fils BASIAS rue Duclaux Emile, adresse ? TOULON
SSP3993038 BASIAS rue Saint-Honoré TOULON	SSP3993090 Etablissements PASCAL BIANCOTTO BASIAS rue Baudin TOULON
SSP3993091 Etablissements PASCAL et BIANCOTTO BASIAS boulevard Clamour TOULON	SSP3993094 BASIAS 243 route Cap Brun du, adresse ? TOULON
SSP3993098 BASIAS 4 rue Rivière de la, ce numéro n'existe plus TOULON	SSP3993099 GUISTO Eugène Bois et Charbons BASIAS Chemin Fort du Cap Brun TOULON

SSP3993100 SARL CAMPENIO et fils BASIAS 16 avenue Armand Barbès TOULON	SSP3993102 BASIAS rue Colonel Moll, ancienne rue Général Moll TOULON
SSP3993106 BASIAS 67 route Cap Brun du, adresse ? TOULON	SSP3993108 BASIAS 10 avenue Quinzième Corps du, ce numéro n'existe plus TOULON
SSP3993109 BASIAS Place Serinette de la TOULON	SSP3993504 BASIAS 4 rue Charles Belfort, n'existe pas TOULON
SSP3993520 BASIAS rue Gilly TOULON	SSP3993522 BASIAS rue Jeanne d'Arc TOULON
SSP3993525 BASIAS rue Georges Richard TOULON	SSP3993527 BASIAS avenue Saint-Roch TOULON
SSP3993538 BASIAS 11 boulevard Nord du TOULON	SSP3993539 BASIAS avenue Sénequier TOULON
SSP3993540 BASIAS 29 avenue Ernest Reyer, adresse ? TOULON	SSP3993541 BASIAS 54 avenue Ernest Reyer, adresse ? TOULON
SSP3993543 BASIAS 1 rue Vincent Allègre, le 1 de la rue n'existe plus TOULON	SSP3993544 BASIAS 1 rue Lauvin, (cette rue n'e TOULON
SSP3993567 L'Oasis BASIAS avenue Enseigne de Vaisseau Guès TOULON	SSP3993589 BASIAS 56 bis avenue André Lechatelier TOULON
SSP3993624 Etablissements COTELLE et FOUCHER BASIAS Traverse Richaret TOULON	SSP3993636 BASIAS Chemin Plaisance de TOULON
SSP3993638 SA Etablissements COTELLE et FOUCHER BASIAS rue Paul Bert TOULON	SSP3993640 BASIAS Chemin Amenlers des TOULON
SSP3993643 Usine Fonatine Bougette BASIAS 4 rue Guillaume Pellissier, adresse ? TOULON	SSP3994064 Etablissement Baumier Frères BASIAS avenue Font-Pré prolongée TOULON
SSP3994065 Compagnie des Vernis Valentine BASIAS 6 boulevard Villars, ce numéro n'existe plus TOULON	SSP3994292 Institut Médico-Pédagogique BASIAS Chemin Baume de la TOULON
SSP3994588 BASIAS 50 boulevard Abel J.B., n'existe plus TOULON	SSP3994628 Institution Saint-Charles BASIAS 61 Chemin Temple du TOULON
SSP3995044 BASIAS avenue Marescot des fils TOULON	SSP3995050 Hôtel-Restaurant Le Nautilus BASIAS 108 boulevard Pelletan, adresse ? TOULON
SSP3995056 BASIAS avenue Moulins des TOULON	SSP3995057 BASIAS avenue Colonel du Picot TOULON
SSP3995060 Résidence Panorama BASIAS boulevard Escartefique, n'existe plus TOULON	SSP3995062 S.A. Toulon Ménage BASIAS 77 avenue Joseph Gasquet, ce numéro n'existe plus TOULON
SSP3995755 Shell BASIAS 125 avenue Jean Gasquet TOULON	



Liste des sites BASOL (à moins de 500 mètres)

Base de données de pollution des SOL

Aucun site BASOL à moins de 500 mètres



Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Aucun site ICPE à moins de 500 mètres





Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement | Ministère du Développement Durable

PRÉFECTURE
Var
COMMUNE
TOULON

ADRESSE DE L'IMMEUBLE
31 Avenue des Dardanelles
83000 TOULON

Sinistres Indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases OUI ou NON

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

CATASTROPHE NATURELLE	DÉBUT	FIN	ARRÊTÉ	JO DU	INDEMNISATION
🌊 Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	23/11/2019	24/11/2019	13/01/2020	29/01/2020	☐ OUI ☐ NON
	20/10/2012	27/10/2012	11/03/2013	14/03/2013	☐ OUI ☐ NON
	08/11/2011	09/11/2011	01/03/2012	07/03/2012	☐ OUI ☐ NON
	04/05/2010	04/05/2010	25/06/2010	26/06/2010	☐ OUI ☐ NON
	14/12/2008	15/12/2008	17/04/2009	22/04/2009	☐ OUI ☐ NON
	21/09/2025	22/09/2025	25/09/2025	27/09/2025	☐ OUI ☐ NON
	24/10/2023	24/10/2023	22/12/2023	06/01/2024	☐ OUI ☐ NON
	03/10/2021	05/10/2021	20/12/2021	14/01/2022	☐ OUI ☐ NON
	23/11/2019	24/11/2019	12/12/2019	19/12/2019	☐ OUI ☐ NON
	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019	☐ OUI ☐ NON
🌊 Inondations et/ou Coulées de Boue	10/10/2018	10/10/2018	24/12/2018	30/01/2019	☐ OUI ☐ NON
	19/09/2014	19/09/2014	04/12/2014	07/12/2014	☐ OUI ☐ NON
	26/10/2012	26/10/2012	10/01/2013	13/01/2013	☐ OUI ☐ NON
	04/11/2011	10/11/2011	18/11/2011	19/11/2011	☐ OUI ☐ NON
	21/12/2010	24/12/2010	18/08/2011	21/08/2011	☐ OUI ☐ NON
	15/12/2008	15/12/2008	17/04/2009	22/04/2009	☐ OUI ☐ NON
	24/09/2006	25/09/2006	22/02/2007	10/03/2007	☐ OUI ☐ NON
	15/09/2006	16/09/2006	22/02/2007	10/03/2007	☐ OUI ☐ NON
	17/01/1999	18/01/1999	16/04/1999	02/05/1999	☐ OUI ☐ NON
	26/09/1992	27/09/1992	23/06/1993	08/07/1993	☐ OUI ☐ NON
🌊 Mouvement de Terrain	13/10/1989	15/10/1988	22/02/1989	03/03/1989	☐ OUI ☐ NON
	28/08/1983	29/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	☐ OUI ☐ NON
	23/08/1983	24/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	☐ OUI ☐ NON
	29/09/1982	30/09/1982	24/12/1982	26/12/1982	☐ OUI ☐ NON
	10/02/2014	11/02/2014	04/11/2014	07/11/2014	☐ OUI ☐ NON
	28/08/1983	29/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	☐ OUI ☐ NON
	23/08/1983	24/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2023	31/12/2023	18/06/2024	02/07/2024	☐ OUI ☐ NON
	01/04/2022	30/09/2022	03/04/2023	03/05/2023	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2021	31/12/2021	11/07/2022	26/07/2022	☐ OUI ☐ NON
☀ Sécheresse	01/01/2020	30/06/2020	18/05/2021	06/06/2021	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2017	30/09/2017	18/09/2018	20/10/2018	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2007	30/09/2007	07/08/2008	13/08/2008	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2003	30/09/2003	20/12/2005	31/12/2005	☐ OUI ☐ NON
	01/01/1998	31/12/1998	06/07/2001	18/07/2001	☐ OUI ☐ NON
	20/09/2020	20/09/2020	23/11/2020	03/12/2020	☐ OUI ☐ NON
🌀 Vents Cycloniques					

Nom et Visa du vendeur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

01/04/2026

Etabli le

Visa de l'acquéreur

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 site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr



QUE FAIRE
EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ** les endroits où vous protéger : loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ** les appareils et meubles lourds pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC** de vulnérabilité de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ELOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF** : après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



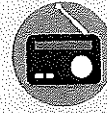
SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami

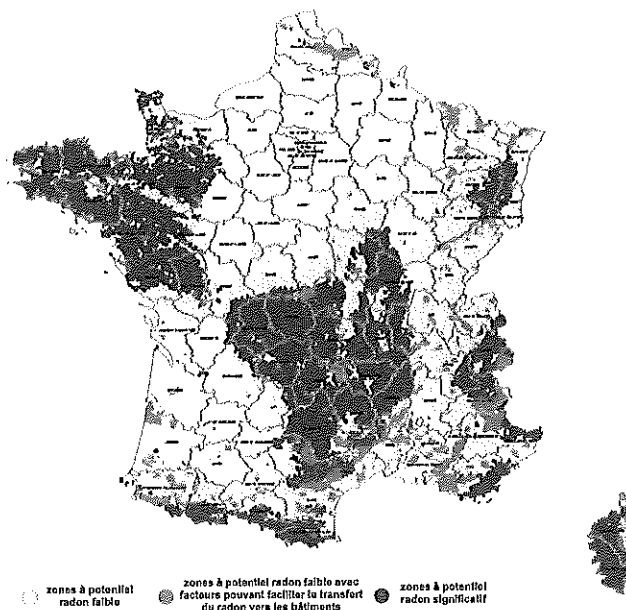


ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



Exemple de la carte des zones à potentiel radon des sols pour la France métropolitaine

Le potentiel radon des sols de **TOULON (83000)** est **significatif (zone 3)**

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

Quel est le risque pour la santé ?

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

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

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

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

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

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites Internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

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

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

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

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

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

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

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

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 une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

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

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

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

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. A 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 solidaire : www.georisques.gouv.fr
Ministère des solidarités et de la santé : www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon

Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL

Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon
Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : extranet.cstb.fr/sites/radon/

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE TOULON
5^{ème} chambre civile

JUGEMENT RENDU LE 06
NOVEMBRE 2024

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Jugement n° 576/2024

N° RG 24/01126 - N° Portalis
DB3E-W-B7I-MRZD

AFFAIRE :

S.D.C. LE PROVENCE

C/

S.C.I. LES DEUX FRERES

JUGEMENT réputé
contradictoire du 06
NOVEMBRE 2024

EXTRAIT
des Minutes du Greffe
du Tribunal Judiciaire de Toulon
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Grosse exécutoire :
Me Elisabeth RECOTILLET

Copie :
S.C.I. LES DEUX FRERES

délivrées le 06/11/2024



Dans l'affaire opposant :

DEMANDEUR :

S.D.C. DE LA COPROPRIETE LE PROVENCE
situé 31 Avenue des Dardanelles - 83000 TOULON,
représenté par son syndic en exercice la SAS IMMO DE
FRANCE sis 1 rue Maréchal Joffre - 06000 NICE, prise
en son agence de TOULON sis 29 Avenue Vauban -
83000 TOULON, agissant poursuites et diligences de son
représentant légal en exercice domicilié es qualité audit
siège
représenté par Me Elisabeth RECOTILLET, avocat au
barreau de TOULON

à

DÉFENDEUR :

S.C.I. LES DEUX FRERES
79 Impasse la Provençale
83500 LA-SEYNE-SUR-MER, prise en la personne de
son représentant légal domicilié es qualité audit siège
non comparante, ni représentée

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Robert ISABELLA
Greffier : Marie Claude FERRET, lors des débats et de
Christelle COLLOMP, lors du délibéré

DÉBATS :

Audience publique du 04 Septembre 2024

JUGEMENT :

Réputé contradictoire et rendu en premier ressort,
prononcé par mise à disposition au greffe le 06
NOVEMBRE 2024 par Robert ISABELLA, Président,
assisté de Christelle COLLOMP, Greffier.

CERTIFICAT
JE SOUSSIGNÉ, DIRECTEUR DE GREFFE
CERTIFIE À CE JOUR



QU'EN LA CAUSE CI-DESSUS PRÉCISÉE, IL
N'Y A PAS D'APPEL
AIX-EN-PROVENCE, LE

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par assignation du 8 février 2024, le Syndicat des Copropriétaires de la copropriété LE PROVENCE situé 31 Avenue des Dardanelles 83000 TOULON, représenté par son syndic la société IMMO DE FRANCE 29 Avenue Vauban 83000 TOULON, a fait citer à comparaître devant le Tribunal Judiciaire de TOULON (5^{ème} Chambre Civile) le 6 juin 2024, la SCI LES DEUX FRERES sise 79 impasse La Provençale 83500 LA SBYNE SUR MER aux fins de la voir condamnée à lui payer :

- la somme de 4402,18 € pour des arriérés de charges de copropriété arrêtées au 25 janvier 2024 pour la période du 9 août 2022 au 1^{er} janvier 2024 avec intérêt au taux légal à compter du 8 février 2024,
- la somme de 2000,00 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,
- la somme de 1500,00 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi que les dépens de l'instance en ce compris la sommation de payer du 30 juillet 2023 et les frais d'assignation outre l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 6 juin 2024, il a été demandé à la partie défenderesse représentée par son Conseil de préciser ses demandes en ventilant les charges de copropriété et les frais de recouvrement. La SCI LES DEUX FRERES n'était ni comparante, ni représentée.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 4 septembre 2024.

Par assignation délivrée le 11 juillet 2024, le Syndicat des Copropriétaires de la copropriété LE PROVENCE situé 31 Avenue des Dardanelles 83000 TOULON, représenté par son syndic la société IMMO DE FRANCE 29 Avenue Vauban 83000 TOULON, actualisait ses demandes par des conclusions aux fins de voir condamner la SCI LES DEUX FRERES à lui payer :

- la somme de 5710,23 € pour des arriérés de charges de copropriété arrêtées au 1^{er} juillet 2024 pour la période du 9 août 2022 au 1^{er} juillet 2024 avec intérêt au taux légal à compter du 11 juillet 2024,
- la somme de 750,12 € au titre des frais de recouvrement exigibles au 1^{er} juillet 2024 pour la période du 9 août 2022 au 1^{er} juillet 2024
- la somme de 2000,00 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive
- la somme de 1500,00 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi que les dépens de l'instance en ce compris la sommation de payer du 30 juillet 2023, les frais d'assignation et les frais de signification des conclusions outre l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 4 septembre 2024, le demandeur représenté par son conseil confirmait les demandes contenues dans l'assignation du 11 juillet 2024 et la SCI LES DEUX FRERES n'était ni comparante ni représentée.

Le jugement a été mis en délibéré pour être rendu le 6 novembre 2024.

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur l'absence du défendeur,

En l'espèce, il convient de faire application de l'art 472 du Code de Procédure Civile selon lequel « si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée ».

Sur le fond,

Selon l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs, aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot.

Les copropriétaires sont donc débiteurs de leurs quote-parts de charges dès l'instant où les comptes ont été approuvés par un vote de l'assemblée générale.

En application de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, le syndic peut exiger le versement de l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété et de diverses provisions.

En application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par celles du 13 juillet 2006 et du 24 mars 2014, les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, ne sont imputables à ce dernier qu'à compter d'une mise en demeure préalable.

En l'espèce, les pièces versées au débat, et notamment le décompte des sommes dues produit par le demandeur, établissent que la SCI LES DEUX FRERES était redevable au 1^{er} juillet 2024 de la somme de 5710,23 € au titre des charges de copropriété pour la période du 9 août 2022 au 1^{er} juillet 2024.

En conséquence, la SCI LES DEUX FRERES sera condamnée à régler au Syndicat des Copropriétaires de la copropriété LE PROVENCE situé 31 Avenue des Dardanelles 83000 TOULON la somme de 5710,23 € avec intérêts au taux légal, à compter du 11 juillet 2024.

En ce qui concerne les frais de recouvrement réclamés à hauteur de 750,12 €, seuls sont justifiés des frais de recouvrement à hauteur de 316,12 €, d'autres frais réclamés faisant double emploi avec la demande formulée au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

En conséquence la SCI LES DEUX FRERES sera condamnée à verser au demandeur la somme de 316,12 € au titre du remboursement des frais de recouvrement.

Sur la demande de dommages et intérêts,

Dans la mesure où plusieurs mises en demeure adressées à la SCI LES DEUX FRERES sont restées sans réponse de sa part, que le demandeur ait dû avoir recours à une sommation de payer délivrée par voie d'huissier sans que la débitrice ait commencé à régler son arriéré de charges depuis le 9 août 2022 date de l'acquisition du bien immobilier, la dette ne cessant de s'accumuler, que la SCI LES DEUX FRERES n'ait pas comparu aux audiences du 6 juin 2024 et du 4 septembre 2024 et n'a adressé aucun courrier à la juridiction pour justifier son absence, celle-ci a fait preuve de résistance abusive.

En conséquence la SCI LES DEUX FRERES sera condamnée à verser au Syndicat des Copropriétaires de la copropriété LE PROVENCE situé 31 Avenue des Dardanelles 83000 TOULON la somme de 800 euros au titre de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Sur les demandes accessoires

Sur l'article 700 du Code de Procédure Civile.

L'article 700 du Code de Procédure Civile dispose que dans toutes les instances le juge condamne la partie tenue aux dépens, ou à défaut, la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut même d'office, pour des raisons tirées de ces mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à condamnation.

Les circonstances de l'espèce commandent de condamner la SCI LES DEUX FRERES à payer au Syndicat des Copropriétaires de la copropriété LE PROVENCE situé 31 Avenue des Dardanelles 83000 TOULON la somme de 1000,00 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Sur l'exécution provisoire.

Conformément à l'article 514 du Code de Procédure Civile, tel que résultant du décret N°2019-1333 du 11 décembre 2019 réformant la procédure civile et applicable aux procédures introduites devant les juridictions du 1^{er} degré à compter du 1^{er} janvier 2020, il convient de rappeler que le présent jugement est, de plein droit, exécutoire par provision. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement puisque celle-ci est de droit.

Sur les dépens.

L'article 696 du Code de Procédure Civile dispose que la partie qui succombe est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Il convient de condamner la SCI LES DEUX FRERES aux entiers dépens de l'instance, hors les frais de sommation de payer et d'assignation déjà remboursés par l'intermédiaire des frais de recouvrement.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement par jugement mis à disposition au greffe, réputé contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE la SCI LES DEUX FRERES sise 79 impasse La Provençale 83500 LA SEYNE SUR MER à payer au Syndicat des Copropriétaires de la copropriété LE PROVENCE situé 31 Avenue des Dardanelles 83000 TOULON, représenté par son syndic la société IMMO DE FRANCE 29 Avenue Vauban 83000 TOULON, la somme de 5710,23 euros correspondant à un arriéré de charges de copropriété arrêtées au 1^{er} juillet 2024 pour la période du 9 août 2022 au 1^{er} juillet 2024 avec intérêts au taux légal, à compter du 11 juillet 2024 ;

CONDAMNE la SCI LES DEUX FRERES sise 79 impasse La Provençale 83500 LA SEYNE SUR MER à payer au Syndicat des Copropriétaires de la copropriété LE PROVENCE situé 31 Avenue des Dardanelles 83000 TOULON, représenté par son syndic la société IMMO DE FRANCE 29 Avenue Vauban 83000 TOULON, la somme de 316,12 euros au titre des frais de recouvrement ;

CONDAMNE la SCI LES DEUX FRERES sise 79 impasse La Provençale 83500 LA SEYNE SUR MER à payer au Syndicat des Copropriétaires de la copropriété LE PROVENCE situé 31 Avenue des Dardanelles 83000 TOULON, représenté par son syndic la société IMMO DE FRANCE 29 Avenue Vauban 83000 TOULON, la somme de 800,00 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;

CONDAMNE la SCI LES DEUX FRERES sise 79 impasse La Provençale 83500 LA SEYNE SUR MER à payer au Syndicat des Copropriétaires de la copropriété LE PROVENCE situé 31

Avenue des Dardanelles 83000 TOULON, représenté par son syndic la société IMMO DE FRANCE 29 Avenue Vauban 83000 TOULON la somme de 1000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE la SCI LES DEUX FRERES aux entiers dépens de l'instance ;

REJETTE le surplus des demandes des parties plus amples ou contraires ;

RAPPELLE que le présent jugement est assorti de plein droit de l'exécution provisoire.

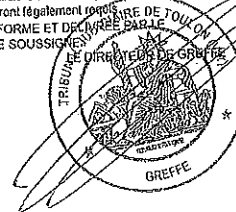
Le présent jugement est signé par le Président et le Greffier, présents lors du prononcé.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

MANDEMENT

En conséquence, la REPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne :
A tous huissiers de justice sur ce requis de mettre le présent
jugement à exécution,
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République
près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main,
A tous commandants et officiers de la force publique de prêter
main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
COPIE CERTIFIEE CONFORME ET DECREEE PAR LE
DIRECTEUR DE GREFFE SOUSSIGNE



SELARL HUISSIERS MED
Commissaires de Justice associés
OFFICE GIORDANO GONGORA

Jean Luc GIORDANO
Ludovic GONGORA
Commissaires de Justice associés

2 rue Ferdinand Pelloutier
3ème étage BP4-5156
83000 TOULON
Tél : 0494410200

✉ : jean-luc.giordano729@orange.fr
Site web : www.huissier-justice-
toulon.com

 Paiement par carte bancaire
DOFIP VAR - CDC
IBAN N°: FR 83 40031 00051 020033362Y 25
CIC : CDCOFRPP

Etude compétente dans le ressort
de la Cour d'Appel d(e) Aix-en-
Provence

Adresse : Parking Pellican
Accessibilité : Place Puyol / Place Miroglio

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**
EXPEDITION


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

Références : 15181
Mandat n° 11 - JA - SGAPRO

SIGNIFICATION D'UNE DECISION DE JUSTICE

(Appel possible – représentation obligatoire)

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE MARDI VINGT QUATRE DECEMBRE

Nous, SELARL HUISSIERS MED, Commissaires de Justice Associés à la Résidence de TOULON (83), y
demeurant 2 Rue Ferdinand Pelloutier, par l'un d'eux soussignés,

A :

S.C.I. LES DEUX FRERES, inscrite sous le N° 911691194 au registre du commerce et des sociétés de
TOULON, dont le siège social est à (83500) LA SEYNE-SUR-MER, 79 Impasse la Provençale, agissant
poursuites et diligences de son représentant légal

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification.

A LA DEMANDE DE :

Le syndicat des Copropriétaires de la Copropriété dénommée LE PROVENCE, sis 31 Avenue des Dardanelles -
83000 TOULON, représenté par son syndic en exercice S.A.S.U. IMMO DE FRANCE, inscrite sous le N°
528530306, dont le siège social est à (06000) NICE, 1 Rue du Maréchal Joffre, agissant poursuites et diligences
de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :

D'un jugement portant au greffe le numéro RG 24/01126 réputé contradictoire en premier ressort rendu par le
Tribunal Judiciaire de Toulon 5ème Chambre Civile, en date du 06/11/2024.

TRES IMPORTANT

Vous pouvez faire APPEL de cette décision devant la Cour d'Appel sise à AIX-EN-PROVENCE 20 Place de
Verdun - 13616 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1 dans le délai d(e) un mois à compter de la date de cet acte.

Si vous entendez exercer ce recours, vous devez charger un avocat admis à postuler devant un tribunal
judiciaire dépendant du ressort de cette cour d'appel d'accomplir les formalités nécessaires avant l'expiration de
ce délai qui est de rigueur, par déclaration au greffe de ladite cour.

Ce délai est augmenté d'UN MOIS pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la
Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en
Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et
antarctiques françaises, et de DEUX MOIS pour celles qui demeurent à l'étranger.

En vertu de l'article 880 du Code de procédure civile, il vous est précisé que l'auteur d'un recours abusif ou
dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre partie.

SELARL HUISSIERS MED
Commissaires de Justice associés
OFFICE GIORDANO GONGORA
Jean Luc GIORDANO
Ludovic GONGORA
Commissaires de Justice associés

2 rue Ferdinand Pelloutier
3ème étage BP4-6156
83000 TOULON

Tel : 0494410200

E-mail : jean-luc.giordano729@orange.fr
Site web : www.huissier-justice-toulon.com

Paiement par carte bancaire
DOFIPVAR - CDC
IBAN N° : FR 60 40231 00091 0000333022Y 25
BIC : CDCSFRPP

Etude compétente dans le ressort
de la cour d'appel d(e) Aix-en-Provence

Accès voiture : Parking Pelreac
Accès piéton : Place Pugel / Face Monoprix

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**
EXPEDITION

COUT DE L'ACTE	
Décret n° 2016-230 du 28 février 2016 Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	51,58
Emolument art 659 du CPC (Art A444-33)	15,05
Frais de déplacement (Art A444-46)	9,40
Téléfax (Art A444-46)	76,00
TVA (20,00 %)	15,21
Total hors affranchissement	91,24
Affranchissement (Art R444-3)	
Affranchissement L.S.	2,30
Affranchissement LRAR	6,09
Total TTC	99,63
Acte dispensé de la taxe	


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

Références : 16181
Mandal n°11 - IA - PVSR

**MODALITE DE REMISE RECHERCHES INFRACTUEUSES
ARTICLE 659 DU C.P.C.**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE MARDI VINGT QUATRE DECEMBRE

A LA DEMANDE DE :

Le syndicat des Copropriétaires de la Copropriété dénommée LE PROVENCE, sis 31 Avenue des Dardanelles - 83000 TOULON, représenté par son syndic en exercice S.A.S.U. IMMO DE FRANCE, inscrite sous le N° 528530306, dont le siège social est à (83000) NICE, 1 Rue du Maréchal Joffre, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Etant mandaté à l'effet de signifier un acte de : Signification d'une décision (appel-RO).

Nous, SELARL HUISSIERS MED, Commissaires de Justice Associés à la Résidence de TOULON (83), y demeurant 2 Rue Ferdinand Pelloutier, par l'un d'eux soussignés, me suis transporté

A ET AU DERNIER DOMICILE CONNU DE :

S.C.I. LES DEUX FRERES, inscrite sous le N° 911691194 au registre du commerce et des sociétés de TOULON, dont le siège social est à (83500) LA SEYNE-SUR-MER, 79 Impasse la Provençale, agissant poursuites et diligences de son représentant légal

Audit endroit il s'agit d'une Société de domiciliation. Le directeur rencontré nous a déclaré que la Société est radiée du centre depuis plusieurs mois, n'ayant plus aucune nouvelle de son gérant.

En conséquence, il a été procédé aux diligences suivantes, pour rechercher le destinataire de l'acte :

- Enquête auprès des services de mairie de la commune,
- Enquête auprès des services de la poste qui m'ont opposé leur droit de réserve,
- Interrogation de l'annuaire électronique,
- Interrogation du registre du commerce et des sociétés

Toutes les démarches décrites ci-dessus n'ont pu permettre de retrouver la nouvelle destination du signifié.

ARTICLE 659 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE :

« Lorsque la personne à qui l'acte doit être signifié n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus, l'huissier de justice dresse un procès-verbal où il relate avec précision les diligences qu'il a accomplies pour rechercher le destinataire de l'acte.

Le même jour ou, au plus tard le premier jour ouvrable suivant, à peine de nullité, l'huissier de justice envoie au destinataire, à la dernière adresse connue, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une copie du procès-verbal à laquelle est jointe une copie de l'acte objet de la signification. Le jour même, l'huissier de justice avise le destinataire, par lettre simple, de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article sont applicables à la signification d'un acte concernant une personne morale qui n'a plus d'établissement connu au lieu indiqué comme siège social par le registre du commerce et des sociétés. »

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

Le coût de l'acte est détaillé ci-contre.

Visées par moi les mentions relatives à la signification.

Ludovic GONGORA



**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

**OFFICE GIORDANO
GONGORA**

Jean-Luc GIORDANO
Ludovic GONGORA
Commissaires de Justice associés

2 rue Ferdinand Pelloutier
3ème étage BP4-6156
83000 TOULON

Horaires d'ouverture :
Du lundi au vendredi de 8h à 18h.

TVA Intracommunautaire :
FR80003030031
N° SIRET : 863030031 00011
☎ : 0494410200
✉ : jean-
luc.giordano729@orange.fr

Etude complétée dans le ressort de la
cour d'appel d(é) Aix-en-Provence

Accès voiture: Parking Peiresc
Accès piéton: Place Pugal / Face
Monoprix

Références à rappeler :

Référence Etude : 15181
- IA - Mandat n° 11
Référence dossier : 24-
00021 - SDC LE
PROVENCE (IMMO DE
FRANCE) LES DEUX
FRERES
LE PROVENCE C/ LES

COUT DE LA FORMALITE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016	
Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs	
réglementés des huissiers de justice	
Emboutiment (Art R444-3 C. Com)	34,40
Total HT	34,40
TVA (20,00 %)	6,68
Total TTC	41,08

Membre d'une association agréée.
Le règlement des honoraires par
chèque est accepté.

Paiement carte bancaire accepté



www.huissier-justice-
toulon.com

Domiciliation bancaire :
DIFIP VAR - CDC

IBAN :
FR 00 40031 00001 0000330021 25 CDC
CDCGFRPP

SELARL HUISSIERS MED

Jean-Luc GIORDANO & Ludovic GONGORA & Arnaud ALA VOINE & Isclia AMSELLEM
Commissaires de Justice associés
Marlena MANCINI
Huissier de Justice salariée

PREFECTURE DU VAR
Boulevard Service Immatriculation du
112e Régiment Infanterie
83000 TOULON

A TOULON, le 11 décembre 2024

Monsieur le Président,

Je suis chargé d'exécuter un titre exécutoire, dont vous trouverez copie du dispositif en
annexe, à l'encontre de :

S.C.I. LES DEUX FRERES, inscrite sous le N° 911691194 au registre du commerce et des
sociétés de TOULON, dont le siège social est à (83500) LA SEYNE-SUR-MER, 121 Chemin
de la Croix de Palun, agissant poursuites et diligences de son représentant légal

Conformément aux dispositions de l'article L 330-4 du Code de la route, je vous remercie de
me communiquer les marques et numéros d'immatriculation des véhicules dont cette ou ces
personnes sont susceptibles d'être propriétaires.

En vous remerciant vivement à l'avance,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mon profond respect.

Ludovic GONGORA Jean-
Luc GIORDANO

P.J : Copie du dispositif du titre exécutoire.

DEMANDE DE CONSULTATION DU FICHIER NATIONAL DES COMPTES BANCAIRES (FICOBA)

VOS COORDONNEES (adresse postale et téléphone)	VOTRE ADRESSE ELECTRONIQUE (restitution par courriel)
Maître Jean Luc GIORDANO - Ludovic GONGORA Commissaires de Justice associés 2 rue Ferdinand Pelloutier 3ème étage BP4-5156 83000 TOULON ☎ : 0494410200	✉ : jean-luc.giordano729@orange.fr
CADRE LEGAL DE VOTRE DEMANDE	
Article L 151A du LPF : Huissier de Justice chargé d'assurer l'exécution d'un titre exécutoire. Titre exécutoire : un jugement portant au greffe le numéro RG 24/01126 réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal judiciaire de Toulon 5ème Chambre Civile, en date du 06/11/2024.	
VOS REFERENCES (rappelées sur la réponse qui vous sera transmise)	
Dossier N°15181 Affaire : LE PROVENCE C/ LES DEUX FRERES Code gestionnaire : IA	
PERSONNE SUR LAQUELLE PORTE LA RECHERCHE	
Désignation : LES DEUX FRERES Adresse complète : 121 Chemin de la Croix de Palun - 83500 LA SEYNE-SUR-MER Numéro de SIREN : 911691194	
Date de la demande : 11 décembre 2024	

Coût de l'acte	
Dibret n°2016-230 du 28 février 2016 Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emplacement (Art. R(44-3 C. Com)	43,00
Total HT	43,00
TVA (20,00 %)	8,60
Total TTC	51,60
Acte dispensé de la taxe	

Ludovic GONGORA Jean-Luc GIORDANO





SAS DENJEAN-PIERRET
VERNANGE & Associés
Commissaires de Justice Associés
227 rue Jean Jaurès
83000 TOULON

☎ : 04 94 20 94 30

contact@elude-huissier.com

www.dpv-huissiers.com

CREDIT AGRICOLE

FR761910600084363959133790 BIC

AGRIFRPP091

Membre d'une Association de Gestion Agréée

par l'Administration Fiscale.

Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté

SIRET 9016939600014

TVA INTRACOMMUNAUTAIRE
FR18901693960

Références à rappeler :

Dossier : 208810 / 16-26-
01-00004

Service : 16

Responsable : LC

/ 2363-1803

ACTE DE COMMISSAIRES DE JUSTICE

EXPEDITION

Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com.	40.86
Transp. Art A.444-48	9.40
Total H.T.	50.26
Total TVA	10.05
Total Euros TTC	60.31


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCES-VERBAL CONSTATANT UNE DIFFICULTE D'EXECUTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
ET LE SEIZE MARS

Je soussigné, Me Nicolas DENJEAN-PIERRET, Commissaire de Justice à la résidence de TOULON, (83000) demeurant 227 rue Jean Jaurès, associé au sein de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE et ASSOCIES

A la requête de

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence LE PROVENCE sis à TOULON, 31 avenue des Dardanelles, pris en la personne de syndic en exercice la société IMMO DE FRANCE COTE D'AZUR, société par action simplifiée immatriculée au RCS de NICE n° 528 530 306, dont le siège social est sis 1 rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice

Elisant domicile en mon étude.

Je me suis transporté à l'adresse ci-après afin de dresser un PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION du bien désigné comme suit :

TOULON (Var) dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LE PROVENCE sis à TOULON (Var) 31 Avenue des Dardanelles, cadastré Section CP N° 106, les lots :

N° 9 un appartement

N° 10 : une cave

En vertu de :

- Une Ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'Exécution – saisie immobilière – du Tribunal Judiciaire de TOULON en date du 11.02.2026
- Un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 27.01.2026 à la SCI LES DEUX FRERES.

Là étant, l'occupant s'est opposé physiquement à la mesure

J'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Les personnes suivantes ont assisté aux opérations :

en sa qualité de serrurier,

en sa qualité de témoin,

en sa qualité de témoin.

Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder à l'actualisation des diagnostics

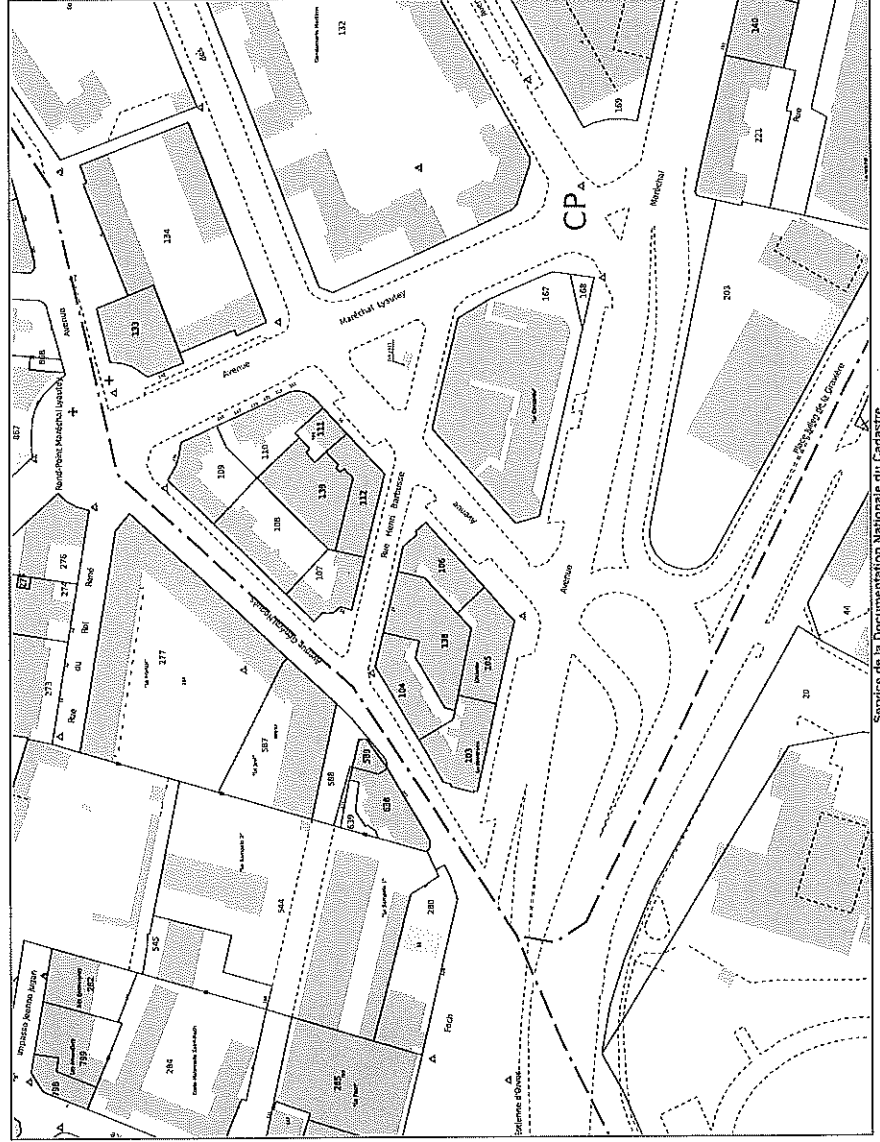
Me Nicolas DENJEAN-PIERRET



--	--

Références à rappeler : 208810
Service : 16 - Responsable : LC - 2363-1603

Source : Direction Générale des Finances Publiques



**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE DU 18/06/2025**

**Syndicat des Copropriétaires
LE PROVENCE**

A rappeler impérativement
N/Réf. : 4030/AG3059
A.G du 18/06/2025

Toulon, le 18/06/2025.

**PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE DU SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES
LE PROVENCE
31 RUE DES DARDANELLES
83000 - TOULON**

L'AN DEUX MILLEVINGT-CINQ, LE DIX-HUIT JUIN A 14H30

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale,
SALLE DE REUNION - AGENCE IMMO DE FRANCE 29 AV. VAUBAN - 83000 Toulon , sur
convocation adressée par le Syndic IMMO DE FRANCE COTE AZUR par lettre recommandée avec
accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 1 : Election du président de séance

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 2 : Election du scrutateur

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de séance

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 5 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 6 : Quitus au syndic

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 7 : Désignation du syndic

Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 7.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 8 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2026 au 31/12/2026

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 9 : Désignation du conseil syndical

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 9.1 : Candidature de M. MANAVELLA

Majorité : *Sans Vote*

RESOLUTION 9.2 : Candidature de M. MOULLET

Majorité : *Article25*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

×

RESOLUTION 9.3 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

✓

RESOLUTION 9.4 : Candidature de M. VERWERFT

Majorité : *Sans Vote*

RESOLUTION 9.5 : Candidature reçue en séance de Mme MHADHBI HOSNI

Majorité : *Majorité absolue*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

×

RESOLUTION 9.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

✓

RESOLUTION 10 : Fixation du montant de la cotisation du "FONDS TRAVAUX"

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

×

RESOLUTION 10.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

✓

RESOLUTION 11 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

×

RESOLUTION 11.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

✓

RESOLUTION 12 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

×

RESOLUTION 12.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

✓

RESOLUTION 13 : Autorisation donnée au conseil syndical pour engager des dépenses hors budget

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

×

RESOLUTION 13.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

✓

RESOLUTION 14 : Autorisation permanente donnée à la police municipale d'accéder aux parties communes

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 15 : Information sur le coût d'un éventuel remplacement de la chaudière

Majorité : *Sans Vote*

RESOLUTION 16 : Adoption du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 16.1 : Décision à prendre concernant l'adoption du Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 16.2 : Choix de l'entreprise: ELEVEN

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 16.3 : Choix de l'entreprise: SOCOTEC

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 16.4 : Mandat à donner au conseil syndical

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 16.5 : Honoraires du syndic pour travaux

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 16.6 : Modalités de financement

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 17 : Remplacement des boîtes aux lettres

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 17.1 : Décision à prendre quant au remplacement des boîtes aux lettres

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *PE APPARTEMENT*



RESOLUTION 17.2 : Choix de l'entreprise : EDELEN

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *PE APPARTEMENT*



RESOLUTION 17.3 : Choix de l'entreprise : EUROBOX

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *PE APPARTEMENT*



RESOLUTION 17.4 : Choix de l'entreprise : MIDI SERVICES

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *PE APPARTEMENT*



RESOLUTION 17.5 : Honoraires syndic

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *PE APPARTEMENT*



- RESOLUTION 17.6 : Modalités de financement**
Majorité : *Article24*– Base de répartition : *PE APPARTEMENT* ✓
- RESOLUTION 18 : Mise en place d'une video surveillance**
Majorité : *Titre*
- RESOLUTION 18.1 : Décision à prendre concernant la mise en place d'une video surveillance** ✓
Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*
- RESOLUTION 18.2 : Choix de l'entreprise : ABS** ✗
Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*
- RESOLUTION 18.3 : Choix de l'entreprise : BAGNOL (devis non parvenu au jour de l'envoi de la convocation).**
Majorité : *Sans Vote*
- RESOLUTION 18.4 : Choix de l'entreprise : COFASUD** ✓
Majorité : *Majorité simple*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*
- RESOLUTION 18.5 : Choix de l'entreprise : SVAE (devis non parvenu au jour de l'envoi de la convocation).**
Majorité : *Sans Vote*
- RESOLUTION 18.6 : Honoraires syndic** ✓
Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*
- RESOLUTION 18.7 : Modalités de financement** ✓
Majorité : *Majorité simple*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*
- RESOLUTION 19 : Vote d'une saisie immobilière des lots 11 et 12**
Majorité : *Titre*
- RESOLUTION 19.1 : Autorisation de saisie et vente immobilière des lots N° 11 et 12 appartenant à M. Jacques MORAZZANI** ✓
Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*
- RESOLUTION 19.2 : Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière des lots N° 11 et 12 appartenant à M. Jacques MORAZZANI** ✓
Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*
- RESOLUTION 20 : Vote d'une saisie immobilière des lots 9 et 10**
Majorité : *Titre*
- RESOLUTION 20.1 : Autorisation de saisie et vente immobilière des lots N° 9 et 10 appartenant à la SCI LES 2 FRERES** ✓
Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

✓

RESOLUTION 20.2 : Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière des lots N° 9 et 10 appartenant à la SCI LES 2 FRERES
Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Présent(s) et représenté(s)	11 copropriétaire(s)	Représentant	3466 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	3 copropriétaire(s)	Représentant	915 / 10000 tantièmes
Absent(s)	20 copropriétaire(s)	Représentant	6534 / 10000 tantièmes

Liste des absents

SAS ASB INVEST (415), M. BAYET Grégoire (255), M. BELHASSINE Ziad (290), M.&MME BRODEUR RICHARD ET CATHERINE (255), M. CASANOVA MICKAEL (255), MME CERDAN MARIE-GEORGES (315), M. CHEVIGNAC GARY (255), MME DAUDE Nicole (485), M.&MME DOUBLE ET COLLARD ROMAIN ET CELINE (255), M. DUBOIS GUILLAUME (315), M.&MME HASSINE RIDHA/AMEL (414), SCI LES DEUX FRERES (315), MME LUONG Thi Trang (485), M. MANGIN REMI (255), M. MORAZZANI JACQUES (315), M. MORIELLI Mathieu (255), M. PAGANO Renald (315), MME PERPIGNA CLAUDE (285), M.&MME RACCHIO PIERRE ET MARIA (315), M. REY ALAIN (485)

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

✓

RESOLUTION 1 : Election du président de séance
Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Mme MHADHBI HOSNI a été élue président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 3466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3466 / 3466 tantièmes.

✓

RESOLUTION 2 : Election du scrutateur
Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

M. MOULLET a été élu scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 3466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3466 / 3466 tantièmes.

✓

RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de séance
Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

M. JULY Richard, représentant IMMO DE France, a été élu secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 3466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3466 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical

Majorité : *SansVote*

Le conseil syndical rend compte de l'exécution de sa mission concernant l'exercice écoulé.

RESOLUTION 5 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 ✓

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice clos au 31/12/2024. Les comptes ont été vérifiés le 10/04/2025 par M. MOULLET, membre du conseil syndical.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 3466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3466 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Quitus au syndic ✓

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale donne quitus à IMMO DE FRANCE COTE AZUR, syndic, pour sa gestion arrêtée au 31/12/2024

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 3466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3466 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Désignation du syndic ✗

Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, désigne en qualité de syndic, établissement secondaire IMMO de France COTE D'AZUR sis à TOULON, 29 avenue Vauban représenté par son Directrice LATINIER Caroline, immatriculé au RCS sous le numéro SIRET 52853030600034. Ayant son siège social à l'adresse suivante 1 RUE MAL. JOFFRE 06000 NICE Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE sous le numéro 52853030600018 Titulaire de la carte professionnelle N° 0605 2016 000 008 213 délivrée par le CCI DE FRANCE Titulaire

d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2024 auprès de la société GENERALI IARD dont le siège social est sis 2 Rue Pillet Will 75009 PARIS.
Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2024 auprès de CEGC dont l'adresse est 59, avenue Pierre Mendès 75013 PARIS

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 24528530306000018 et ce pour une durée de 1 an et 13 jours, à compter du 18/06/2025 jusqu'au 30/06/2026. L'assemblée générale approuve les conditions du contrat de syndic joint à la convocation, pour la rémunération forfaitaire annuelle de 4 900,00 € TTC, et donne mandat à la Présidente de séance, Mme MHADHBI pour le signer au nom du syndicat des copropriétaires.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 3341 / 10000 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 255 / 10000 tantièmes

Liste des opposants : INDIV CABEDOCE Christiane & Sophie (326/10000), M. CARTON Jean-Rene (255/10000) représenté(e) par INDIV CABEDOCE Christiane & Sophie, MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (405/10000), MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/10000), M.&MME MANAVELLA DANIEL (315/10000), M.&MME MHADHBI HOSNI (325/10000), M./MME MOULLET - BASTOS MOREIRA Bruno et Mariana (395/10000), M./MME QUINTAS FERREIRA BARROS Carlos et Maria de Fatima (485/10000), M./MME SAID Chokri et Inesse (225/10000) représenté(e) par M.&MME MHADHBI HOSNI, M.&MME VERWERFT Raoul et Danielle (225/10000) représenté(e) par M.&MME MANAVELLA DANIEL

Abstentionniste : M. HERRSCHER CHRISTOPHE (255/10000)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 3341 tantièmes.

RESOLUTION 7.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 3341 / 3341 tantièmes
Défaillant : M. HERRSCHER CHRISTOPHE (255/10000)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3341 / 3341 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2026 au 31/12/2026

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, pour un montant de 69 680 € TTC.

Le budget est appelé par provisions égales au quart de son montant, exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 3211 / 3466 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 255 / 3466 tantièmes

Opposant : MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/3466)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3211 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Désignation du conseil syndical

Majorité : *Titre*

Liste actuelle des membres du Conseil Syndical :

M. MOULLET, M. MANAVELLA, M. VERWERFT

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an :

RESOLUTION 9.1 : Candidature de M. MANAVELLA

Majorité : *Sans Vote*

Election de M. MANAVELLA au conseil syndical

M. MANAVELLA décide de ne pas se représenter, il n'est pas procédé au vote

RESOLUTION 9.2 : Candidature de M. MOULLET

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

✗

Election de M. MOULLET au conseil syndical

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 3341 / 10000 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 255 / 10000 tantièmes

Liste des opposants : INDIV CABEDOCE Christiane & Sophie (326/10000), M. CARTON Jean-Rene (255/10000) représenté(e) par INDIV CABEDOCE Christiane & Sophie, MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (405/10000), M. HERRSCHER CHRISTOPHE (255/10000), M.&MME MANAVELLA DANIEL (315/10000), M.&MME MHADHBI HOSNI (325/10000), M./MME MOULLET - BASTOS MOREIRA Bruno et Mariana (395/10000), M./MME QUINTAS FERREIRA BARROS Carlos et Maria de Fatima (485/10000), M./MME SAID Chokri et Inesse (225/10000) représenté(e) par M.&MME MHADHBI HOSNI, M.&MME VERWERFT Raoul et Danielle (225/10000) représenté(e) par M.&MME MANAVELLA DANIEL

Abstentionniste : MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/10000)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 3341 tantièmes.

RESOLUTION 9.3 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

✓

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 3341 / 3341 tantièmes
Défaillant : MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/10000)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3341/3341 tantièmes.

RESOLUTION 9.4 : Candidature de M. VERWERFT

Majorité : *Sans Vote*

Election de M. VERWERFT au conseil syndical

M. VERWERFT décide de ne pas se représenter, il n'est pas procédé au vote

RESOLUTION 9.4 : Candidature reçue en séance

Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

X

Election de Mme MHADHBI au conseil syndical

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 3341 / 10000 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 255 / 10000 tantièmes

Liste des opposants : INDIV CABEDOCE Christiane & Sophie (326/10000), M. CARTON Jean-Rene (255/10000) représenté(e) par INDIV CABEDOCE Christiane & Sophie, MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (405/10000), M. HERRSCHER CHRISTOPHE (255/10000), M.&MME MANAVELLA DANIEL (315/10000), M.&MME MHADHBI HOSNI (325/10000), M./MME MOULLET - BASTOS MOREIRA Bruno et Mariana (395/10000), M./MME QUINTAS FERREIRA BARROS Carlos et Maria de Fatima (485/10000), M./MME SAID Chokri et Inesse (225/10000) représenté(e) par M.&MME MHADHBI HOSNI, M.&MME VERWERFT Raoul et Danielle (225/10000) représenté(e) par M.&MME MANAVELLA DANIEL

Abstentionniste : MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/10000)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 3341 tantièmes.

RESOLUTION 9.3 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

✓

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 3341 / 3341 tantièmes
Défaillant : MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/10000)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3341/3341 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Fixation du montant de la cotisation du "FONDS TRAVAUX"



Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

La loi ALUR du 24 mars 2014 a inséré dans la loi du 10 juillet 1965, un nouvel article 14-2-II qui prévoit dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, la constitution d'un fonds de travaux afin de faire face à la réalisation de travaux futurs.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel.

Le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget de fonctionnement annuel voté.

L'assemblée générale décide, conformément aux dispositions de l'article 14-2-II modifié de la Loi du 10 juillet 1965, de fixer la cotisation annuelle alimentant le fonds de travaux (qui ne peut être inférieure à 5 % du budget de fonctionnement annuel voté), à 5%, soit pour l'année en cours la somme de 3 437 euros qui sera appelée avec les appels de fonds trimestriels restant à échoir et répartie en charges communes générales.

Par suite les appels trimestriels du fonds travaux auront les mêmes dates d'exigibilités que les appels provisionnels budgétaires votés.

Ces fonds seront versés sur un compte d'épargne rémunéré, spécialement ouvert au nom du syndicat.

Il est rappelé que « Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement, par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot ».

Par décision unanime les copropriétés de moins de 10 lots peuvent décider de ne pas constituer de fonds de travaux.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 10000 tantièmes

Liste des opposants : INDIV CABEDOCE Christiane & Sophie (326/10000), M. CARTON Jean-Rene (255/10000) représenté(e) par INDIV CABEDOCE Christiane & Sophie, MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (405/10000), M. HERRSCHER CHRISTOPHE (255/10000), MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/10000), M.&MME MANAVELLA DANIEL (315/10000), M.&MME MHADHBI HOSNI (325/10000), M./MME MOULLET - BASTOS MOREIRA Bruno et Mariana (395/10000), M./MME QUINTAS FERREIRA BARROS Carlos et Maria de Fatima (485/10000), M./MME SAID Chokri et Inesse (225/10000) représenté(e) par M.&MME MHADHBI HOSNI, M.&MME VERWERFT Raoul et Danielle (225/10000) représenté(e) par M.&MME MANAVELLA DANIEL

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 3466 tantièmes.

RESOLUTION 10.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)



Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 3466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3466 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 11 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire

X

Majorité : Article 25 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale décide de fixer à 600 € HT le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du Conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 10000 tantièmes

Liste des opposants : INDIV CABEDOCE Christiane & Sophie (326/10000), M. CARTON Jean-Rene (255/10000) représenté(e) par INDIV CABEDOCE Christiane & Sophie, MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (405/10000), M. HERRSCHER CHRISTOPHE (255/10000), MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/10000), M.&MME MANAVELLA DANIEL (315/10000), M.&MME MHADHBI HOSNI (325/10000), M./MME MOULLET - BASTOS MOREIRA Bruno et Mariana (395/10000), M./MME QUINTAS FERREIRA BARROS Carlos et Maria de Fatima (485/10000), M./MME SAID Chokri et Inesse (225/10000) représenté(e) par M.&MME MHADHBI HOSNI, M.&MME VERWERFT Raoul et Danielle (225/10000) représenté(e) par M.&MME MANAVELLA DANIEL

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 3466 tantièmes.

RESOLUTION 11.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

✓

Majorité : Article 24 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 3466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3466 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire

X

Majorité : Article 25 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale décide de fixer à 1 000 € HT le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 10000 tantièmes

Liste des opposants : INDIV CABEDOCE Christiane & Sophie (326/10000), M. CARTON Jean-Rene (255/10000) représenté(e) par INDIV CABEDOCE Christiane & Sophie, MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (405/10000), M. HERRSCHER CHRISTOPHE (255/10000), MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/10000), M.&MME MANAVELLA DANIEL (315/10000), M.&MME MHADHBI HOSNI (325/10000), M./MME MOULLET - BASTOS

MOREIRA Bruno et Mariana (395/10000), M./MME QUINTAS FERREIRA BARROS Carlos et Maria de Fatima (485/10000), M./MME SAID Chokri et Inesse (225/10000) représenté(e) par M.&MME MHADHBI HOSNI, M.&MME VERWERFT Raoul et Danielle (225/10000) représenté(e) par M.&MME MANAVELLA DANIEL

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 3466 tantièmes.

RESOLUTION 12.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 3466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3466 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 13 : Autorisation donnée au conseil syndical pour engager des dépenses hors budget

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale autorise le conseil syndical à engager certaines dépenses à caractère exceptionnel, hors budget, dans la limite des décisions relevant de l'article 24 et en cas d'urgence, à concurrence de 2 500 € par opération.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 10000 tantièmes

Liste des opposants : INDIV CABEDOCE Christiane & Sophie (326/10000), M. CARTON Jean-Rene (255/10000) représenté(e) par INDIV CABEDOCE Christiane & Sophie, MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (405/10000), M. HERRSCHER CHRISTOPHE (255/10000), MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/10000), M.&MME MANAVELLA DANIEL (315/10000), M.&MME MHADHBI HOSNI (325/10000), M./MME MOULLET - BASTOS MOREIRA Bruno et Mariana (395/10000), M./MME QUINTAS FERREIRA BARROS Carlos et Maria de Fatima (485/10000), M./MME SAID Chokri et Inesse (225/10000) représenté(e) par M.&MME MHADHBI HOSNI, M.&MME VERWERFT Raoul et Danielle (225/10000) représenté(e) par M.&MME MANAVELLA DANIEL

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 3466 tantièmes.

RESOLUTION 13.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 3466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3466 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 14 : Autorisation permanente donnée à la police municipale d'accéder aux parties communes ✓

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale autorise de façon permanente à la police municipale à pénétrer dans les parties communes.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 3466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3466 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 15 : Information sur le coût d'un éventuel remplacement de la chaudière

Majorité : *Sans Vote*

La société ENGIE Solution en charge de la maintenance de la chaudière et à la demande du conseil syndical a établi une estimation du coût dans le cas d'un remplacement de votre chaudière (Cf. pièce jointe à la convocation).

Le syndic se chargera de faire réaliser un diagnostic de la colonne montante électrique dans la perspective de l'individualisation de l'eau chaude sanitaire (installation de cumulus).

RESOLUTION 16 : Adoption du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 16.1 : Décision à prendre concernant l'adoption du Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) ✕

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale décide de l'adoption du projet de plan pluriannuel de travaux.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 915 / 10000 tantièmes

Ont voté contre : 8 copropriétaires représentant 2551 / 10000 tantièmes

Liste des opposants : MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (405/10000), M. HERRSCHER CHRISTOPHE (255/10000), MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/10000)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 915 tantièmes.

RESOLUTION 16.2 : Choix de l'entreprise: ELEVEN

Majorité : *SansVote*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la Société E-LEVEN, pour un montant de 3 180.00 € TTC

Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 16.1.

RESOLUTION 16.3 : Choix de l'entreprise: SOCOTEC

Majorité : *SansVote*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la Société SOCOTEC, pour un montant de 3 330.00 € TTC

Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 16.1.

RESOLUTION 16.4 : Mandat à donner au conseil syndical

Majorité : *SansVote*

L'assemblée générale décide de confier au conseil syndical, le choix de l'entreprise concernant la réalisation du PPPT, dans le respect d'un budget de €, à défaut de validation par l'assemblée générale d'un des devis présentés.

Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 16.1.

RESOLUTION 16.5 : Honoraires du syndic pour travaux

Majorité : *SansVote*

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable pour la réalisation d'un PPPT, à hauteur de 6% HT du montant HT desdits travaux. Ces honoraires sont justifiés par la gestion administrative des travaux (dossier administratif, appels de fonds, accompagnement du prestataire, etc....).

Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 16.1.

RESOLUTION 16.6 : Modalités de financement

Majorité : *SansVote*

Le coût du PPPT, augmenté des honoraires de syndic, sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition : CHARGE COMMUNES GENERALES

- appels : 100 % à la date du 01/10/2025

Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 16.1.

RESOLUTION 17 : Remplacement des boîtes aux lettres

Majorité : *Titre*

En raison de l'état des boîtes aux lettres (portillons cassés ou manquants), le syndic s'est rapproché de plusieurs sociétés pour procéder à leur remplacement. A ce jour ce type de boîtes aux lettres ne se fabriquent plus, il n'est donc plus possible d'obtenir des pièces détachées.

Il est donc proposé le remplacement complet des batteries de boîtes.

RESOLUTION 17.1 : Décision à prendre quant au remplacement des boîtes aux lettres

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *PE APPARTEMENT*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du descriptif des travaux et des propositions chiffrées des entreprises, décide de faire procéder au remplacement des boîtes aux lettres

Résultat du vote :

Ont voté pour :	9 copropriétaires représentant 9 / 10 tantièmes
A voté contre :	1 copropriétaire représentant 1 / 10 tantièmes
S'est abstenu :	1 copropriétaire représentant 1 / 10 tantièmes

Opposant : MME KELLER LAETITIA CAROLINE (1/10)

Abstentionniste : MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (1/11)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 9 / 10 tantièmes.

RESOLUTION 17.2 : Choix de l'entreprise : EDELEN

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *PE APPARTEMENT*

L'assemblée générale décide de confier les travaux de remplacement des boîtes aux lettres à la société EDELEN pour un montant de 4 051.30 € TTC

Résultat du vote :

Ont voté pour :	9 copropriétaires représentant 9 / 10 tantièmes
A voté contre :	1 copropriétaire représentant 1 / 10 tantièmes
S'est abstenu :	1 copropriétaire représentant 1 / 10 tantièmes

Opposant : MME KELLER LAETITIA CAROLINE (1/10)

Abstentionniste : MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (1/11)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 9 / 10 tantièmes.

RESOLUTION 17.3 : Choix de l'entreprise : EUROBOX

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *PE APPARTEMENT*



L'assemblée générale décide de confier les travaux de remplacement des boîtes aux lettres à la société EUROBOX pour un montant de 7 478.70 € TTC

Résultat du vote :

Ont voté contre : 10 copropriétaires représentant 10 / 10 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 1 / 10 tantièmes

Abstentionniste : MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (1/11)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 10 / 10 tantièmes.

RESOLUTION 17.4 : Choix de l'entreprise : MIDI SERVICES

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *PE APPARTEMENT*



L'assemblée générale décide de confier les travaux de remplacement des boîtes aux lettres à la société MIDI SERVICES pour un montant de 4 290.00 € TTC

Résultat du vote :

Ont voté contre : 10 copropriétaires représentant 10 / 10 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 1 / 10 tantièmes

Abstentionniste : MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (1/11)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 10 / 10 tantièmes.

RESOLUTION 17.5 : Honoraires syndic

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *PE APPARTEMENT*



L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable de remplacement des boîtes aux lettres, à hauteur de 4% HT du montant HT desdits travaux, soit un montant ramené à 176 € ttc. Ces honoraires sont justifiés par la gestion administrative des travaux (dossier administratif, appels de fonds, suivi de chantier, réception des travaux, etc....).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 9 / 10 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 / 10 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 1 / 10 tantièmes

Opposant : MME KELLER LAETITIA CAROLINE (1/10)

Abstentionniste : MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (1/11)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 9 / 10 tantièmes.

RESOLUTION 17.6 : Modalités de financement

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *PE APPARTEMENT*

Le coût des travaux de remplacement des boîtes aux lettres, augmenté des honoraires de syndic, sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition : PARTS EGALES
- appels : Financement par le fonds ALUR à la date du 01/10/2025

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 9 / 10 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 1 / 10 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 1 / 10 tantièmes

Opposant : MME KELLER LAETITIA CAROLINE (1/10)

Abstentionniste : MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (1/11)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 9 / 10 tantièmes.

RESOLUTION 18 : Mise en place d'une video surveillance

Majorité : *Titre*

En raison d'actes d'incivilité et de vandalisme, il est proposé d'installer un système de video surveillance à l'intérieur du bâtiment.

RESOLUTION 18.1 : Décision à prendre concernant la mise en place d'une video surveillance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du descriptif des travaux et des propositions chiffrées des entreprises, décide de faire procéder à la mise en place d'une video surveillance

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 2806 / 3466 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 660 / 3466 tantièmes

Liste des opposants : MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (405/3466), MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/3466)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 2806 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 18.2 : Choix de l'entreprise : ABS

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale décide de confier les travaux de video surveillance à la société ABS pour un montant de 3 181.73 € TTC

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 255 / 3466 tantièmes
Ont voté contre : 10 copropriétaires représentant 3211 / 3466 tantièmes

Opposant : M. HERRSCHER CHRISTOPHE (255/3466)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3211 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 18.3 : Choix de l'entreprise : BAGNOL (devis non parvenu au jour de l'envoi de la convocation).

Majorité : *Sans Vote*

L'assemblée générale décide de confier les travaux de video surveillance à la société BAGNOL pour un montant de € TTC

RESOLUTION 18.4 : Choix de l'entreprise : COFASUD

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES* ✓

L'assemblée générale décide de confier les travaux de video surveillance à la société COFASUD pour un montant de 2 255.00 € TTC + 165 € TTC pour l'écran

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 2551 / 3466 tantièmes
Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 915 / 3466 tantièmes

Liste des opposants : MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (405/3466), M. HERRSCHER CHRISTOPHE (255/3466), MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/3466)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 2551 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 18.5 : Choix de l'entreprise : SVAE (devis non parvenu au jour de l'envoi de la convocation).

Majorité : *Sans Vote*

L'assemblée générale décide de confier les travaux de video surveillance à la société SVAE pour un montant de € TTC

RESOLUTION 18.6 : Honoraires syndic

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES* ✓

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable d'installation d'une video surveillance, à hauteur de 4% HT du montant HT desdits travaux, soit un montant ramené à la somme de 105 € ttc. Ces honoraires sont justifiés par la gestion administrative des travaux (dossier administratif, appels de fonds, suivi de chantier, réception des travaux, etc....).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 2806 / 3466 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 660 / 3466 tantièmes

Liste des opposants : MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (405/3466), MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/3466)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 2806 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 18.7 : Modalités de financement

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Le coût des travaux de remplacement des boîtes aux lettres, augmenté des honoraires de syndic, sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES
- appels : Financement par le fonds ALUR à la date du 01/10/2025

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 2806 / 3466 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 660 / 3466 tantièmes

Liste des opposants : MME DE LA TAILLE GENEVIEVE (405/3466), MME KELLER LAETITIA CAROLINE (255/3466)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 2806 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 19 : Vote d'une saisie immobilière des lots 11 et 12

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 19.1 : Autorisation de saisie et vente immobilière des lots N° 11 et 12 appartenant à M. Jacques MORAZZANI

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures de recouvrement de charges de copropriété diligentées à l'encontre de Monsieur Jacques MORAZZANI et du montant de sa dette qui s'élève à ce jour à la somme de 9 376.84 € décide de faire **procéder** à la saisie immobilière des lots N°11 et 12 de Monsieur Jacques MORAZZANI et **donne tout pouvoir** au syndic pour l'exécution pour la présente résolution et **autorise** conformément au Décret du 9 juin 1986 la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont Monsieur MORAZZANI est propriétaire

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 3466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3466 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 19.2 : Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière des lots N° 11 et 12 appartenant à M. Jacques MORAZZANI ✓
Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état actuel de la procédure et **autoriser** la vente aux enchères publique des lots N°11 et 12 dont Monsieur Jacques MORAZZANI est propriétaire décide de **fixer** la mise à prix à la somme de **30.000 €**.
L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur le syndicat des copropriétaires sera **déclaré** adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 3466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3466 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 20 : Vote d'une saisie immobilière des lots 9 et 10

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 20.1 : Autorisation de saisie et vente immobilière des lots N° 9 et 10 appartenant à la SCI LES 2 FRERES ✓

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures de recouvrement de charges de copropriété diligentées à l'encontre de Monsieur Jacques MORAZZANI et du montant de sa dette qui s'élève à ce jour à la somme de 10 006.82 € décide de faire **procéder** à la saisie immobilière des lots N° 9 et 10 de la SCI LES 2 FRERES et **donne tout pouvoir** au syndic pour l'exécution pour la présente résolution et **autorise** conformément au Décret du 9 juin 1986 la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont la SCI LES 2 FRERES est propriétaire

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 3466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3466 / 3466 tantièmes.

RESOLUTION 20.2 : Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière des lots N° 9 et 10 appartenant à la SCI LES 2 FRERES ✓

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état actuel de la procédure et **autoriser** la vente aux enchères publique des lots N° 9 et 10 dont la SCI LES 2 FRERES est propriétaire décide de **fixer** la mise à prix à la somme de **30.000 €**.
L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur le syndicat des copropriétaires sera **déclaré** adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 3466 / 3466 tantièmes

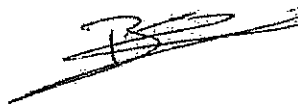
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3466 / 3466 tantièmes.

L'ORDRE DU JOUR EPUISÉ, LA SEANCE EST LEVEE A 16^h47

Le Président



Le Scrutateur



Le Secrétaire



Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant « l'article 42, et les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

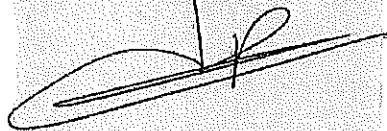
Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. ».

Président



Secrétaire



Scrutateur n°1



Scrutateur n°2

Scrutateur n°3

Scrutateur n°4

Scrutateur n°5

Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1^{ER} – 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 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

S'il s'agit d'un immeuble de copropriété, l'adjudicataire fera son affaire du respect des dispositions des décrets n°96- 97 du 7 février 1996 « relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis » et n°97-855 du 12 septembre 1997, concernant la présence éventuelle d'amiante dans les immeubles. Il supportera, sans aucun recours, pour quelque cause que ce soit, contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des charges, toutes les obligations matérielles et financières que pourra engendrer l'application de cette réglementation, qu'il s'agisse des parties communes, des parties privatives, ou des éléments d'équipements collectifs.

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 : Enchères

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, de même que l'attestation prévue à l'article R.322-41-1 du CPCE, 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 A 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 de la CARPA, 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

Dans le délai de dix jours de l'adjudication, toute personne solvable pourra former surenchère du dixième sans que l'adjudicataire surenchéri puisse exercer à raison de cette surenchère aucune action contre qui que ce soit.

A peine d'irrecevabilité, l'acte de surenchère, obligatoirement établi sous la constitution d'un avocat inscrit au Barreau du ressort du Tribunal judiciaire devant lequel s'est déroulée l'adjudication, sera déposé dans les dix jours de l'adjudication au greffe du Juge de l'Exécution.

En outre, le surenchérisseur devra avoir remis à l'avocat constitué pour lui un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable du dixième du prix pour lequel la surenchère est portée, savoir le prix de l'adjudication initiale.

L'avocat constitué sur la surenchère devra attester de cette remise dans la dénoncé de surenchère prévue à l'article R 322-52 du Code des Procédures Civiles d'exécution et en justifier sur la sommation de tout intéressé.

L'avocat du surenchérisseur devra remettre à l'avocat poursuivant le chèque de banque ou la caution bancaire à l'audience de revente sur surenchères éventuellement complété par un chèque de banque ou une caution bancaire permettant de porter la garantie au montant déterminé à l'article 9 ci-dessus énoncé s'il entend porter l'enchère au-delà du montant de sa surenchère.

La surenchère ne pourra faire l'objet d'une rétractation.

La procédure de remise de vente sera diligentée par l'avocat qui a poursuivi la première vente. Ce dernier aura droit aux émoluments alloués à l'avocat poursuivant sur la totalité du prix de vente sur surenchère, et ce, au titre tant de la poursuite de la première vente que de la vente sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur aura droit aux émoluments de défendeur mais ne participera pas au partage du droit proportionnel.

Les conditions pour enchérir à l'audience de vente sur surenchère seront celles prévues à l'article 9 ci-dessus.

Si le surenchérisseur n'est pas déclaré adjudicataire, sa consignation ou sa caution lui sera restituée.

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 celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution selon les dispositions de l'article R 322-57 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

Selon les dispositions de l'article R 322-56 du Code des procédures civiles d'exécution, si le paiement du prix intervient au-delà de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal depuis le jour de l'adjudication définitive jusqu'au versement complet du prix. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois de la date d'adjudication.

Le versement ainsi opéré emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix. Six mois après la consignation du prix, celle-ci produira à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement.

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle, il 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.

Le cas échéant, il sera redevable des intérêts sur le solde du prix, au taux prévu à l'alinéa 3 du présent article, à compter du jour de l'adjudication jusqu'au paiement.

La somme versée entre les mains du séquestre produira intérêts au taux servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du saisi et des créanciers, à compter de son parfait encaissement et ce jusqu'au jour de sa répartition, lequel s'entend de la date de l'ordre donné par le séquestre à la caisse dépositaire.

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

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un des droits de préemption institué par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant ou le séquestre à raison de l'immobilisation des sommes versées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné en ce cas.

En cas de préemption, l'avocat qui aura exercé ce droit percevra la moitié de l'émolument prévu au tarif en vigueur, l'autre moitié revenant à l'avocat du préempté.

Le bénéficiaire de la préemption sera tenu des obligations de l'adjudicataire et particulièrement du paiement du prix, des intérêts et des frais dans les mêmes conditions que lui.

Hors le cas d'une vente sur licitation, le versement du prix assorti des intérêts qu'il aura produit et des frais de la vente purge de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, 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 PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 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 répartition 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 spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu en **1** lot sur la mise à prix suivante :

MISE A PRIX : **TRENTE MILLE EUROS - 30.000 € -**

Mise à prix offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

Ainsi fait et dressé par Maître **Fredéric PEYSSON**, Avocat poursuivant.

A TOULON, le **Vendredi 24 Avril 2026**

