

Anne-Andréa ROLLAND

&

Gwennaël SENTUCQ  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2788 D30

Païement Par CB accepté

ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE

COPIE



COMMISSAIRES  
DE JUSTICE

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
Coût de l'acte	452,16

REFERENCES A RAPPELER:  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MIL VINGT TROIS ET LE DEUX FEVRIER

Nous, Gwennaël SENTUCQ, Anne-Andréa ROLLAND, Huissiers de Justice, membres de la Société Civile Professionnelle BELLON-ROLLAND-SENTUCQ, résidant 22, Boulevard Charles de Gaulle à 63000 CLERMONT-FERRAND, par l'un d'eux soussigné.

### A LA DEMANDE DE

La Société CREDIT IMMOBILIER DE France DEVELOPPEMENT (CIFD), Société Anonyme au capital social de 124.821.703€, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 26/28, rue de Madrid- 75008 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), SA au capital de 181.039.170€, inscrite au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 391 563 939, dont le siège social est 93-95, rue de Vendôme 69457 LYON Cedex, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1<sup>er</sup> juin 2015, elle-même,

Venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE France FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA) suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007

FAISANT ELECTION DE DOMICILE ET CONSTITUTION D'AVOCAT EN LA PERSONNE ET AU CABINET DE

#### Avocat postulant :

Maître Evelyne BELLUN, Avocat au Barreau de CLERMONT-FERRAND, demeurant 13, rue Bonnabaud 63000 CLERMONT-FERRAND laquelle se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur le présent et ses suites, laquelle accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée : [evelyne.bellun.avocat@orange.fr](mailto:evelyne.bellun.avocat@orange.fr)

#### Avocat plaidant :

Maître Delphine DURANCEAU, Avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats inter-barreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre 13510 EGUILLES.

Et élisant domicile en notre étude en tant que de besoin.

### EN VERTU ET POUR L'EXECUTION

D'un acte authentique de vente contenant prêt reçu par Maître Alain MEYMARIAN, Notaire associé à VIENNE (Isère), en date du 22 Juin 2005 publié au Bureau du Service de la Publicité Foncière de CLERMONT-FERRAND le 27 Juillet 2005 sous les références Volume 2005 P numéro 8592.

Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière dressé par Maître Edwige LAFAYOLLE DE LA BRUYERE, membre associée de la SCP ACC « ACTES CONSTATS CONSEILS ». Commissaires de Justice Associés, demeurant 9, Place de la Liberté-BP3- 01151 LAGNIEUX Cedex pour

A un commandement de de payer valant saisie immobilière dressé par Mickaël NONDEDEO, membre de la SELARL HOR, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice sis 12, rue de la Camille « le Patio de la Camille » à 69600 OULLINS pour

Des articles R322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution.

A l'effet de dresser procès-verbal descriptif des biens ci-après désignés :

Sur la Commune de GERZAT (63360) Puy-de-Dôme, dans un ensemble immobilier en copropriété et à usage de résidence de tourisme, dénommé « LES RESIDENTIELLES DE GERZAT » SIS Route de Vichy, Neige Bœuf, cadastré Section BD NUM2RO 71, anciennement Section BD 7 à 14, pour une superficie totale de 02ha 10a 05ca, les biens et droits immobiliers :



**BELLON  
ROLLAND  
SENTUCQ**  
Commissaires de Justice

**Anne-Andréa ROLLAND**  
&

**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Païement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

### LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)

Un appartement n°F01 de type T3 de 62m2 environ

Et les 108/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 255/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes spéciales au bâtiment.

### LOT NUMERO CENT DOUZE (112)

Le parking numéro 20

Et les 3/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

### LOT NUMERO DEUX CENT NEUF (209)

Le Parking numéro 117

Et les 3/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent et se comporte avec toutes ses aisances, entrées, dépendances, issues et mitoyennetés, servitudes actives et passives, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre sans aucune exception ni réserve autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

### ET A L'ENCONTRE DE

1-

2-

### DESCRIPTIF

### SITUATION GEOGRAPHIQUE

#### Localisation

Gerzat est une commune française située dans le département du Puy-de-Dôme, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Clermont-Ferrand.

Ses habitants sont appelés les *Gerzatois*.

La commune de Gerzat est située dans la banlieue nord de Clermont-Ferrand, sur le bord de la plaine de la Limagne, à proximité de la chaîne des Puys et de l'aéroport de Clermont-Ferrand-Auvergne (commune d'Aulnat).

Six communes sont limitrophes (sept en incluant le quadripoint avec Aulnat) : Clermont-Ferrand, Cébazat, Châteaugay, Saint-Beauzire, Malintrat et Ménérol<sup>1</sup>.

La superficie de la commune est de 1 628 hectares ; son altitude varie entre 315 et 349 mètres.

Gerzat est proche de la faille de Limagne.

La commune est traversée par la rivière Bédat, canalisée dans le sous-sol de la ville.

Cor : 2128, MD :44376

Acte : 130019



**BELLON  
ROLLAND  
SENTUCQ**  
Commissaires de justice

**Anne-Andréa ROLLAND**  
&

**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

L'été chaud est caractérisé par de fréquents orages, alors que l'hiver est froid et sec. La Limagne (y compris Gerzat) a l'une des pluviométries les plus faibles de France, avec 588 millimètres de précipitations par an, en moyenne.

#### Voies de communication et transports

L'autoroute A71-89 en direction de Paris et de Bordeaux passe à l'Est de la commune.

Gerzat est desservie par l'autoroute à deux numéros A71-A89, par l'échangeur 14.

Le territoire communal est traversé par la route métropolitaine (RM) 210 reliant Clermont-Ferrand à Ennezat et à Randan, longeant l'autoroute à deux numéros du rond-point des Charmes au rond-point de Courlande. La RM 210a dessert le centre-ville, nommée route de Clermont, puis route de Vichy en direction de l'autoroute ; la RM 210d dessert le quartier des Vergnes à Clermont-Ferrand.

Du rond-point des Charmes, la RM 2 continue vers l'est en direction de Malintrat et de Pont-du-Château. Ce giratoire est aussi l'origine de la RM 772 filant vers le sud en direction des quartiers Est de Clermont-Ferrand et de la zone industrielle de Courmon-d'Auvergne. La RM 2 pénètre dans le centre-ville et continue vers l'ouest en direction de Cébazat. Il existe aussi une RM 2e.

Au Nord de la commune, la RD 402 assure le raccordement de l'autoroute à la zone industrielle de Ladoux et au parc logistique. Elle croise, peu avant la voie ferrée, la RM 420 (RD 420 vers Ménétrol), axe nord-sud reliant le centre-ville à Ménétrol. Il existe aussi une RM 801, desservant le parc logistique.

#### Transports en commun

Gerzat est desservie par la ligne 20 du réseau de transports en commun T2C circulant tous les jours. Les arrêts desservis sont : *Champfleuri, Limagne, Bourly, Pascal, Rochefort, Patural, Les Pègues, Martyrs* (desserte du centre-ville), *Jaloustre* (centre-ville), *Jules Ferry, Chabesses, Gambetta et Rhonez*. Toutes les courses de la ligne 20 assurent la correspondance avec le tramway (ligne A) au musée d'Art Roger-Quilliot. Certaines courses sont prolongées jusqu'à Aulnat.

La commune est également desservie par la ligne P70 (Clermont-Ferrand – Gerzat – Ennezat – Thuret) du réseau Cars Région Puy-de-Dôme.

#### Transports ferroviaires

Une gare ferroviaire est implantée sur la ligne de Saint-Germain-des-Fossés à Nîmes-Courbessac. Elle est desservie par les TER Auvergne-Rhône-Alpes reliant Clermont-Ferrand (voire Vic-le-Comte ou au-delà) et Riom - Châtel-Guyon, Gannat (voire Montluçon) ou plus rarement Vichy.

Le triage des Gravanches est localisé au sud.

#### Transports aériens

L'aéroport de Clermont-Ferrand-Auvergne est situé sur la commune d'Aulnat. Il assure des vols quotidiens vers le reste de la France (Paris, Lyon, la Corse et l'étranger).

#### Risques naturels et technologiques

La commune est soumise à plusieurs risques naturels et technologiques : inondation, mouvements de terrain, séisme, risque industriel et transports de matières dangereuses. Elle a élaboré un DICRIM.

#### Risques naturels

Le risque d'inondation touche la commune, traversée par la Tiretaine et le Bédât. Les pluies abondantes peuvent provoquer une inondation par crues torrentielles ou induire des ruissellements urbains. Le terrain imperméable « limite l'infiltration et entraîne la saturation et le refoulement des eaux du réseau d'assainissement ». Deux plans de prévention de ce risque (PPRI) concernant la Tiretaine et le Bédât ont été approuvés par arrêté préfectoral du 6 mars 2002 et un troisième concernant divers cours d'eau a été prescrit le 24 juillet 2014. Par ailleurs, la commune fait partie du territoire à risques importants d'inondation Clermont-Ferrand – Riom, prescrit le 26 novembre 2012. Elle a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle à la suite d'événements survenus (associés aux coulées de boue) entre les 26 et 27 juin 1990, le 25 août 1997 et le 17 juin 2010.

Cor : 2128, MD :44376

Acte : 130019

**Anne-Andréa ROLLAND**  
&

**Gwannaël SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

brs@huissier-justice.fr

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE



**COMMISSAIRES  
JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

Le risque de mouvement de terrain, par retrait-gonflement des sols argileux, concerne l'ensemble de la commune, avec un aléa variant de faible à fort. Au lieu-dit La Vierge, il existe un risque fort d'effondrement de cavité souterraine. Un arrêté de catastrophe naturelle concernant des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols sur la période allant de 1992 à 1998 a été pris pour la commune (arrêté du 16 avril 1999, JO du 2 mai).

Aucune des communes du département du Puy-de-Dôme n'est en zone de risque sismique nul. La commune de Gerzat se situe dans la zone de sismicité de niveau 3 (modérée).

Le risque météorologique affecte également la commune, laquelle est exposée aux « épisodes de fortes chutes de neige et de températures extrêmes ». Juste avant l'an 2000, la vitesse du vent relevée était de 159 km/h à Clermont-Ferrand.

### Risques technologiques

Gerzat est concernée par le risque industriel. L'usine Bolloré Énergie, située à la limite avec Clermont-Ferrand, est classée SEVESO seuil bas et dispose d'un plan particulier d'intervention.

Elle est également concernée par le risque transports de matières dangereuses. L'autoroute, la voie ferrée et une canalisation de gaz naturel passent dans la commune.

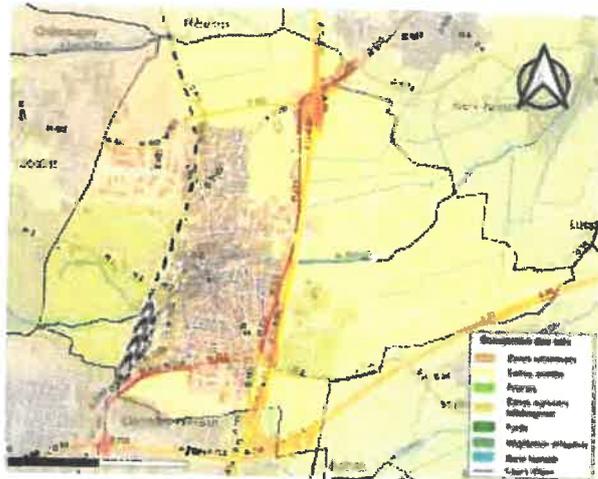
### URBANISME

#### Typologie

Gerzat est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle appartient à l'unité urbaine de Clermont-Ferrand, une agglomération intra-départementale regroupant 17 communes et 273 443 habitants en 2020, dont elle est une commune de la banlieue.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Clermont-Ferrand dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 209 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants.

#### Occupation des sols



Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC).

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européennes d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des territoires agricoles (65,3 % en 2018), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (77,3 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : terres arables (46,8 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (19,5 %), zones agricoles hétérogènes (16,2 %), zones urbanisées (15,2 %), cultures permanentes (2,3 %).

L'IGN met par ailleurs à disposition un outil en ligne permettant de comparer l'évolution dans le temps de l'occupation des sols de la commune (ou de territoires à des échelles différentes). Plusieurs époques sont accessibles sous forme de cartes ou photos aériennes : la carte de Cassini (XVIII<sup>e</sup> siècle), la carte d'état-major (1820-1866) et la période actuelle (1950 à aujourd'hui).

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

### Zonages d'études

Selon les zonages d'études définis par l'Insee, Gerzat appartient aux unité urbaine, aire urbaine, zone d'emploi et bassin de vie de Clermont-Ferrand.

### Morphologie urbaine

La commune a approuvé le plan local d'urbanisme le 12 mai 2017.

**Patural** : d'une superficie de six hectares, cette zone a été bâtie en 1969 sur une surface agricole. Le quartier comptait « 381 logements sociaux divisés en petits immeubles » de cinq étages maximum. Il regroupe « la quasi-totalité des logements sociaux de la commune ». Un projet de rénovation urbaine a permis le désenclavement et son intégration dans l'espace communal, la requalification de logements existants, ainsi que la création de vingt-cinq nouveaux logements, pour un montant d'environ vingt millions d'euros.

### Logement

L'offre en logements sociaux est largement concentrée dans la commune avec Clermont-Ferrand, Courmon-d'Auvergne et Aulnat.

Gerzat comprend davantage de logements collectifs (un tiers de l'offre) que les autres communes de la communauté d'agglomération, avec « une offre plus diversifiée », où les propriétaires occupants représentent 62 % des occupants en 2008, un taux légèrement en baisse en 2013.

Elle a capté 8 % de la construction neuve de l'agglomération, entre 2000 et 2009.

En 2013, la commune comptait 4 736 logements, contre 4 321 en 2008. Parmi ces logements, 92,6 % étaient des résidences principales, 2,7 % des résidences secondaires et 4,7 % des logements vacants (contre 2,8 % en 2008, trois fois inférieur à la moyenne de l'agglomération clermontoise). Ces logements étaient pour 63,9 % d'entre eux des maisons individuelles et pour 35,9 % des appartements.

La part de logements HLM loués vides était de 18,1 % (contre 17,6 %).

### TOPONYMIE

Gerzat provient du mot *iacum*, désignant « un lieu d'habitation », s'accompagnant d'un terme celtique correspondant aux termes émergées, « surgies de l'ancien lac de la Limagne », appelées *her*, *ert* ou *erz*.

En dérive le nom *Gersat* en langue occitane et *Gersac* en ancien occitan au cours du Moyen Âge.

### HISTOIRE

La culture cardiale (Néolithique ancien), typique du midi de la France mais présente aussi en Auvergne et dans la région lyonnaise, est attestée sur le site du Parc logistique de Gerzat.

Gerzat était une agglomération celtique implantée autour du Bédât (les Celtes prenaient possession d'un ancien lac). Ville fortifiée au Moyen Âge, ses murailles ont aujourd'hui disparu en grande partie.

La tour Sapis, une des tours de l'ancienne fortification de Gerzat.



Anne-Andréa ROLLAND  
&

Gwennaëli SENTUCQ  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

*brs@huissier-justice.fr*

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2788 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE



**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

## POLITIQUE ET ADMINISTRATION

### Découpage territorial

Gerzat dépendait du district de Clermont-Ferrand en 1793 puis de l'arrondissement de Clermont-Ferrand depuis 1801. Chef-lieu de canton de 1793 à 1801, elle fut rattachée au canton de Clermont-Ferrand-Est jusqu'en 1982. Un décret de 1982 scinde ledit canton en quatre, dont celui de Gerzat qui redevient chef-lieu de canton, et qui se compose de six communes.

Ce découpage cantonal perdure jusqu'aux élections départementales de 2015. Un décret de 2014 redéfinit les limites du canton de Gerzat ; Gerzat devient bureau centralisateur d'un canton de quatre communes.

### Administration municipale

Le conseil municipal, réuni en mai 2020 pour élire le nouveau maire (Serge Pichot), a désigné neuf adjoints

### Jumelages

Au 26 septembre 2013, Gerzat est jumelée avec Taíde (petite ville du nord du Portugal, située dans le district de Braga, à quelques kilomètres de Póvoa de Lanhoso), depuis 2004.

Par ailleurs, la commune a signé en 1997 des partenariats de développement économique avec les communes de Cardona en Espagne et Lavrio en Grèce.

## EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

### Politique environnementale

La gestion des déchets est assurée par Clermont Auvergne Métropole. À Gerzat, le service s'effectue en délégation, pour les collectes en porte-à-porte, pour les encombrants à domicile et la maintenance des bacs, et en régie pour les points d'apport volontaire. En outre, elle possède une déchèterie ouverte toute l'année sauf les jours fériés ; elle a enregistré plus de 12 500 passages en 2014.

Pour la gestion des espaces verts, la commune s'est engagée à réduire l'utilisation de produits phytosanitaires, en utilisant du « terreau à base d'hortifibre

### Espace public

Certaines rues et carrefours giratoires sont embellis par les services municipaux.

La commune compte plusieurs espaces publics, dont l'entretien est assuré par Clermont Auvergne Métropole :

le parc de la Treille (12 300 m<sup>2</sup>, ouvert en 2005) ;

le square des Pègues, comprenant un terrain de pétanque et un plateau permettant la pratique de sports ;

l'espace vert du bassin d'orage de Chantemerle, réalisé par l'ancienne communauté d'agglomération Clermont Communauté et ouvert au public depuis 2006 ;

le parc du Galion : situé entre la salle du Galion, la route départementale 210 et la rue Anatole-France prolongée de l'autre côté de l'autoroute A71-A89, il comprend une aire de jeux et un amphithéâtre ;

le marais de Lambre.



**Anne-Andréa ROLLAND**  
&

**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Enlèvement	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<b>Coût de l'acte</b>	<b>452,16</b>

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

## Enseignement

Gerzat dépend de l'académie de Clermont-Ferrand.

La commune administre trois groupes scolaires (écoles maternelles et écoles élémentaires) : Jules-Ferry, Jean-Jaurès et Simone-Godard. Les élèves poursuivent leur scolarité au collège Anatole-France, situé dans la commune et géré par le conseil départemental du Puy-de-Dôme. Les lycéens se rendent à Clermont-Ferrand, au lycée Ambroise-Brugière pour les filières générales et technologiques, dont STMG, et aux lycées Lafayette ou Roger-Claustres pour la filière STI2D.

En 2013, 7 661 personnes de plus de quinze ans non scolarisées étaient titulaires d'un certificat d'aptitude professionnelle ou d'un brevet d'études professionnelles pour 29,5 %, d'un baccalauréat pour 17,2 %, d'un diplôme de l'enseignement supérieur pour 18,2 %.

## Justice

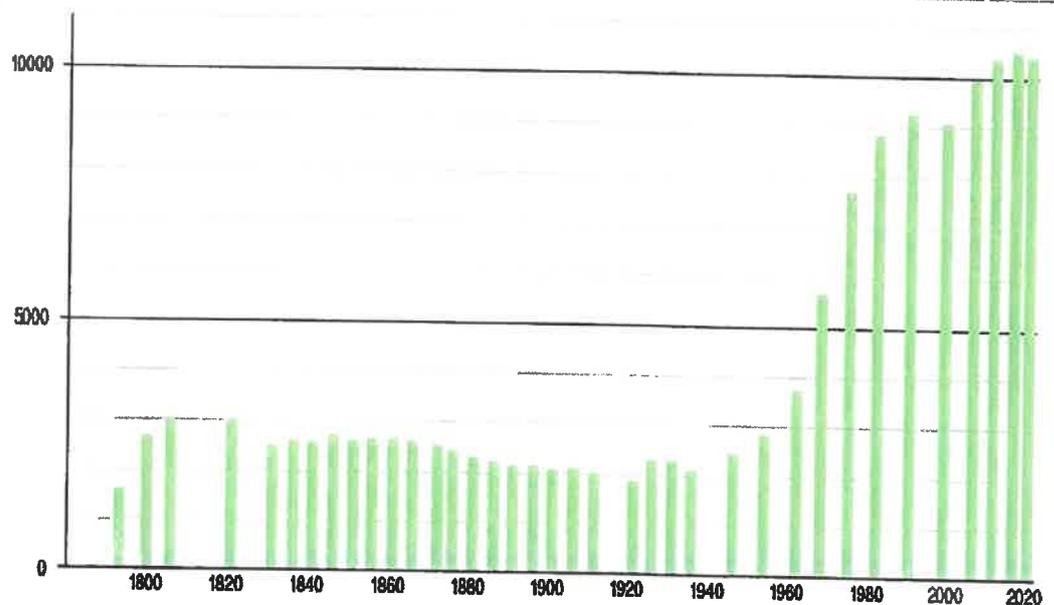
Gerzat dépend de la Cour d'appel de RIOM, des tribunaux judiciaire et de commerce de CLERMONT-FERRAND.

## POPULATION ET SOCIETE

### Démographie

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. À partir de 2006, les populations légales des communes sont publiées annuellement par l'Insee. Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les communes de plus de 10 000 habitants les recensements ont lieu chaque année à la suite d'une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements, contrairement aux autres communes qui ont un recensement réel tous les cinq ans.

En 2020, la commune comptait 10 395 habitants, en diminution de 0,88 % par rapport à 2014 (Puy-de-Dôme : +2,74 %, France hors Mayotte : +1,9 %).



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Environ 30 % de la population de Gerzat a des origines portugaises.

Cor : 2128, MD :44376

Acte : 130019



**Anne-Andréa ROLLAND**  
&  
**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Païement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
-----	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
-----	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

### Pyramide des âges

En 2018, le taux de personnes d'un âge inférieur à 30 ans s'élève à 36,0 %, soit au-dessus de la moyenne départementale (34,2 %). À l'inverse, le taux de personnes d'âge supérieur à 60 ans est de 26,0 % la même année, alors qu'il est de 27,9 % au niveau départemental.

En 2018, la commune comptait 4 976 hommes pour 5 339 femmes, soit un taux de 51,76 % de femmes, légèrement supérieur au taux départemental (51,59 %).

Les pyramides des âges de la commune et du département s'établissent comme suit.

Pyramide des âges de la commune en 2018 en pourcentage			
Hommes	Classe d'âge		Femmes
0,2	90 ou +	1,1	
6,8	75-89 ans	8,4	
15,9	60-74 ans	19,5	
20,0	45-59 ans	19,0	
18,8	30-44 ans	18,3	
18,7	15-29 ans	17,6	
19,6	0-14 ans	16,2	

### Pyramide des âges du département du Puy-de-Dôme en 2018 en pourcentage

Hommes	Classe d'âge		Femmes
0,7	90 ou +	2	
7	75-89 ans	10,2	
17,6	60-74 ans	18,3	
20,4	45-59 ans	19,5	
18,5	30-44 ans	17,4	
18,6	15-29 ans	17,2	
17,2	0-14 ans	15,5	

### Manifestations culturelles et festivités

Carrefour des Arts : dates variables.

Carnaval : 28 mars.

Fête du Géranium : 17 mai.

Tournoi de basket : mai.

Festival international de chant choral : mai.

Courses cyclistes : juin.

Notre-Dame-du-Vignal (procession) : septembre.

Foire à la pansette : 2<sup>e</sup> week-end d'octobre. Confrérie des paladins de la pansette.

Fête de la bière : 7 novembre.

### Sports

La commune possède plusieurs installations sportives :

le complexe sportif Georges-Fustier, s'étendant sur neuf hectares et comprenant notamment un parcours de santé, un plateau multisports, des terrains engazonnés et un gymnase. Il permet la pratique de sports collectifs (football, rugby, basket-ball) ainsi que la pétanque, la boule lyonnaise ou le bicross ;

le stade de la Luminerie, destiné à la pratique du football ;

quatre gymnases :

René-Couchard, 930 m<sup>2</sup>, destiné à la pratique de la gymnastique,

Joseph-Cronier, 1 000 m<sup>2</sup>, destiné à la pratique du tennis de table, du baseball ou du trampoline,

**Anne-Andréa ROLLAND  
&**

**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE



**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

Christian-Fournier, 1 000 m<sup>2</sup>, pour le volley-ball, le basket-ball ou encore l'aéromodélisme ; cette salle sert aussi aux élèves de l'école Jean-Jaurès ou du collège Anatole-France ;

Georges Fustier, 1 000 m<sup>2</sup>, pour le volley-ball, le basket-ball, le tennis...

une salle de danse au centre Alphonse-Daudet ;

une salle au domaine des Charmes, destinée à la pratique du kick-boxing, du muay-thaï ou du yoga ;

une salle de musculation.

On trouve également un dojo dans le complexe sportif Marcel-Paul, une piste d'aéromodélisme ou un skate-park

Gerzat possède 27 sections sportives :

Football : US Gerzat Football (avec section féminine), Cheminots Gerzat Football

Rugby : C.A.S.G. Rugby XV

Basket-ball : Gerzat Basket

Tennis : ALG Tennis Club Gerzat, ALG Tennis de table

Base-ball : Base Ball et Softball de Gerzat

Volley-ball : Cheminots Gerzat Volley-ball

Squash : Cheminots Gerzat Squash

Boxe : Club Gerzat Boxing

Danse : ALG Danse, Danse Twirl

Gymnastique : Gerzat Gym

Pétanque : Amicale Boules Gerzatoise, Pétanque Gerzatoise

Vélo : Vélo Sport Gerzatois

Autres : ALG Gymnastique, ALG Randonnées, ALG USEP, Budo Club Gerzatois, Gerzat Aéromodélisme Passion, Gerzat Averno BMX, Lutte Gerzatoise, Sun Club Gerzat.

#### Cultes

##### Culte catholique

La messe est célébrée à l'église St Bonnet tous les samedis soir, et un mercredi matin sur deux en alternance avec Aulnat. Ces églises dépendent de la paroisse Saint-Jean du Patural.

La paroisse propose également plusieurs temps de prières à l'église : chaque matin, la récitation du chapelet ; l'adoration du Saint-Sacrement ; et régulièrement des veillées de prières.

Chaque premier dimanche de septembre a lieu le traditionnel pèlerinage au sanctuaire de Notre-Dame du Vignal, qui s'accompagne d'une messe et d'une bénédiction. La réputation du pèlerinage dépasse les frontières du diocèse.

#### ECONOMIE

##### Zones de commerce

Gerzat est aussi une ville commerçante.

Il existe trois zones d'activité sur le territoire communal : une industrielle (Gerzat Sud), une artisanale (Les Pradeaux) et une commerciale (Fontchenille). Ces zones d'activités bénéficient d'un accès aisé aux autoroutes et aux autres communes de la structure intercommunale.

Le parc logistique Clermont Auvergne est implanté à la frontière communale avec Cébazat.

##### Revenus de la population et fiscalité

En 2011, le revenu fiscal médian par ménage s'élevait à 28 409 €, ce qui plaçait Gerzat au 18 824<sup>e</sup> rang des communes de plus de quarante-neuf ménages en métropole

**Anne-Andréa ROLLAND**  
&

**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

brs@huissier-justice.fr

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2788 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE



**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

## Emploi

En 2013, la population âgée de quinze à soixante-quatre ans s'élevait à 6 664 personnes, parmi lesquelles on comptait 74 % d'actifs dont 65,9 % ayant un emploi et 8 % de chômeurs.

On comptait 4 775 emplois dans la zone d'emploi. Le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone étant de 4 423, l'indicateur de concentration d'emploi est de 108 %, ce qui signifie que la commune offre plus d'un emploi par habitant actif.

La majorité des emplois sont des emplois ouvriers. C'est le seul indicateur supérieur aux moyennes départementale et nationale. Par ailleurs, en 2008, elle accueillait 6 % des ouvriers de l'agglomération.

### Répartition des emplois selon la catégorie socio-professionnelle en 2013 (source : Insee)

Échelle	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Commune	0,6 %	5 %	11,8 %	23,5 %	21,2 %	37,9 %
Département	2,4 %	6,5 %	15,3 %	24,7 %	28,3 %	22,8 %
France	1,7 %	6,5 %	17,2 %	25,6 %	28,1 %	20,8 %

### Répartition des emplois selon le secteur d'activité en 2013 (source : Insee)

Échelle	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, transports, services divers	Administration publique, enseignement, santé, action sociale
Commune	1,3 %	13,6 %	15,5 %	50,5 %	19,2 %
Département	3,3 %	16,1 %	6,8 %	41,3 %	32,5 %
France	2,8 %	12,7 %	6,8 %	46,1 %	31,6 %

4 057 des 4 423 personnes âgées de quinze ans ou plus (soit 91,7 %) sont des salariés. La majorité des actifs (76,4 %) travaillent dans une commune autre que la commune de résidence.

## Entreprises

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, Gerzat comptait 421 entreprises : 41 dans l'industrie, 69 dans la construction, 261 dans le commerce, les transports et les services divers et 50 dans le secteur administratif.

En outre, elle comptait 521 établissements.

Cor : 2128, MD :44376

Acte : 130019

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

### Agriculture

Au recensement agricole de 2010, Gerzat comptait vingt-quatre exploitations agricoles. Ce nombre est en diminution par rapport à 2000 (25) et à 1988 (57). La surface agricole utile, de 1 030 hectares, est en revanche en augmentation par rapport aux deux autres recensements.

### Commerce

La base permanente des équipements de 2015 recensait trente-six commerces : trois supermarchés, deux grandes surfaces de bricolage, trois épiceries, sept boulangeries, deux boucheries-charcuteries, trois librairies-papeteries ou vendeurs de journaux, deux magasins de vêtements, deux magasins d'équipements du foyer, un magasin de meubles, une droguerie-quincaillerie-bricolage, cinq fleuristes, deux magasins d'optique et trois stations-service.

### Tourisme

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune comptait quatre hôtels (trois classés deux étoiles et un non classé), totalisant 194 chambres, ainsi qu'une résidence de tourisme de 480 places lit. Elle ne possède aucun camping.

La commune a instauré une taxe de séjour par délibération du conseil municipal du 21 décembre 2015, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### CULTURE ET PATRIMOINE

#### Lieux et monuments

Gerzat compte trois monuments et quatre objets répertoriés à l'inventaire des monuments historiques.

Le château de Sampigny, aussi appelé château du Pibout, des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, a été édifié par Pierre de Vernaison en 1688. Il est inscrit aux monuments historiques par arrêté du 24 février 1976.



La croix du Vignal, datée du XVI<sup>e</sup> siècle, est classée par arrêté du 14 octobre 1908.

Enfin, une borne armoriée, qui était située à la frontière communale avec Saint-Beauzire, est inscrite aux MH par arrêté du 7 août 1963.

La première église de Gerzat, dédiée à saint Bonnet, évêque de Clermont, est construite vers 800. Elle est située au cœur du village, probablement sur l'emplacement d'un édifice gallo-romain.

**Anne-Andréa ROLLAND  
&**

**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2788 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE



**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**

Dr : Cor : 2128, MD :44376

Case :

AL/SG - 10/02/2023



L'édifice actuel est une construction romane réalisée selon un plan allongé et terminé par une abside et deux chapelles orientées, toutes trois semi-circulaires. Le chœur, également de style roman, est la partie la plus ancienne. Vers 1830 l'église est agrandie pour faire face à l'augmentation du nombre de paroissiens. L'actuelle chapelle de Notre-Dame est ajoutée pour abriter le catéchisme, tandis que la chapelle Notre-Dame de Pitié devient la chapelle du Sacré-Cœur.

Deux sculptures représentant la Vierge de Pitié sont classées monument historique au titre objet :

- celle en pierre peinte en blanc, datée de la fin du XV<sup>e</sup> siècle ou début du XVI<sup>e</sup> siècle, classée depuis le 21 décembre 1978,
- celle en bois polychrome et plâtre, située dans l'église paroissiale, datée du XVIII<sup>e</sup> siècle, classée depuis le 20 mai 1958.

**Autres édifices**

La tour de l'Horloge, édifée en 1613, « abrite la porte de la Barrière ». Elle se compose de trois niveaux : salle des gardes, dépôt de munitions, ainsi qu'une cloche. Cette cloche, en bronze, est classée monument historique au titre objet le 30 novembre 1984.

La croix de chemin, en lave de Volvic, datée du XVI<sup>e</sup> siècle, est classée au titre objet le 14 octobre 1908.

**Équipements culturels**

Théâtre municipal Cornillon.



Salle Le Galion.

La Vague, située place Marcel-Collange, est un équipement consacré aux musiques actuelles. Il a été inauguré en février 2015 et accueille également la radio locale Radio Arverne.

Bibliothèque communautaire Alphonse-Daudet, gérée par la métropole.

**Gastronomie**

Pansette de Gerzat : préparation à base de pansettes d'agneau.

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

**Personnalités liées à la commune**

Antoinette Begon (1596-1626) : mère de Blaise Pascal.

Alfred Faure, natif de Gerzat en 1883, décédé en 1935, coureur cycliste ayant participé à cinq Tours de France entre 1904 et 1914.

**Héraldique**



**Blason**

*D'azur à la croix de gueules vidée de sable, bordée d'or et cantonnée de quatre fleurs de lys du même, à la tour de sable brochant.*

**Détails**

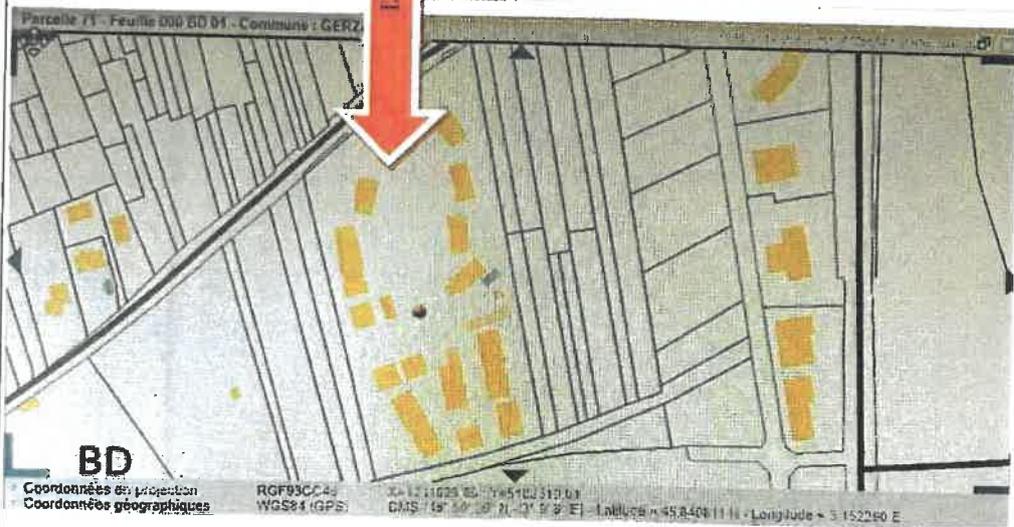
Le statut officiel du blason reste à déterminer.

**Patrimoine naturel**

Au nord de la commune, le site du Marais de Lambre, dont la gestion a été confiée à la Ligue pour la protection des oiseaux (LPO) en 1994, est classé espace naturel sensible (ENS) le 27 octobre 2009. On y retrouve cinq grands habitats et 147 espèces répertoriées, dont le Carex à épis d'orge (*Carex hordeistichos*).

**SITUATION DE L'IMMEUBLE PARCELLE CADASTRE SECTION BD N°71**

L'immeuble figure au cadastre de GERZAT Section BD N°71, anciennement Section BD 7 à 14.



**DESIGNATION**

Suivant acte authentique de vente contenant prêt reçu par Maître Alain MEYMARIAN, Notaire associé à VIENNE (Isère), en date du 22 Juin 2005 publié au Bureau du Service de la Publicité Foncière de CLERMONT-FERRAND le 27 Juillet 2005 sous les références Volume 2005 P numéro 8592.

Sur la Commune de GERZAT (63360) Puy-de-Dôme, dans un ensemble immobilier en copropriété et à usage de résidence de tourisme, dénommé « LES RESIDENTIELLES DE GERZAT » SIS Route de Vichy, Neige Bœuf, cadastré Section BD NUM2RO 71, anciennement Section BD 7 à 14, pour une superficie total de 02ha 10a 05ca, les biens et droits immobiliers :

Cor : 2128, MD :44376



**Anne-Andréa ROLLAND**  
&

**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2788 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
-----	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
-----	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

#### LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)

Un appartement n°F01 de type T3 de 62m2 environ  
Et les 108/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 255/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes spéciales au bâtiment.

#### LOT NUMERO CENT DOUZE (112)

Le parking numéro 20

Et les 3/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### LOT NUMERO DEUX CENT NEUF (209)

Le Parking numéro 117

Et les 3/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### OCCUPATION

Les lieux sont occupés par la SARL GARDEN CITY GERZAT, Société à Responsabilité limitée au capital de 1.500,00€, immatriculée sous le numéro SIREN 811585975, ayant son siège social à MARSEILLE 13006 (6<sup>ème</sup> arrondissement)-, rue d'Italie suivant bail commercial meublé dressé entre les parties sous seing privé le 22 mai 2015 prenant effet le 1<sup>er</sup> juillet 2015 pour se terminer le 30 juin 2024 suivant diverses charges et conditions figurant audit bail dont copie est annexée au présent procès-verbal.

#### DEROULEMENT DES OPERATIONS ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

C'est avec l'autorisation de la SARL GARDEN CITY GERZAT que je procède au présent procès-verbal de description.

Les clés du logement me sont remises à la réception de la résidence par une salariée de la société GARDEN CITY GERZAT.

Comme il est dit plus haut, la description des lieux porte sur une partie privative et une partie commune.

Je commence le présent procès-verbal par la description sommaire des parties communes avant de procéder à la description de la partie privative consistant en un appartement.

Le présent procès-verbal est établi en présence de monsieur Bruno LEMAIRE, représentant la société AUDIBAT, missionné pour établir les diagnostics prévus par la loi.

#### **DESCRIPTION PARTIES COMMUNES**

Les parties communes sont telles que décrites à l'état descriptif de de division aux termes d'un acte reçu par Maître Alain MEYMARIAN, Notaire associé à VIENNE (Isère), le 26 mai 2005, dont une expédition a été publiée au Bureau du Service de la Publicité Foncière de CLERMONT-FERRAND le 17 Juin 2005 sous les références Volume 2005 P numéro 7286 repris pour ordre le 1<sup>er</sup> juillet 2005 sous les références Volume 2005 D n°11460.

A savoir :

« un bâtiment dénommé 'MAISON D'ACCUEIL ET DE SERVICES' composé de locaux techniques et sanitaires, d'un rez-de-chaussée comprenant accueil, bureau, salon-salle de petits déjeuners, sanitaires-vestiaires, piscine extérieure, terrasse, local poubelles, office, kitchenette, lingerie, locaux de services, et un étage comprenant un logement privatif, locaux techniques »

#### EXTERIEURS - VOIERIE

L'accès à l'intérieur de la résidence est rendu possible par un portail coulissant métallique mécanisé.

La voirie consiste en des allées de circulation en enrobé en état d'usage avec roind-point central.

**Anne-Andréa ROLLAND  
&**

**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

*brs@huissier-justice.fr*

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE



**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**

Dr : Cor : 2128, MD :44376

Case :

AL/SG - 10/02/2023

Les places de stationnement allotées ne comportent pas de numérotation et les lots 112 et 209 ne seront pas décrits plus amplement dans le présent procès-verbal ; elles sont aménagées en sable compacté.

Des carports sont édifiés à proximité de la maison d'accueil.

Enfin, il existe des éclairages extérieurs.



**Anne-Andréa ROLLAND**  
&

**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

*brs@huissier-justice.fr*

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2788 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16



#### MAISON D'ACCUEIL ET DE SERVICES

Ce bâtiment est situé côté Est de la résidence.

Il comporte :

- une réception
- une salle de petits-déjeuners
- une laverie
- service courrier
- une lingerie
- locaux de service
- locaux techniques
- piscine extérieure

Les locaux sont globalement en bon état d'usage et entretenus.

La piscine non chauffée comporte un bassin dont la profondeur varie de 1.10 mètre à 1.80 mètre pour une longueur de 11 mètres et une largeur de 5 mètres.

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

**Anne-Andréa ROLLAND**  
&  
**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

*brs@huissier-justice.fr*

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE



**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16

Cette piscine est clôturée par des panneaux rigides et comporte un portillon avec cadenas.



**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AUSG - 10/02/2023

**Anne-Andréa ROLLAND**  
&

**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE



**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023



### DESCRIPTION LOT 41- APPARTEMENT 702

Cet appartement s'inscrit dans un immeuble formant un ensemble de quatre appartements orienté Sud-Ouest, le plus au Sud de la résidence.

Au Sud, des champs cultivés, à l'Est l'autoroute, à l'Ouest la chaîne des puys.

#### EXTERIEURS

Les murs d'élévation sont couverts d'un enduit en état d'usage, la toiture montée en tuiles canal.

Il existe une fissure au chaînage au-dessus de la baie vitrée Sud.



#### INTERIEURS

Il s'agit d'un appartement de type 3 en duplex configuré ainsi :

RDC : entrée-toilettes-cuisine ouverte-séjour-salon

ETAGE : palier-deux chambres-salle de bains-placard-toilettes

Cor : 2128, MD :44376

Acte : 130019



**BELLON  
ROLLAND  
SENTUCQ**  
Commissaires de justice

**Anne-Andréa ROLLAND**  
&

**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

*brs@huissier-justice.fr*

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

### Entrée

On accède à l'intérieur de l'appartement par une porte isolée munie d'un judas et fermant à l'aide d'une serrure cinq points.

Au sol, carrelage en bon état d'usage.

Aux murs, peinture projetée deux tons en état d'usage.

Au plafond, peinture projetée blanche, une arrivée électrique avec globe.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.

Il existe :

- un thermostat et un interphone.
- Un placard KZ ouvrant par deux portes coulissantes, à l'intérieur duquel se trouvent une penderie et des étagères.
- Un placard ouvrant par une porte, à l'intérieur duquel se trouvent l'armoire électrique avec repères, le disjoncteur, le compteur LINKY.

### Toilettes

Dans le prolongement de l'entrée, on y accède par une porte isoplane fermant à l'aide d'une poignée et d'un verrou.

Au sol, carrelage en bon état d'usage.

Aux murs, peinture projetée en bon état d'usage, une bouche d'extraction VMC.

Au plafond, peinture projetée en bon état d'usage, une arrivée électrique avec globe.

Il existe un Water-Closet, un dévidoir à papier.

### Cuisine

Un muret monté sur une structure légère, couvert d'une tablette en mélaminé sépare cette cuisine de l'entrée.

Au sol, carrelage en bon état d'usage.

Aux murs, peinture projetée deux tons en bon état d'usage, une bouche d'extraction VMC.

Au plafond, peinture projetée en bon état d'usage, une arrivée électrique avec globe.

La cuisine aménagée comporte :

- Un placard bas
- Trois placards hauts
- Un réfrigérateur
- Une hotte de cuisson
- Une plaque de cuisson quatre feux vitrocéramique (usures)
- Un four électrique (usures)
- Un lave-vaisselle FAGOR
- Un micro-ondes
- Un évier inox un bac avec égouttoir, arrivée d'eau par robinet mitigeur

### Placard sous escalier

Ce placard ouvre par une porte en mélaminé.

Au sol, carrelage en bon état d'usage.

Aux murs, peinture projetée en état d'usage.

Il existe une arrivée d'eau et une vidange.

Cor : 2128, MD :44376

Acte : 130019

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**

Dr : Cor : 2128, MD :44376

Case :

AL/SG - 10/02/2023

Séjour-salon

Au sol, carrelage en bon état d'usage.

Aux murs, peinture projetée deux tons en bon état d'usage.

Au plafond, peinture projetée, une arrivée électrique avec globe.

La prise de jour naturelle est rendue possible par :

- Au Sud, une baie vitrée montée sur un châssis en PVC, comportant un double vitrage, volet roulant en PVC devant.
- A l'Ouest, une fenêtre simple battant montée sur un châssis en PVC, comportant un double vitrage, volet roulant en PVC devant.

Le chauffage est assuré par deux convecteurs électriques.

Il existe :

- Une table de salle à manger
- Quatre chaises
- Une table basse
- Une banquette deux personnes
- Un meuble TV
- Un téléviseur
- Cinq chaises pliantes





**BELLON  
ROLLAND  
SENTUCQ**  
Commissaires de justice

**Anne-Andréa ROLLAND  
&**

**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Paieiment Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
Coût de l'acte	452,16



**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

Cor : 2128, MD :44376

Acte : 130019

**Anne-Andréa ROLLAND**  
&  
**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE



**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<b>Coût de l'acte</b>	<b>452,16</b>

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023



### Trémie d'escalier

On accède à l'étage par un escalier comportant des marches et une rambarde en hêtre, un limon et des contremarches en medium.

Aux murs, peinture projetée deux tons en état d'usage, une arrivée électrique avec applique. La cloison montre une fissure horizontale au niveau de la dalle.



### Palier

Au sol, revêtement PVC imitation parquet chêne clair en bon état d'usage.

Aux murs, peinture projetée en bon état d'usage.

Au plafond, peinture projetée en bon état d'usage, une arrivée électrique avec globe.

Cor : 2128, MD :44376

Acte : 130019

Anne-Andréa ROLLAND

&

Gwennaël SENTUCQ  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE



**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**

Dr : Cor : 2128, MD :44376

Case :

AL/SG - 10/02/2023



**Placard**

On y accède par une porte isoplane fermant à l'aide d'une poignée.

Au sol, revêtement en PVC imitation parquet chêne clair en état d'usage, tâché.

Aux murs, peinture projetée en état d'usage, une arrivée électrique avec globe.

Au plafond, peinture projetée en état d'usage, une trappe de visite aux combles perdus.



**Chambre Sud-Ouest**

On y accède par une porte isoplane fermant à l'aide d'une poignée avec serrure.

Au sol, revêtement en PVC imitation parquet chêne clair en état d'usage.

Aux murs, peinture projetée deux tons en bon état d'usage.

Au plafond, peinture projetée en bon état d'usage, une arrivée électrique avec globe.

La prise de jour naturelle est rendue possible par une fenêtre simple battant montée sur un châssis en PVC, comportant un double vitrage, volet en PVC devant.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.

Il existe :

- Un placard KZ ouvrant par deux portes coulissantes
- Deux lits simples
- Un chevet
- Une lampe de chevet

Cor : 2128, MD :44376

Acte : 130019

**Anne-Andréa ROLLAND  
&**

**Gwennaëli SENTUCQ**  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

*brs@huissier-justice.fr*

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16



**Chambre Sud-Est**

On y accède par une porte isoplane fermant à l'aide d'une poignée avec serrure.

Au sol, revêtement en PVC imitation parquet chêne clair en bon état d'usage.

Aux murs, peinture projetée deux tons en bon état d'usage.

Au plafond, peinture projetée en bon état d'usage, une arrivée électrique avec globe.

La prise de jour naturelle est rendue possible par une fenêtre simple battant montée sur un châssis en PVC, comportant un double vitrage, volet roulant en PVC devant.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.

Il existe :

- Deux lits simples
- Un chevet
- Une lampe de chevet
- Un bureau
- Une chaise pliante

**REFERENCES A RAPPELER:**

Dr : Cor : 2128, MD :44376

Case :

AL/SG - 10/02/2023

Anne-Andréa ROLLAND

&

Gwennaëli SENTUCQ  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Paieiment Par CB accepté

ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE

COPIE

  
COMMISSAIRES  
DE JUSTICE

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
Coût de l'acte	452,16

REFERENCES A RAPPELER:  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023



Toilettes

On y accède par une porte isoplane fermant à l'aide d'une poignée et d'un verrou.

Au sol, carrelage en bon état d'usage.

Aux murs, peinture projetée deux tons en bon état d'usage, une bouche d'extraction VMC, une arrivée électrique avec globe.

Au plafond, peinture projetée en bon état d'usage.

Il existe un Water-Closet et un dévidoir.

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE



**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16



**Salle de bains**

On accède à cette salle de bains par une porte isoplane fermant à l'aide d'une poignée et d'un verrou.

Au sol, carrelage en bon état d'usage.

Aux murs, peinture projetée et faïence en bon état d'usage, une arrivée électrique avec globe.

Au plafond, peinture projetée en bon état, une bouche d'extraction VMC.

Il existe :

- Une vasque, arrivée d'eau par robinet mitigeur, une bonde
- Un meuble sous vasque ouvrant par deux portes en mélaminé
- Une glace
- Deux arrivées électriques avec luminaires
- Une baignoire, arrivée d'eau par robinet mitigeur, raccord pomme de douche
- Un radiateur sèche-serviettes ACOVA
- Un ballon d'eau chaude THERMOR 200 litres



**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 10/02/2023

Anne-Andréa ROLLAND  
&

Gwennaëli SENTUCQ  
Commissaires de Justice Associés

Près le Tribunal Judiciaire de  
Clermont-Ferrand

22 Boulevard Charles de Gaulle  
63000 CLERMONT FERRAND

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

Standard : 04 73 31 07 82

Télécopie : 04 73 31 53 70

FR47 4003 1000 0100 0033 2768 D30

Paiement Par CB accepté

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

COPIE

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
<hr/>	
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
Timbres	1,40
<hr/>	
Coût de l'acte	452,16

**REFERENCES A RAPPELER:**  
Dr : Cor : 2128, MD :44376  
Case :  
AL/SG - 14/02/2023



Ayant terminé à ce moment mes opérations de description, nous nous sommes retirés et j'ai refermé les lieux.

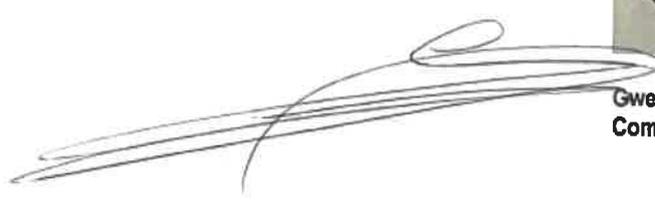
### DIAGNOSTICS ANNEXES ÉTABLIS PAR LA SOCIETE AUDIBAT

- Loi Carrez
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic gaz
- Diagnostic sécurité électrique
- Etat des risques et pollutions

### DIAGNOSTICS ASSAINISSEMENT

- Devant l'impossibilité d'obtenir l'intervention des services de la direction du cycle et de l'eau ce jour, les diagnostics relatifs à l'assainissement seront établis postérieurement.



  
Gwennaëli SENTUCQ  
Commissaire de Justice.



# AUDIT CONSTRUCTION

**Haute Loire**  
7 rue du monument Vogé  
43130 RETOURNAC  
☎ 04 71 65 23 55

**Puy de Dôme**  
5 Av Foch  
63600 AMBERT  
☎ 04.73.70.84.99

**Loire**  
9 Avenue Denfert Rochereau  
42000 ST ETIENNE  
☎ 04.77.76.21.02

**Siège Social :**  
9 avenue Georges Clémenceau  
43200 YSSINGEAUX  
☎ 04 71 65 23 55

30 Boulevard St Louis  
43000 LE PUY EN VELAY  
☎ 04 71 02 38 56  
25 boulevard Docteurs Devins  
43100 BRIOUDE  
☎ 04 71 02 38 56

**DOSSIER N°0202090023B**

## DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Document Unique

Ce rapport rédigé le 02/02/2023 comprend 20 pages et 3 annexes

**DESIGNATION DU BIEN :** ROUTE DE VICHY 63360 GERZAT



Nature : <b>Appartement Duplex</b>	Section cadastrale : Nc
Numéro du lot : 41	Numéro de la parcelle : Nc

**REDIGE A LA DEMANDE DE**

Nom :	Adresse :
Code postal :	Ville :

### CONCLUSION DES RAPPORTS

Loi Carrez

**Superficie privative d'un lot de copropriété : 62.46 m<sup>2</sup>**

**Diagnostic Performance Energétique**

**Diagnostic Gaz :**

**Diagnostic Sécurité Electrique**

N'entre pas dans le champ d'application du DPE   
Consommation en énergie primaire : environ :  
**203 kWhEP/m<sup>2</sup>.an**  
Emission de gaz à effet de serre : environ :  
**6 kg d'équivalent CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> / an**

Absence d'installation de Gaz   
Installation de gaz < 15ans   
Anomalie de type A1   
Anomalie de type A2   
Anomalie de type DGI   
Absence d'anomalie

N'entre pas dans le champ d'application   
Installation électrique < 15ans   
Absence d'anomalie   
Présence d'anomalie (s)

Nom de l'opérateur : LEMAIRE Bruno  
Signature de l'opérateur de repérage



La reproduction de ce rapport n'est autorisée qu'intégralement



## Attestation de superficie de la partie privative (« Loi Carrez ») et de la surface habitable

N° dossier : 0202090023B

### Situation de l'immeuble visité:

ROUTE DE VICHY

63360 GERZAT

### Désignation des locaux

Appartement "Duplex" T3 comprenant :  
entree-sejour, wc 1, sanitaires, sdb., dgt, wc 2, chambre 1, chambre 2,  
dressing

**Superficie de la partie privative : 62.46 m<sup>2</sup>**  
**SOIXANTE DEUX METRES CARRES ET QUARANTE SIX CENTIEMES**

Désignation des locaux	Superficie privative en m <sup>2</sup> « Loi Carrez »	Surface habitable en m <sup>2</sup>	Surface en m <sup>2</sup> non prises en compte dans la superficie privative et la surface habitable (<1.80 m)	Superficie en m <sup>2</sup> hors « Loi Carrez »
entree-sejour	30.19	30.19		
wc 1	1.17	1.17		
sanitaires	0.91	0.91		
sdb.	4.18	4.18		
dgt	2.03	2.03		
wc 2	1.24	1.24		
chambre 1	9.33	9.33		
chambre 2	11.07	11.07		
dressing	2.34	2.34		
<b>Totaux</b>	<b>62.46 m<sup>2</sup></b>	<b>62.46 m<sup>2</sup></b>	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>

#### Pour information :

Surface habitable du bien (m<sup>2</sup>) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation : 62.46 m<sup>2</sup>

**Observation :** le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit déchargée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

## Propriétaire

Nom et prénom :

Adresse :

Code Postal – Ville : -

## Exécution de la mission

Opérateur **LEMAIRE Bruno**

Date d'intervention : **02/02/2023**

Assurance Responsabilité Civile **ALLIANZ**

Professionnelle

## Références réglementaires

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

*ART.4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.*

*ART.4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.*

*ART.4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.*

## Cachet de l'entreprise



Fait à YSSINGEAUX

Le 02/02/2023

Par : AUDIT CONSTRUCTION

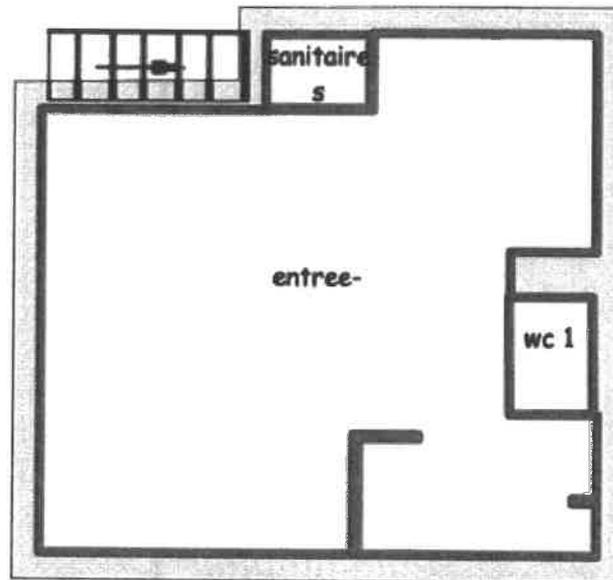
Nom et prénom de l'opérateur : LEMAIRE Bruno

Signature de l'opérateur

## Schéma

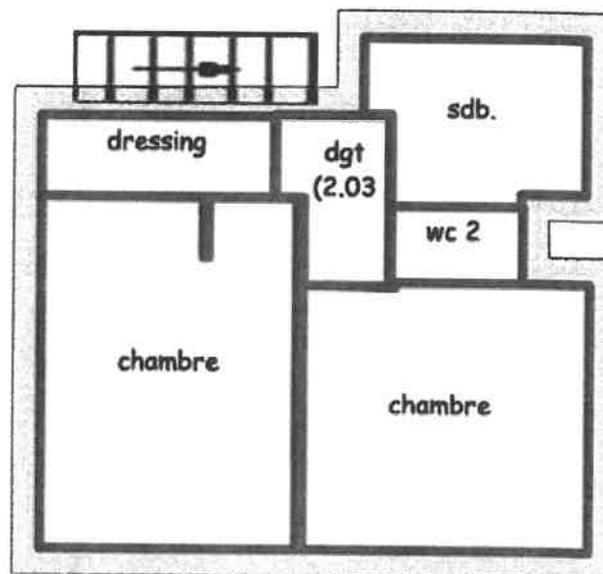
Croquis : Appartement rdc bâtiment 7 porte 702 lot 4

Croquis :



Croquis : Appartement 1<sup>er</sup> étage bât 7 porte 702 lot 4

Croquis :



# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2363E0386767E  
Etabli le : 06/02/2023  
Valable jusqu'au : 05/02/2033

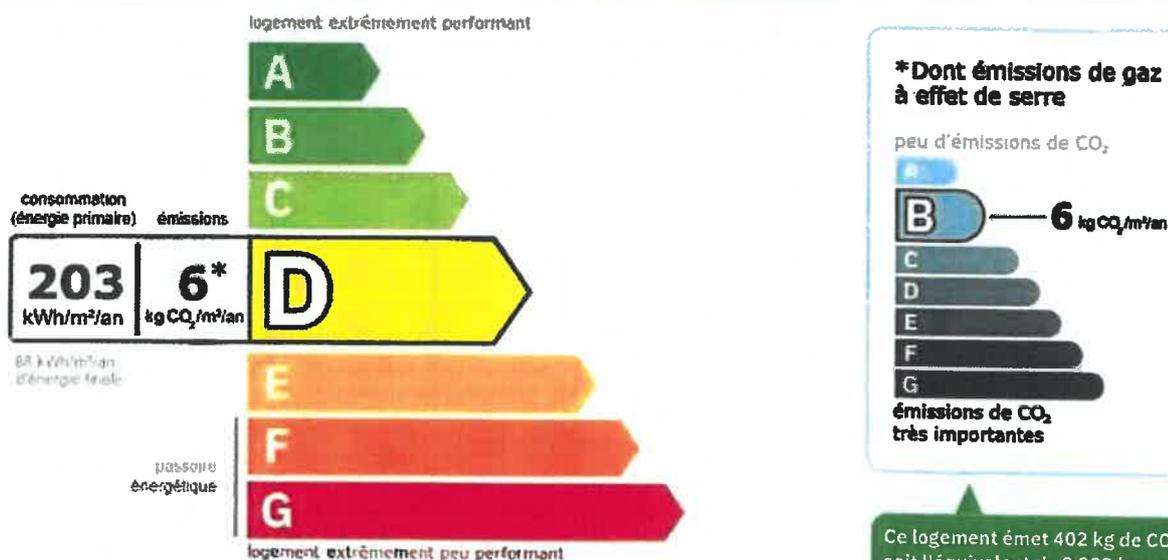
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Adresse : **ROUTE DE VICHY**  
**63360 GERZAT**  
Etage : 702, N° de lot: 41

Type de bien : **Appartement**  
Année de construction : **2003**  
Surface habitable : **62.46 m<sup>2</sup>**

Propriétaire  
Adresse :

## Performance énergétique et climatique



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

Ce logement émet 402 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 2 083 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **800 €** et **1 130 €** par an

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

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

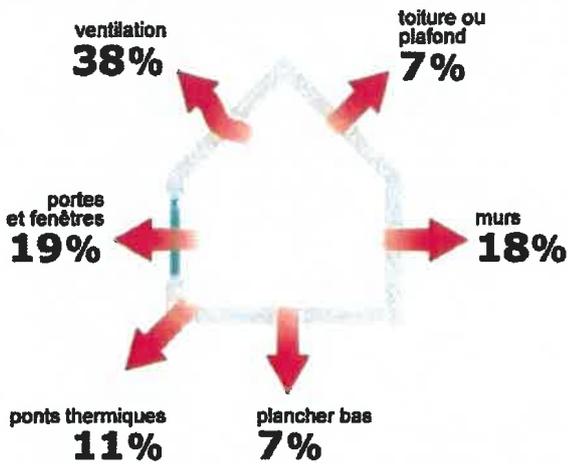
### Informations diagnostiqueur

**AUDIT CONSTRUCTION**  
9 avenue Georges Clémenceau  
43200 YSSINGEAUX  
tel : 04.71.65.23.55

Diagnostiqueur : LEMAIRE Bruno  
Email : [contact@auditconstruction.com](mailto:contact@auditconstruction.com)  
N° de certification : CPDI4846  
Organisme de certification : ICERT Institut de Certification

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

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



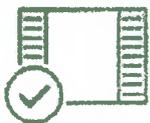
VMC SF Hygro A de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)\*



INSUFFISANT **MOYEN** BON

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



fenêtres équipées de volets extérieurs



toiture isolée

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

### Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	6 991 (3 039 é.f.)	entre 450 € et 610 €	 55 %
 eau chaude	⚡ Electrique	4 622 (2 010 é.f.)	entre 290 € et 410 €	 36 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	⚡ Electrique	267 (116 é.f.)	entre 10 € et 30 €	 2 %
 auxiliaires	⚡ Electrique	834 (362 é.f.)	entre 50 € et 80 €	 7 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>		<b>12 713 kWh</b> (5 527 kWh é.f.)	<b>entre 800 € et 1 130 €</b> par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 105ℓ par jour.

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

é.f. → énergie finale  
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

### Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



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

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -22% sur votre facture **soit -147€ par an**

#### Astuces

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



#### Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

#### Astuces

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



#### Consommation recommandée → 105ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

44ℓ consommés en moins par jour, c'est -21% sur votre facture **soit -93€ par an**

#### Astuces

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : [france-renov.gouv.fr](http://france-renov.gouv.fr)

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

### Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2001 et 2005) donnant sur l'extérieur	bonne
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un terre-plein avec isolation sous chape flottante (réalisée entre 2001 et 2005)	bonne
 Toiture/plafond	Plafond en plaque de plâtre donnant sur un comble faiblement ventilé avec isolation intérieure (réalisée entre 2001 et 2005)	insuffisante
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage Porte(s) autres opaque pleine isolée	bonne

### Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmeur pièce par pièce (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 200 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
 Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

### Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

## 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 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 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 + ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack avant le pack ). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

## Les travaux essentiels

Lot

Description

Performance recommandée

Etape non nécessaire, performance déjà atteinte

2

## Les travaux à envisager

Montant estimé : 7700 à 11600€

Lot

Description

Performance recommandée



Chauffage

Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).

SCOP = 4



Eau chaude sanitaire

Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.

COP = 3



Portes et fenêtres

Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée.

Travaux à réaliser en lien avec la copropriété

Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme

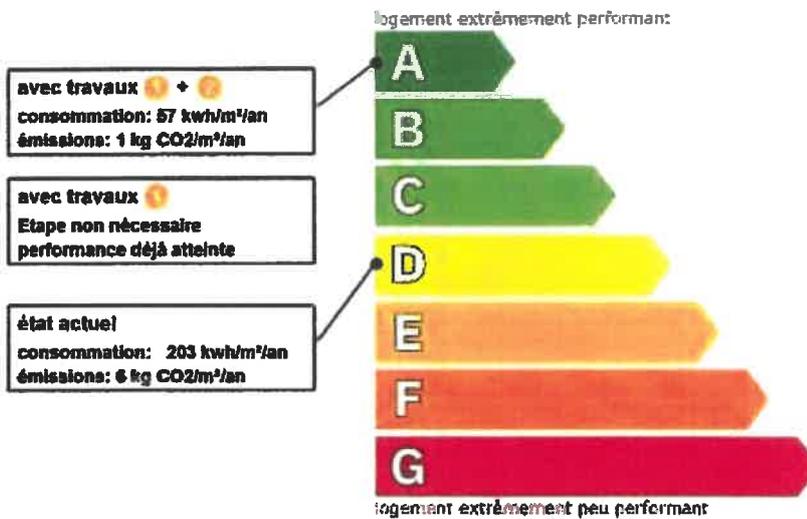
Uw = 1,3 W/m².K, Sw = 0,42

## Commentaires :

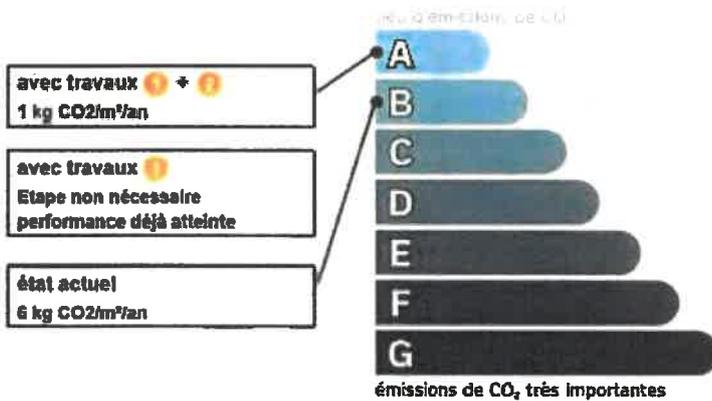
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



**Préparez votre projet !**

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

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>  
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

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



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

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

## Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

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

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostcs v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.3]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **0202090023B**

**Photographies des travaux**

Date de visite du bien : **02/02/2023**

Invariant fiscal du logement : **nc**

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

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **nc**

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

Néant

## Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	63 Puy de Dôme
Altitude	Donnée en ligne	320 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	2003
Surface habitable du logement	Observé / mesuré	62.46 m <sup>2</sup>
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	2
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,4 m

## Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
<b>Mur 1 Ouest</b>	Surface du mur	Observé / mesuré	26,45 m <sup>2</sup>
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	Document fourni	2001 - 2005
	Doublage rapporté avec lame d'air	Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
<b>Mur 2 Sud</b>	Surface du mur	Observé / mesuré	20,87 m <sup>2</sup>
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	Document fourni	2001 - 2005
	Doublage rapporté avec lame d'air	Observé / mesuré	moins de 15mm ou Inconnu
<b>Plancher</b>	Surface de plancher bas	Observé / mesuré	35,11 m <sup>2</sup>
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	un terre-plein

	Périmètre plancher bâtiment déperditif	🔍	Observé / mesuré	11,92 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	🔍	Observé / mesuré	35.11 m²
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	📄	Document fourni	2001 - 2005
Plafond	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	35,11 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un comble faiblement ventilé
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	35.11 m²
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	168.53 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Plafond en plaque de platre
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	📄	Document fourni	2001 - 2005
Fenêtre 1.Sud	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	2.57 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 2 Sud
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	14 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍	Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Fenêtre 2 Ouest	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré
Placement		🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Ouest
Orientation des baies		🔍	Observé / mesuré	Ouest
Inclinaison vitrage		🔍	Observé / mesuré	vertical
Type ouverture		🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
Type menuiserie		🔍	Observé / mesuré	PVC
Type de vitrage		🔍	Observé / mesuré	double vitrage
Epaisseur lame air		🔍	Observé / mesuré	14 mm
Présence couche peu émissive		🔍	Observé / mesuré	non
Gaz de remplissage		🔍	Observé / mesuré	Air
Positionnement de la menuiserie		🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
Largeur du dormant menuiserie		🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Type volets		🔍	Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
Type de masques proches		🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains		🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte-fenêtre Sud		Surface de baies	🔍	Observé / mesuré
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 2 Sud
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical

	Type ouverture	☞ Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	☞ Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	☞ Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	☞ Observé / mesuré	14 mm
	Présence couche peu émissive	☞ Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	☞ Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	☞ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	☞ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	☞ Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	☞ Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	☞ Observé / mesuré	Absence de masque lointain
<b>Porte</b>	Surface de porte	☞ Observé / mesuré	1.96 m <sup>2</sup>
	Placement	☞ Observé / mesuré	Mur 2 Sud
	Type de local adjacent	☞ Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie	☞ Observé / mesuré	Toute menuiserie
	Type de porte	☞ Observé / mesuré	Porte opaque pleine isolée
	Positionnement de la menuiserie	☞ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	☞ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
<b>Pont Thermique 1</b>	Type PT	☞ Observé / mesuré	Mur 1 Ouest / Plancher Int.
	Type isolation	☞ Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	☞ Observé / mesuré	5.8 m
<b>Pont Thermique 2</b>	Type PT	☞ Observé / mesuré	Mur 1 Ouest / Plancher
	Type isolation	☞ Observé / mesuré	ITI / ITI
	Longueur du PT	☞ Observé / mesuré	5.8 m
<b>Pont Thermique 3</b>	Type PT	☞ Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plancher Int.
	Type isolation	☞ Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	☞ Observé / mesuré	6.1 m
<b>Pont Thermique 4</b>	Type PT	☞ Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plancher
	Type isolation	☞ Observé / mesuré	ITI / ITI
	Longueur du PT	☞ Observé / mesuré	6.1 m

## Systemes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
<b>Ventilation</b>	Type de ventilation	☞ Observé / mesuré	VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
	Année installation	☞ Observé / mesuré	2003
	Energie utilisée	☞ Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	☞ Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	☞ Observé / mesuré	non
<b>Chauffage</b>	Type d'installation de chauffage	☞ Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	☞ Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	☞ Observé / mesuré	2003 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	☞ Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	☞ Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation émetteur	☞ Observé / mesuré	2003
	Type de chauffage	☞ Observé / mesuré	divisé
Equipement intermittence	☞ Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température	
<b>Eau chaude sanitaire</b>	Nombre de niveaux desservis	☞ Observé / mesuré	2

Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	2013 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
Type de production	🔍	Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage	🔍	Observé / mesuré	200 L

#### Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 21 octobre 2021 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Informations société :** AUDIT CONSTRUCTION 9 avenue Georges Clémenceau 43200 YSSINGEAUX  
Tél. : 04.71.65.23.55 - N°SIREN : numsiret ca - Compagnie d'assurance : Allianz n° 48342644

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

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

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

N°ADEME  
2363E0386767E





# AUDIT CONSTRUCTION

Haute Loire  
7 rue du monument Vogé  
43130 RETOURNAC  
☎ 04 71 65 23 55

Puy de Dôme  
5 Av Foch  
63600 AMBERT  
☎ 04.73.70.84.99

Loire  
9 Avenue Denfert Rochereau  
42000 ST ETIENNE  
☎ 04.77.76.21.02

26 Boulevard St Louis  
43000 LE PUY EN VELAY  
☎ 04 71 02 38 56

25 Boulevard Albert Buisson  
63500 ISSOIRE  
☎ 04.73.70.84.99

25 boulevard Docteurs Devins  
43100 BRIOUDE  
☎ 04 71 02 38 56

Siège Social :  
9 avenue Georges Clémenceau  
43200 YSSINGEAUX  
☎ 04 71 65 23 55

A Yssingeaux, le 06/02/2023

## ATTESTATION

Suite à notre visite du 02/02/2023 pour le compte de

l'ans le bien situé LES RESIDENCIELLES DE GERZAT APPART'HOTEL  
ROUTE DE VICHY commune de GERZAT 63360, nous avons constaté qu'il n'y avait pas  
d'installation Gaz.

Par Conséquent le Diagnostic Gaz n'est pas nécessaire.

Audit Construction





# ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES INTERIEURES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION

Selon l'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

N° de dossier : 0202090023B  
Date du rapport : 02 février 2023

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

<b>• Localisation du ou des bâtiments</b>	
Département :	PUY DE DOME
Commune :	63360 GERZAT
Adresse :	ROUTE DE VICHY
Référence cadastrale :	Nc
N° de parcelle :	Nc
Désignation et situation du ou des lots de (co)propriété :	41
Destination du bien :	Vente
Type de bâtiment	Appartement "Duplex"
Année de construction	1998
Année de l'installation	+ de 15 ans
Distributeur d'électricité	ENEDIS
<b>• Identification des parties du bien n'ayant pu être visitées et justification</b>	
SANS OBJET	

## 2 - Identification du donneur d'ordre / propriétaire

<b>Désignation du donneur d'ordre</b>	<b>Désignation du propriétaire</b>
Nom:	Nom et prénom : MR TOURASSE ET MME MIRRA CATHERINE
Adresse:	Adresse :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :	
Propriétaire	

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

<b>Identité de l'opérateur de diagnostic:</b>	
Prénom et nom : LEMAIRE Bruno	
Raison sociale et nom de l'entreprise : AUDIT CONSTRUCTION	
Adresse:	9 avenue Georges Clémenceau 43200 YSSINGEAUX
N° Siret :	437 760 739 00023
Désignation de la compagnie d'assurance: ALLIANZ	
N° de police et date de validité:	48342644 -- 31/12/2023
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :	
Organisme de certification :	ICERT Institut de Certification
Adresse de l'organisme	Parc d'Affaire, Espace Performance bât K - 35760 ST GREGOIRE
Numéro de certification :	CPDI4846
Date de validité du certificat de compétence :	21/06/2023

## Références réglementaires :

- 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.
- Décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en locations
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Arrêté du 2 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Décret n° 2011-413 du 13 avril 2011 relatif à la durée de validité du diagnostic de performance énergétique
- Décret n° 2010-301 du 22 mars 2010 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur
- Arrêté du 10 décembre 2009 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Décret n° 2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.
- Arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Article L134-7 du Code la construction et de l'habitation Modifié par Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 59
- Décret n°2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.
- Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction
- Décret n°2001-222 du 6 mars 2001 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.
- Décret n°2001-222 du 6 mars 2001 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.

## 4 / Limites du domaine d'application du diagnostic

Le diagnostic porte uniquement sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation situés en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batterie 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 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 de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment:

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

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

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies

### Anomalies avérées selon les domaines suivants

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

### Installations particulières

- P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- P3. Piscine privée, ou bassin de fontaine.

### Informations complémentaires

- IC : Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

Libellé (1) et localisation (*) des anomalies	Libellé (1) des mesures compensatoires (2) correctement mises en œuvre	Photo
5 - Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs		
(B8.3 e) Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Localisation/Commentaire : (sdb.)		

(1) Libellés repris de la norme NF C16-600 de juillet 2017

(2) 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 libellé de la mesure compensatoire est indiqué 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.

Libellé des informations complémentaires sur les socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité
(B11 a1) L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq 30$ mA.
(B11 b1) L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
(B11 c1) L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

## 6 – Avertissement particulier

Libellé (1) des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs (2)
(B5.3 b) LES : Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire.	non visible

(1) Libellés repris de la norme NF C16-600 de juillet 2017

(2) Motifs de l'impossibilité de vérification des points de contrôle

Libellé (1) des constatations diverses
SANS OBJET

(1) libellés des constatations diverses repris de la norme NF C16-600 de juillet 2017

### Les constatations diverses concernent

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

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

Il est recommandé au propriétaire de supprimer les anomalies en contactant un électricien qualifié

## **8 – Explications détaillées relatives aux risques encourus**

<b>Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées</b>
<p><b>Appareil général de commande et de protection</b> cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique</p>
<p><b>Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation</b> ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p><b>Prise de terre et installation de mise à la terre</b> Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle, peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p><b>Dispositif de protection contre les surintensités</b> Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuit 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.</p>
<p><b>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p><b>Conditions particulières : les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p><b>Matériels électriques présentant des risques de contact direct</b> 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 capot, matériels électriques cassés, ...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p><b>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage</b> Ces matériels électriques lorsqu'ils sont trop anciens n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p><b>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives</b> Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p><b>Piscine privée ou bassin de fontaine</b> 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.</p>

### 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 (15 mm 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.

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : ICERT Institut de Certification.

Adresse de l'organisme certificateur : Parc d'Affaire, Espace Performance bât K - 35760 ST GREGOIRE

Le présent rapport est valable jusqu'au 01/02/2026

#### Cachet de l'entreprise



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

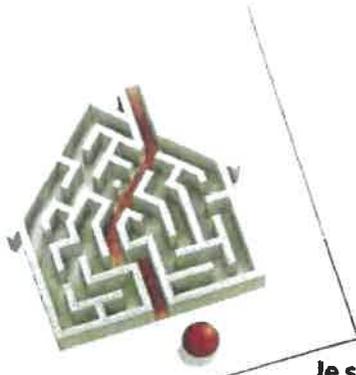
Visite effectuée le 02 février 2023

Etat rédigé à YSSINGEAUX, le 02 février 2023

Nom prénom: LEMAIRE Bruno

Signature de l'opérateur

*La société Audit Construction atteste que ni ses employés, ni elle-même, ne reçoit, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.*



# Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI4846

Version 002

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

**Monsieur LEMAIRE Bruno**

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE DI DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 22/05/2018 - Date d'expiration : 21/05/2023
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 22/06/2018 - Date d'expiration : 21/06/2023
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 22/06/2018 - Date d'expiration : 21/06/2023
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 21/12/2018 - Date d'expiration : 20/12/2023
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 22/05/2018 - Date d'expiration : 21/05/2023

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.  
Edité à Saint-Grégoire, le 03/01/2019.

\* Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention.

\*\*Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans des immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public répondant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes ou dans des bâtiments industriels. Missions de repérage des matériaux et produits de la liste C. Les examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement. Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

**I.Cert**  
Institut de Certification

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

**cofrac**  
ACCREDITATION  
N° 4-0322  
PORTEE  
CERTIFICATION  
DE PERSONNES  
DISPONIBLE SUR  
[WWW.COFRAC.FR](http://WWW.COFRAC.FR)

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

CPE DI FR 11 rev13



**Siège Social :**  
9 avenue Georges Clémenceau  
43200 YSSINGEAUX  
☎ 04 71 65 23 55

# AUDIT CONSTRUCTION

**Haute Loire**  
7 rue du monument Voge  
43130 RETOURNAC  
☎ 04 71 65 23 55

26 Boulevard St Louis  
43000 LE PUY EN VELAY  
☎ 04 71 02 38 56

25 boulevard Docteurs Devins  
43100 BRIOUDE  
☎ 04 71 02 38 56

**Puy de Dôme**  
5 Av Foch  
63600 AMBERT  
☎ 04.73.70.84.99

25 Boulevard Albert Buisson  
63500 ISSOIRE  
☎ 04.73.70.84.99

**Loire**  
9 Avenue Denfert Rochereau  
42000 ST ETIENNE  
☎ 04.77.76.21.02

## ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné Mr LEMAIRE Bruno de la société AUDIT CONSTRUCTION atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles cités ci-dessous :

« Art. R. 271-1. - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

« La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

« Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

« Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

« Art. R. 271-2. - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

« Art. R. 271-3. - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

« Art. R. 271-4. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

« a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

« b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

« c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

« La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal. »

Mr LEMAIRE Bruno



**Responsabilité Civile**

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

**SAS AUDIT CONSTRUCTION  
BP 97  
9 AV GEORGES CLEMENCEAU  
43200 YSSINGEAUX**

**Est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit sous le numéro 48342644, qui a pris effet le 01/01/2012.**

Ce contrat a pour objet de :

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

- Diagnostic immobilier
- Diagnostic amiante
- Evaluation immobilière
- Mise en copropriété
- Infiltrométrie

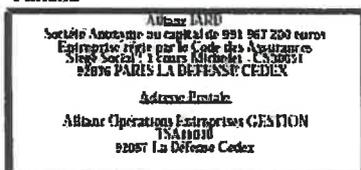
**La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.**

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

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

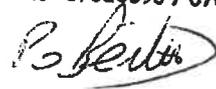
Etablie à LYON, le 03/01/2023

Allianz



Frédéric Baccelli

**Assurances SABATIER**  
«Faire face avec vous»  
Place Boncompain  
43130 RETOURNAC  
Tél. 04 71 59 41 79 - Fax 04 71 59 40 78  
N° ORIAS 07020593 / 07022129



**Attestation Responsabilité Civile**

Allianz IARD – Entreprise régie par le Code des Assurances – Société anonyme au capital de 991 967 200 euros Siège social : 1 cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX – 542 110 291 RCS Nanterre

## Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués  
En application des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement  
et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en ligne* par	AUDIT CONSTRUCTION
Numéro de dossier	
Date de réalisation	10/02/2023

Localisation du bien	RTE DE VICHY 63360 GERZAT
Section cadastrale	000 BD 71
Altitude	324.41m
Données GPS	Latitude 45.839846 - Longitude 3.155158

Désignation du vendeur	LES RESIDENCIELLES DE GERZAT
Désignation de l'acquéreur	

\* Document réalisé en ligne par AUDIT CONSTRUCTION qui assume la responsabilité de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques, sauf pour les réponses générées automatiquement par le système.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 3 - Modérée			EXPOSÉ **	-
Commune à potentiel radon de niveau 3			NON EXPOSÉ **	-
Immeuble situé dans un Secteur d'information sur les sols			NON EXPOSÉ **	-
PPRN	Inondation par crue	Approuvé le 08/07/2016	NON EXPOSÉ **	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (1)	EXPOSÉ **	-

\*\* Réponses automatiques générées par le système.

(1) À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre INFORMATIF et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.

### SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques et Pollutions  
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)  
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés  
Extrait Cadastral  
Zonage réglementaire sur la Sismicité  
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé  
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

## Etat des risques et pollutions

*aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués*  
**En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement  
et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme**

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
n° 2021-197 du 30/12/2021 mis à jour le

Adresse de l'immeuble  
RTE DE VICHY  
63360 GERZAT

Cadastre  
000 BD 71

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N  
prescrit  anticipé  approuvé  date  <sup>1</sup> oui  non
- <sup>1</sup> si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :  
inondation  crue torrentielle  mouvements de terrain  avalanches  sécheresse / argile   
cyclone  remontée de nappes  feux de forêt  séisme  volcan
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN  
<sup>2</sup> si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M  
prescrit  anticipé  approuvé  date  <sup>3</sup> oui  non
- <sup>3</sup> si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :  
mouvements de terrain  autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM  
<sup>4</sup> si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé  
<sup>5</sup> si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
effet toxique  effet thermique  effet de surpression  projection  risque industriel
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé  
oui  non
- > L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement  
oui  non
- > L'immeuble est situé en zone de prescription  
<sup>6</sup> Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non
- <sup>6</sup> 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  
oui  non

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

- > L'immeuble est situé dans une commune 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 de sols

- > Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS)  
\* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)  
NC\*  oui  non

### Situation de l'immeuble au regard d'une zone exposée au recul du trait de côte

- > L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte  
\* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)  
NC\*  à l'horizon de 30 ans  à un horizon entre 30 et 100 ans  non

### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*\*

- \*\* catastrophe naturelle, minière ou technologique  
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente  
oui  non

### Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Carte Sismicité, Carte Inondation par crue

### Vendeur - Acquéreur

Vendeur LES RESIDENCIELLES DE GERZAT

Acquéreur

Date 10/02/2023

Fin de validité 10/08/2023

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.ere-pro.com>  
© 2023 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Beudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

## Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Puy-de-Dôme  
Adresse de l'immeuble : RTE DE VICHY 63360 GERZAT  
En date du : 10/02/2023

### Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	00/00/0000	30/09/2020	22/06/2021	09/07/2021	<input type="checkbox"/>
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	26/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1992	31/12/1998	16/04/1999	02/05/1999	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	25/08/1997	25/08/1997	12/03/1998	28/03/1998	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	17/06/2010	17/06/2010	29/10/2010	03/11/2010	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2018	30/09/2018	16/07/2019	09/08/2019	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2019	31/12/2019	28/07/2020	03/09/2020	<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>

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

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : LES RESIDENCIELLES DE GERZAT

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.

#### Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique : "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".

Source : Guide Général PPR

## Extrait Cadastral

Département : Puy-de-Dôme

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr

Commune : GERZAT

IMG REPERE

Parcelles : 000 BD 71

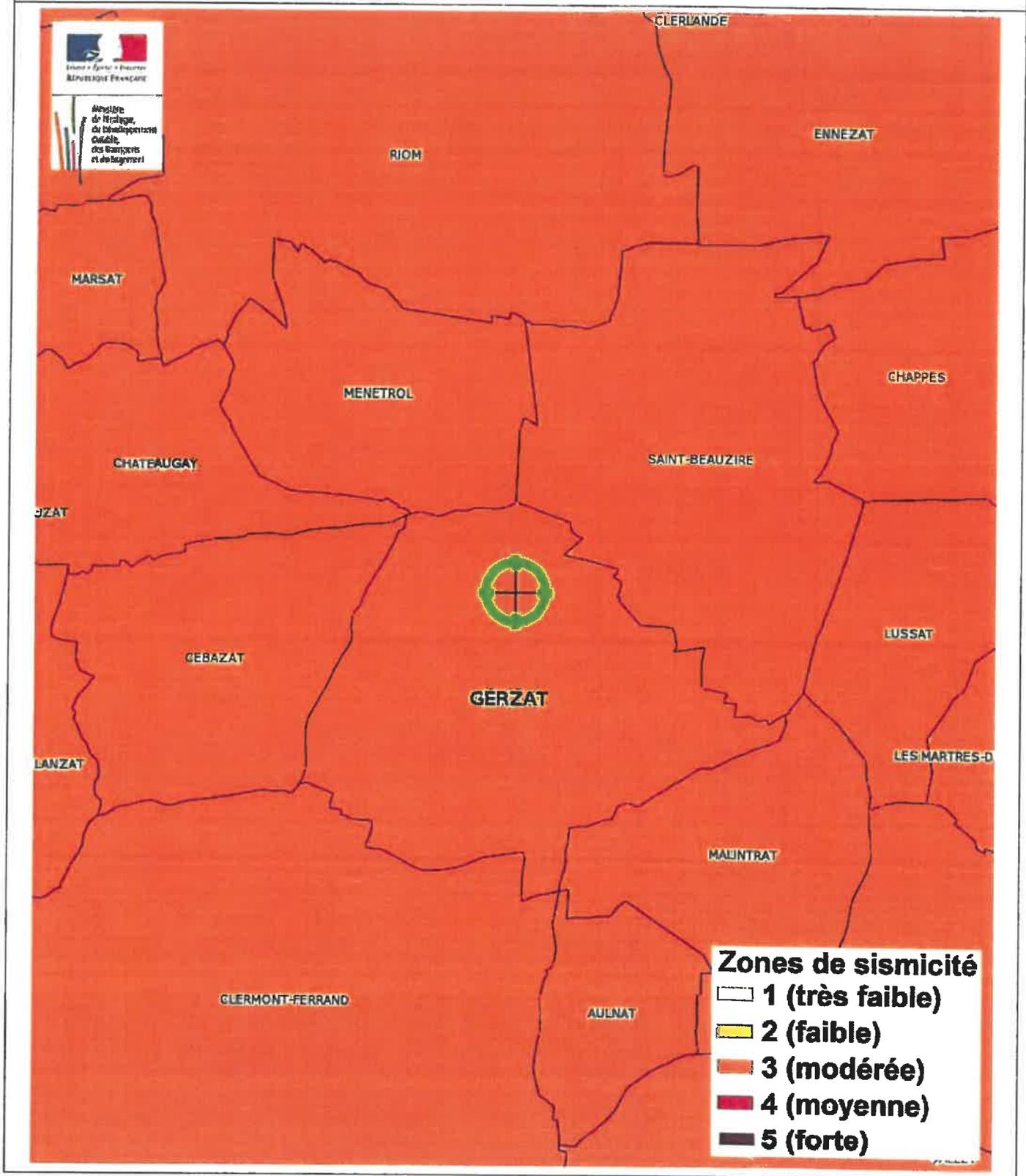


## Zonage réglementaire sur la Sismicité

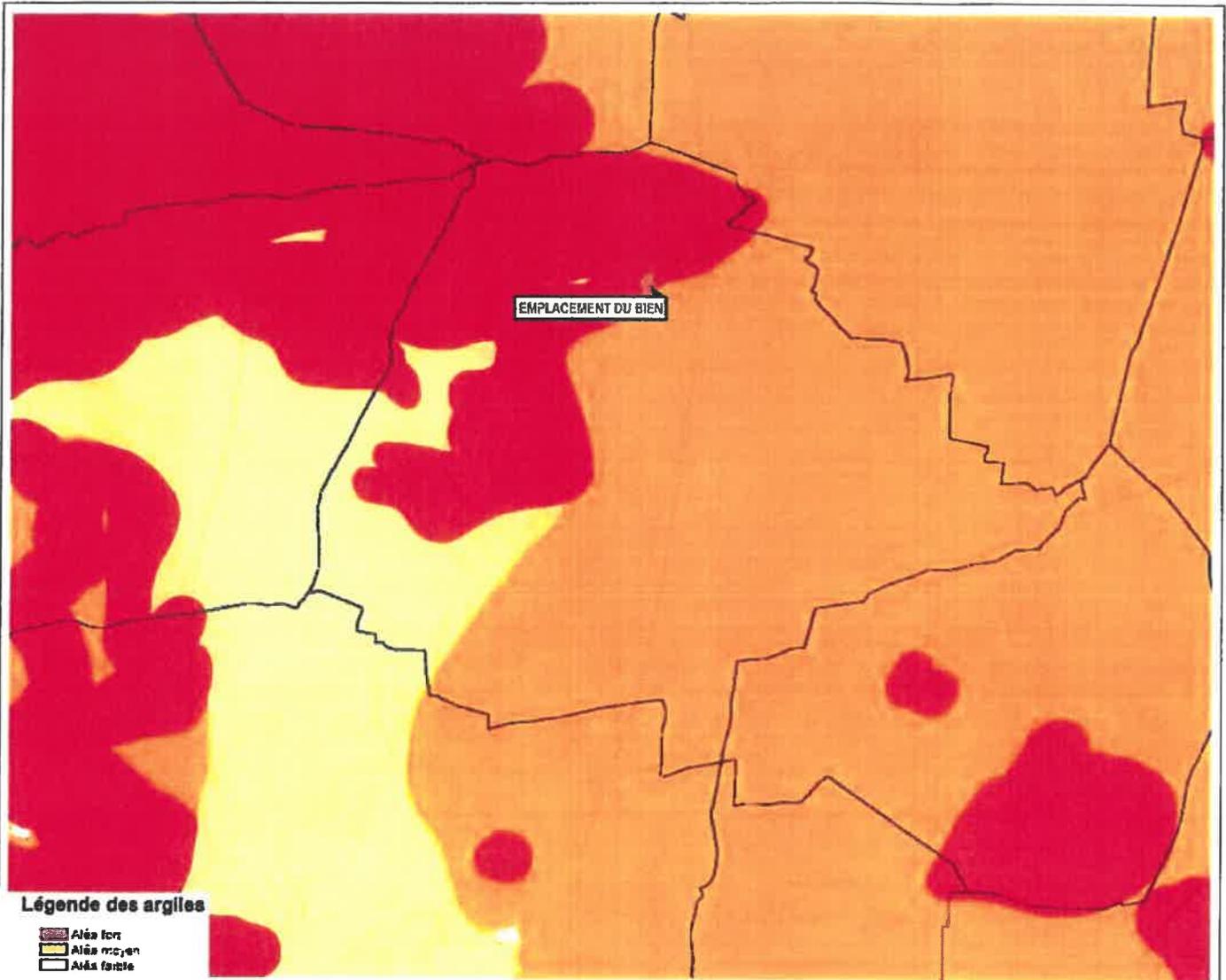
Département : Puy-de-Dôme

Commune : GERZAT

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 3 - Modérée



### Carte Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



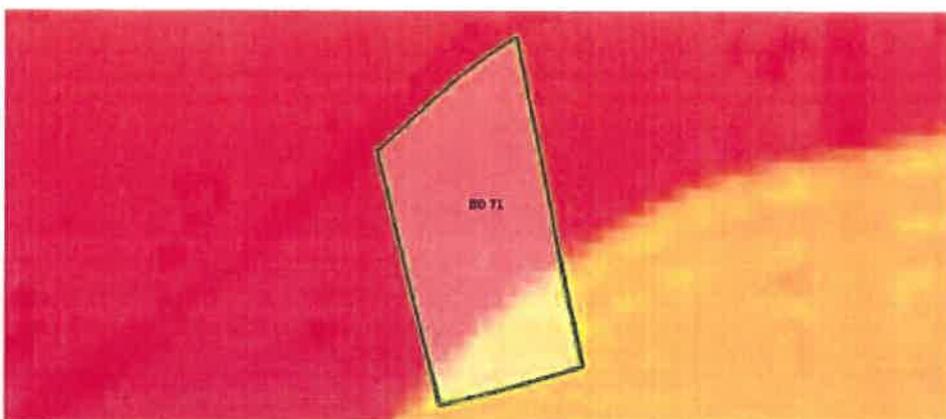
Légende des argiles

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif

EXPOSÉ

#### Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



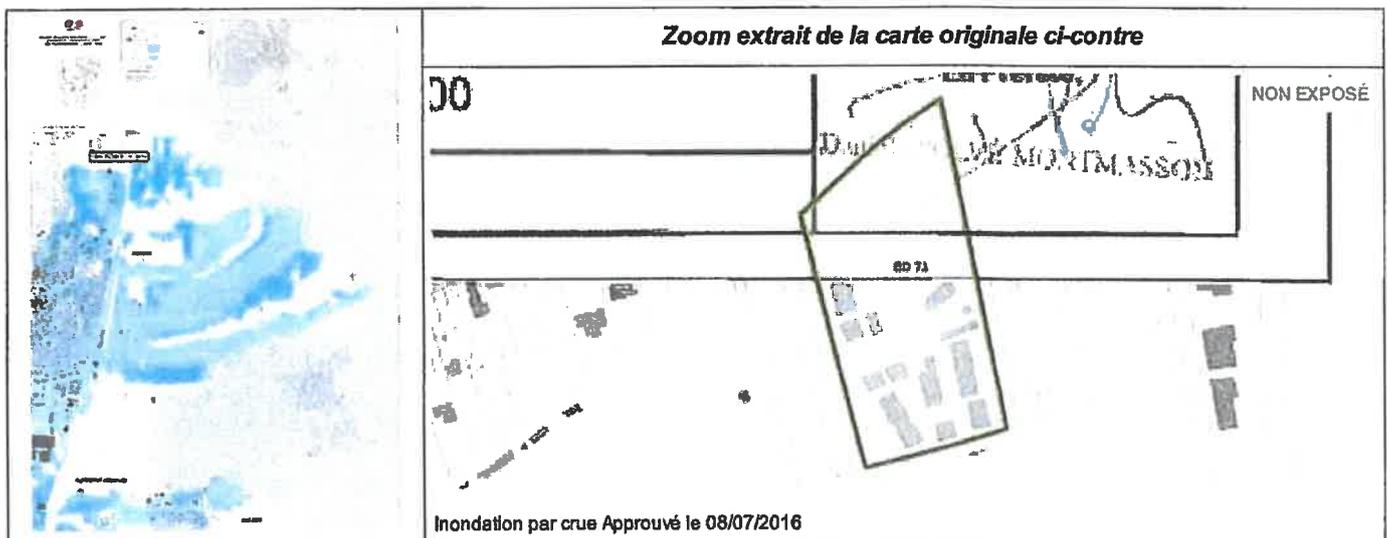
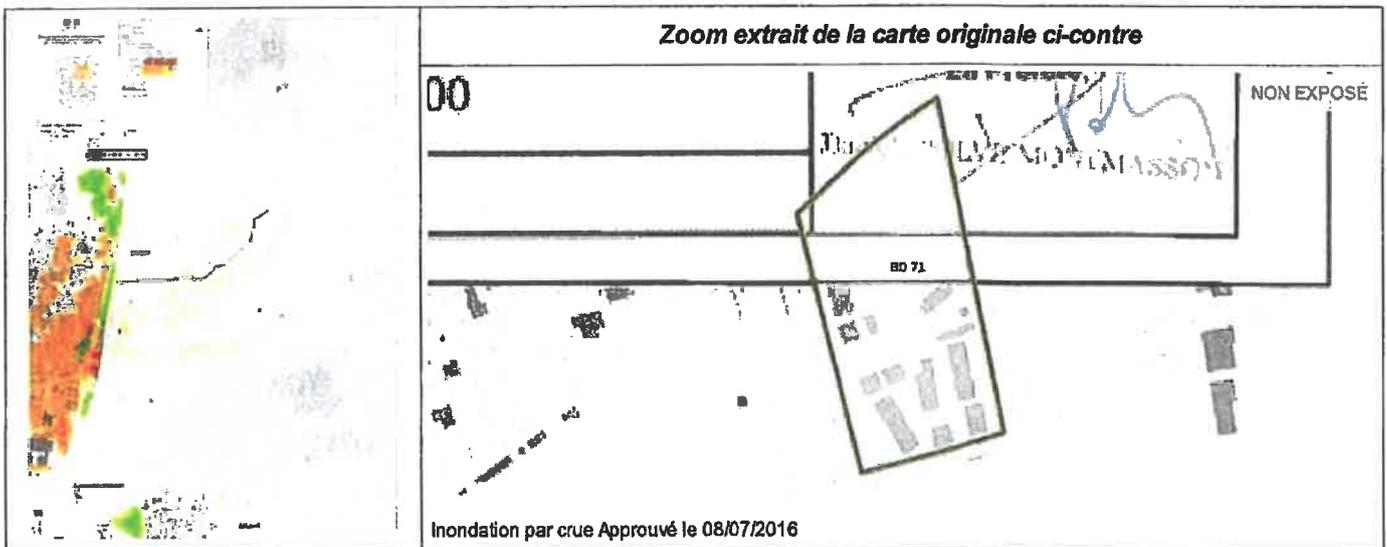
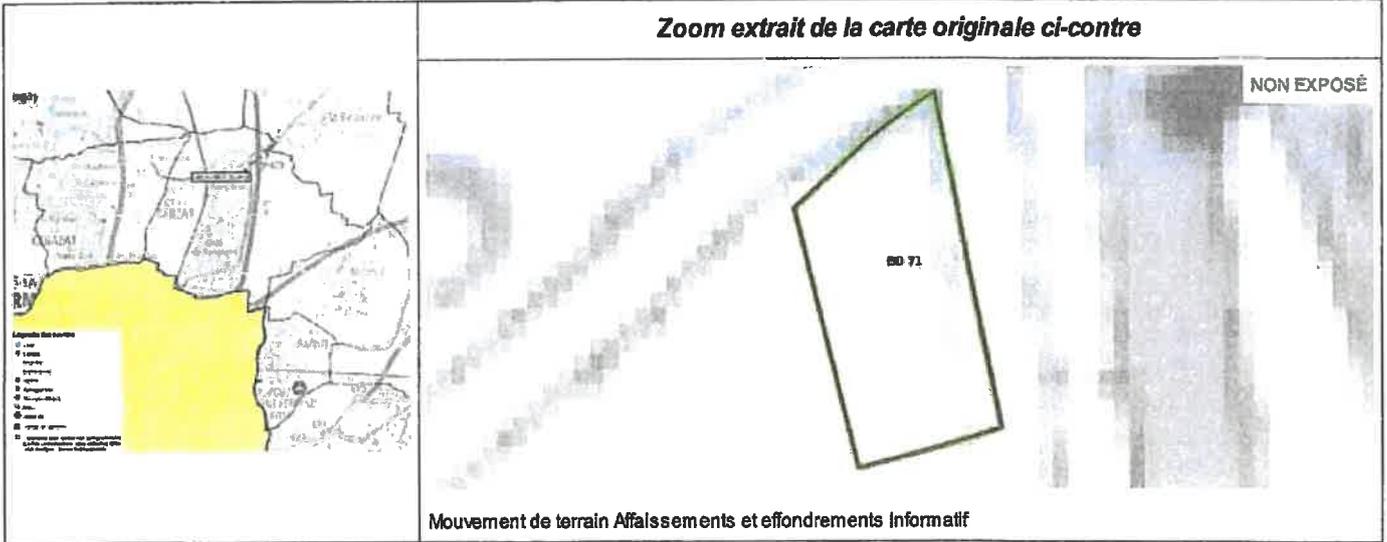
#### Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Carte réglementaire Source BRGM

- Aléa fort**  
Concerné par la loi ELAN\*
- Aléa moyen**  
Concerné par la loi ELAN\*
- Aléa faible**  
Non concerné par la loi ELAN

\*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

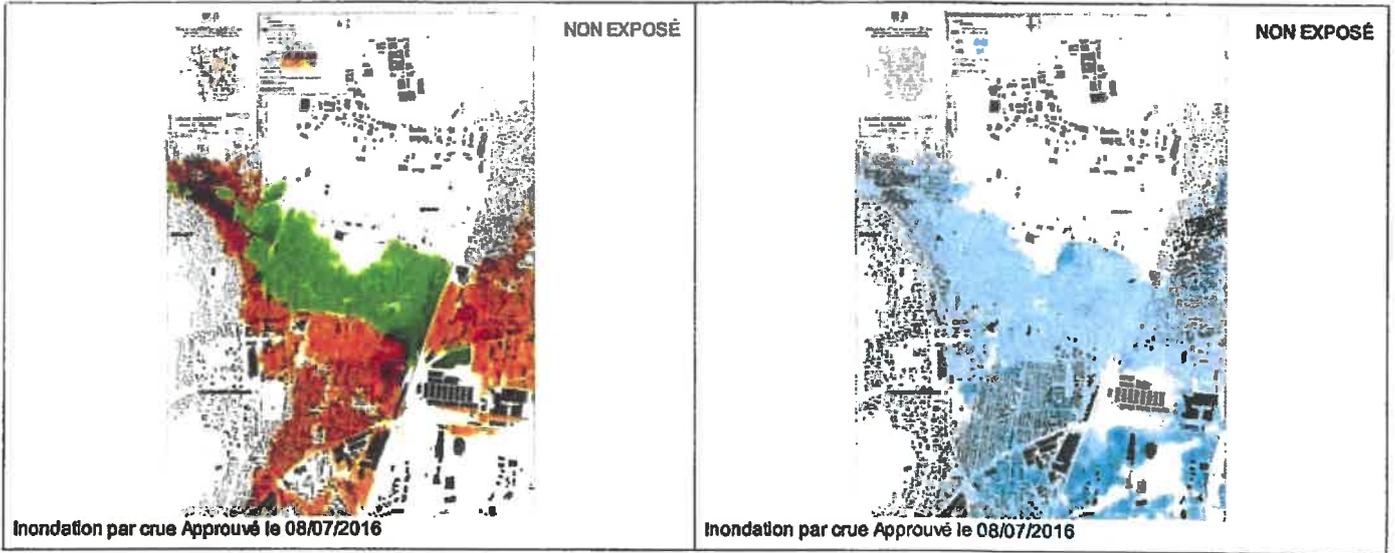
## Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



## Annexes

### Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



## Annexes

### Fiche d'information Sismicité



Géorisques

Mieux connaître les risques sur le territoire

### M'informer sur les séismes



Des séismes se produisent régulièrement en France, tant sur le territoire métropolitain que dans les départements d'outre-mer.

Si la majorité des séismes qui sont recensés en France sont relativement faibles, plusieurs tremblements de terre provoquant des dégâts aux constructions se sont produits ces dernières années, dont les plus marquants sont les séismes d'Annecy et Saint-Paul de Fenouillet en 1996, le séisme du Teil en 2019. Ce dernier a rappelé que le risque de voir des bâtiments endommagés, voire s'effondrer, à cause des tremblements de terre est bien réel.

En 1909 à Lambesc, et en 1967 à Arette, les séismes ont fait des victimes à cause de l'effondrement des maisons.

Des traces de séismes encore plus forts mais beaucoup plus anciens ont aussi été relevées par les géologues et par l'examen de documents historiques.

### Aléa Sismique

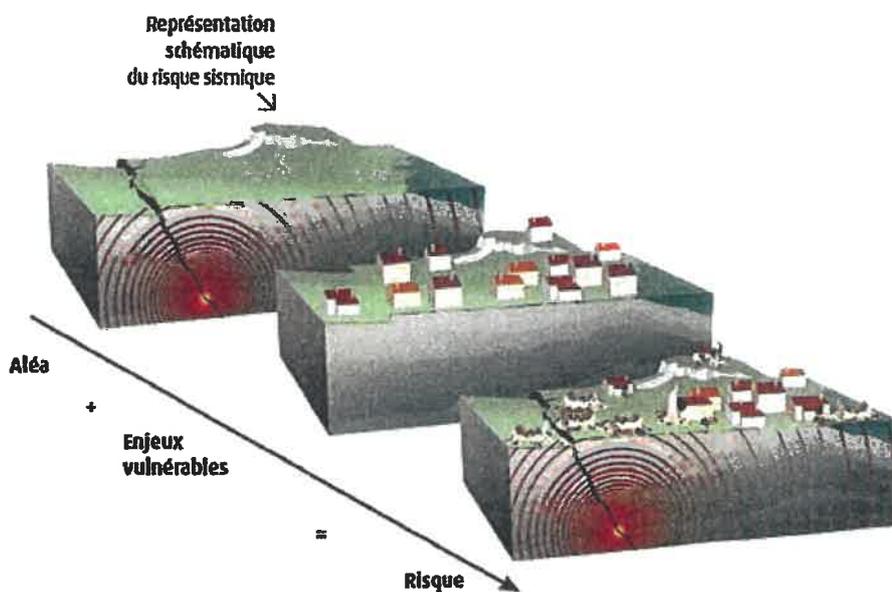
L'aléa sismique est la possibilité, pour un site donné, d'être exposé à des secousses telluriques de caractéristiques données (exprimées en général par des paramètres tels que l'accélération, l'intensité, le spectre de réponse...).

L'aléa sismique peut être évalué par une méthode déterministe ou probabiliste ; dans le premier cas, les caractéristiques sont celles d'un événement réel, éventuellement assorties d'une marge de sécurité (séisme le fort connu historiquement par exemple).

Dans l'approche probabiliste, l'ensemble des données permettant l'estimation de l'aléa sont examinées dans un cadre statistique, et l'aléa est alors exprimé comme une probabilité de dépasser un niveau fixé.

## Annexes

### Fiche d'information Sismicité



#### **Evaluation de l'aléa**

L'évaluation de l'aléa sismique doit prendre en compte l'ensemble des connaissances disponibles sur le phénomène et ses causes, sur la plus longue période de temps possible, car les séismes sont des événements peu fréquents en France.

L'occurrence d'un séisme à un endroit dépend à la fois de mécanismes régionaux (tectonique, géologie) à grande échelle, et de spécificité locales (relief configuration et nature du sol, sensibilité aux phénomènes induits).

L'aléa est donc usuellement découpé en une composante régionale et une spécificité locale.

## **Annexes**

### *Fiche d'information Sismicité*

#### **Aléa régional**

L'aléa régional recouvre la caractérisation de l'agression sismique au rocher affleurant en surface, résultant de l'activation de sources sismique et de la propagation des ondes de la source à la cible.

L'analyse de l'aléa régional nécessite deux étapes :

- L'identification des sources sismiques
- Le calcul du mouvement vibratoire en surface

L'identification des sources sismiques consiste à localiser les failles actives et à évaluer leur potentiel sismogénique en termes de magnitude ou d'intensité des séismes susceptibles d'être générés par ces failles, leur profondeur focale et leur récurrence. En se basant sur des données géologiques et sismiques, ce travail aboutit à la définition d'un zonage sismotectonique découpant la région considérée en zones homogènes dans lesquelles la probabilité d'occurrence d'un séisme de caractéristiques données est estimée équivalente en tout point ;

Concernant le calcul du mouvement vibratoire en surface par l'application d'une loi d'atténuation aux sources potentielles identifiées dans le zonage sismotectonique, on distingue principalement deux approches d'évaluation d'aléa régional :

- L'approche déterministe dans laquelle le mouvement du sol est estimé à partir d'un séisme de référence, de caractéristiques connues. Ce séisme de référence correspond à un séisme dont l'occurrence est avérée par les données historiques (témoignages) ou instrumentales (enregistrement des stations);
- L'approche probabiliste consiste à calculer en tout point du territoire le niveau d'accélération du sol susceptible d'être atteint ou dépassé pour une période de temps donnée, en tenant compte de l'ensemble des données disponibles, historiques ou instrumentales, en y associant des lois de récurrence.

#### **Aléa local**

L'évaluation de l'aléa local permet de prendre en compte les modifications de la vibration sismique par les conditions géologiques et topographiques locales, les effets de site.

Elle permet également de définir des zones dans lesquelles des effets induits (mouvements de terrain, liquéfaction des sols) sont susceptibles d'être provoqués par un séisme.

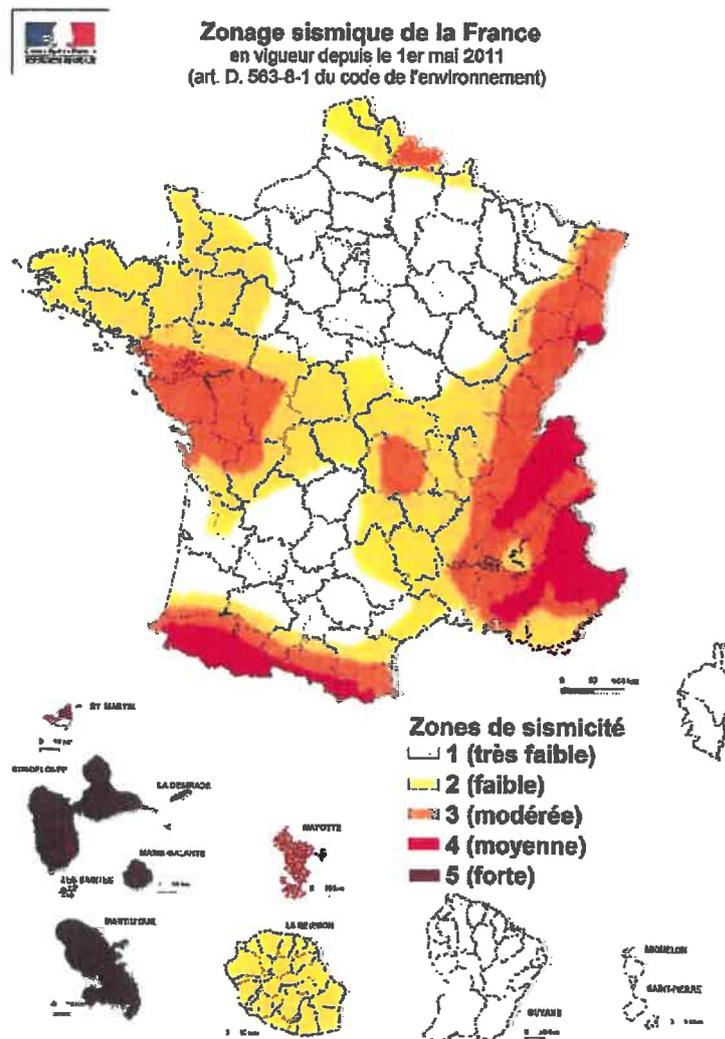
À l'échelle d'une commune, ce travail permet d'aboutir à un micro-zonage sismique, délimitant les zones dans lesquelles les amplifications du mouvement du sol sont identiques.

## Annexes

### Fiche d'information Sismicité

#### Carte du zonage réglementaire

La sismicité ne se répartit pas de manière uniforme sur le territoire, en conséquence, les dispositions à prendre en compte pour construire peuvent varier en fonction des régions. La réglementation s'appuie en France sur une carte de l'aléa sismique réalisée à l'échelle nationale. Elle est traduite au niveau réglementaire par un zonage sismique, qui donne pour chaque commune son niveau d'exposition.



## Annexes

### Fiche d'information Sismicité

Ce zonage, et les niveaux d'accélération du sol qui en découlent pour la conception des ouvrages, concernent les bâtiments et ouvrages construits pour accueillir des occupants, pour remplir des fonctions socio-économiques ou qui sont utilisés en cas de crise. Les bâtiments à « risque normal » sont classés par catégories d'importance dont le croisement avec la zone de sismicité dans laquelle ils se trouvent déterminent les dispositions parasismiques à respecter.

Les progrès scientifiques en matière d'évaluation de l'aléa sismique, ainsi que l'évolution des normes de construction parasismique à l'échelle européenne (Eurocode 8), ont conduit à une révision de ce zonage et à l'harmonisation des normes à l'échelle européenne. Le zonage repose sur une évaluation dite probabiliste de l'aléa sismique. Elle consiste à estimer le mouvement sismique susceptible d'être atteint ou dépassé en fonction d'une probabilité fixée pendant une période de temps donnée.

Le nouveau zonage sismique de la France pour le bâti dit à « risque normal » est entré en vigueur avec l'arrêté du 22 octobre 2010 « relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à risque normal » et aux décrets n°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et n°2010-1255 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français. Ce zonage découpe le territoire français en 5 zones de sismicité (très faible, faible, modérée, moyenne, forte). Dans les zones 2 à 5, les règles de construction parasismique sont applicables aux bâtiments et ponts « à risque normal ». Cela concerne environ 21 000 communes.

En complément, les arrêtés du 24 janvier 2011 et du 15 février 2018 fixent les règles parasismiques applicables à certaines installations classées en se fondant sur ce nouveau zonage sismique de la France. Les installations nucléaires relèvent une réglementation spécifique appelée RFS 2001-01.

#### Cartes du microzonage des Antilles

Cette partie s'adresse aux professionnels du dimensionnement des constructions et ouvrages (bureaux d'étude, ingénieur structure, etc ...)

Un microzonage sismique constitue un outil d'aide à la prise en compte du risque sismique dans l'aménagement du territoire et la construction. Cette étude locale vient en complément de la réglementation parasismique nationale. L'objet de l'étude est de cartographier les zones de réponses sismiques homogène, permettant de dimensionner au mieux les ouvrages en tenant compte de l'aléa sismique local.

L'arrêté du 22 octobre 2010 a été modifié pour permettre l'utilisation des résultats des microzonages sismiques pour dimensionner les constructions sur les communes et collectivités suivantes :

- Pour la Guadeloupe : Lamentin, Petit-Bourg, Goyave, Capesterre Belle-Eau, Trois-Rivières, Abymes, Morne à l'Eau, Gosier, Sainte-Anne, Saint-François, Le Moule ;
- Pour la Martinique : Rivière-salée, Trois-Ilets, Le François, Trinité, Vauclin, Robert ;
- La collectivité d'outre-mer de Saint-Martin.

Les cartographies du microzonage sismique ainsi que les paramètres du spectre de réponse élastique par zone lithologique sont disponibles via le lien ci-dessous :

<https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/seismes/alea-et-risque-sismique>

## Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)\*



Réalisé en ligne** par	Media Immo
Pour le compte de	AUDIT CONSTRUCTION
Numéro de dossier	
Date de réalisation	10/02/2023

Localisation du bien	RTE DE VICHY 63360 GERZAT
Section cadastrale	BD 71
Altitude	324.41m
Données GPS	Latitude 45.839846 - Longitude 3.155158

Désignation du vendeur	LES RESIDENCIELLES DE GERZAT
Désignation de l'acquéreur	



\* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

\*\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL et BASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données BASIAS et BASOL  
(gérées par le BRGM - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le MEDDE - Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie)

### SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols  
Qu'est-ce que l'Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS) ?  
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien  
Inventaire des sites situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

## Qu'est-ce que l'ERPS ?

**Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.**

### Doit-on prévoir de prochains changements ?

**Oui** : En application du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement, l'actuel ERPS sera progressivement interprété par l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols, plus communément appelés les SIS et seront intégrés à l'ERP.

### Dans quels délais ?

Le décret nous informe que les pouvoirs publics territoriaux de chaque département doivent élaborer et valider les SIS entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019.

### Que propose Media Immo durant ces 3 ans ?

Jusqu'à la mise en application progressive des arrêtés préfectoraux relatifs aux SIS, Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données BASOL et BASIAS.

### Que signifient BASOL et BASIAS ?

- ➔ **BASOL** : Base de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
- ➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

### Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

### Qu'est-ce qu'un site pollué ?

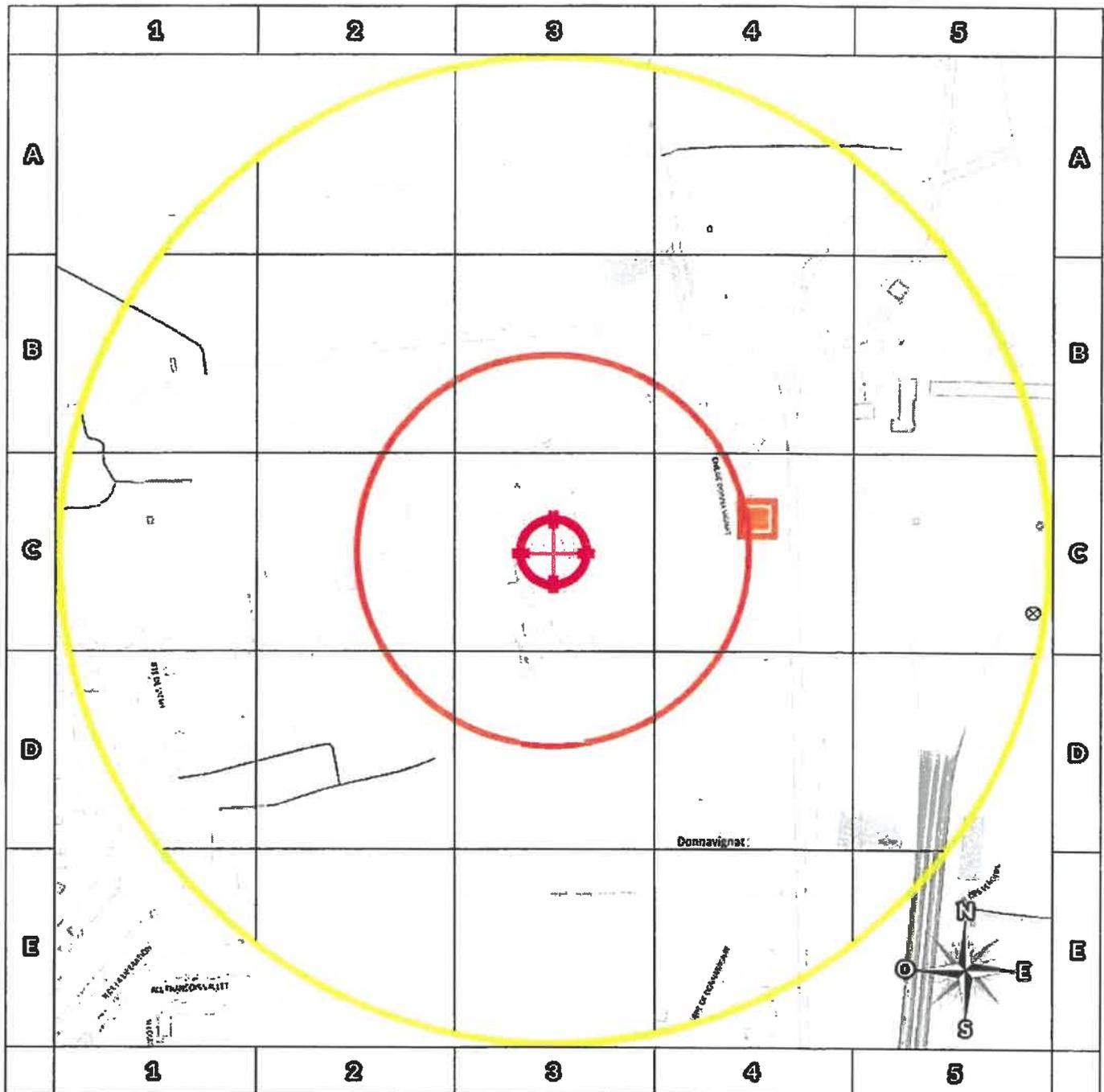
Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

### Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

**« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret)**

## Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



—BASOL : Base de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)

BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service

BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service

BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service

Emplacement du bien

Zone de 200m autour du bien

Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un Inventaire des sites pollués (ou potentiellement pollués) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

## Inventaire des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Adresse	Distance (Environ)
Aucun résultat à moins de 200m				

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Adresse	Distance (Environ)
	COMMUNE DE GERZAT Ancienne décharge communale	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)	"Donnignat" GERZAT	207 m

Nom	Activité des sites non localisés	Adresse
Aucun site non localisé		

## Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)\*



Réalisé en ligne** par	Media Immo
Pour le compte de	AUDIT CONSTRUCTION
Numéro de dossier	
Date de réalisation	10/02/2023

Localisation du bien	RTE DE VICHY 63360 GERZAT
Section cadastrale	BD 71
Altitude	324.41m
Données GPS	Latitude 45.839846 - Longitude 3.155158

Désignation du vendeur	LES RESIDENCIALES DE GERZAT
Désignation de l'acquéreur	

### RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

### GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

### QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

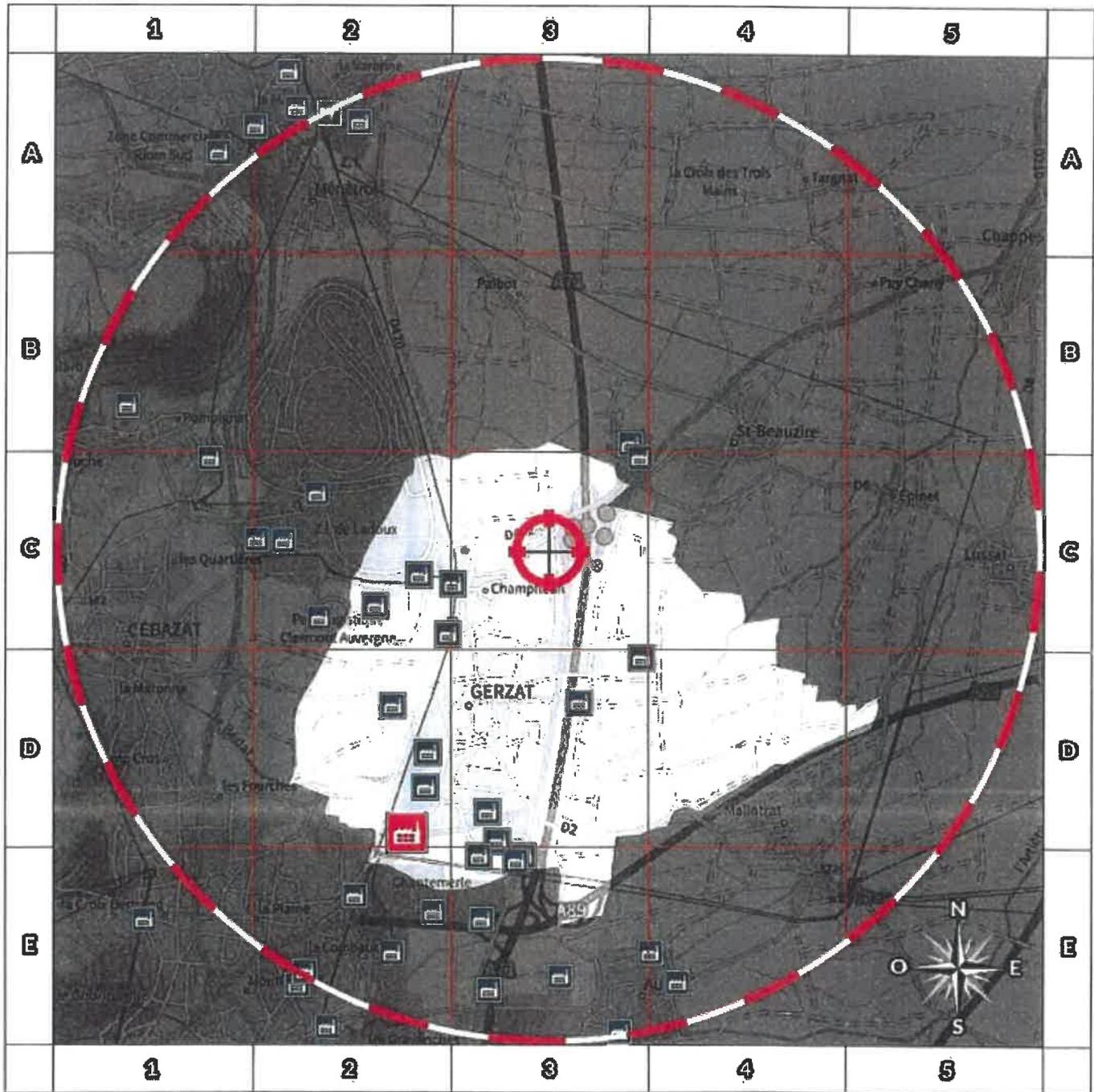
\* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.

\*\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

### SOMMAIRE

Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement  
Cartographie des ICPE  
Inventaire des ICPE

## Cartographie des ICPE Commune de GERZAT



2000m

- |   |  |
|---|--|
|  Usine Seveso        |  Elevage de porc              |
|  Usine non Seveso    |  Elevage de bovin             |
|  Carrière            |  Elevage de volaille          |
|  Emplacement du bien |  Zone de 5000m autour du bien |

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos      et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

## Inventaire des ICPE Commune de GERZAT

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situées à moins de 5000m du bien</i>					
	Coordonnées Précises	LIMAGRAIN CEREALES INGREDIENTS	Moulin de Gerzat - RUE DE CHAMPARMONT BP 13 63360 GERZAT	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON
	Coordonnées Précises	ONYX AUVERGNE RHONE ALPES	ZI Gerzat Sud - Rue François Arago 63360 GERZAT	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso OUI
	Coordonnées Précises	BETON VICAT	ZI Sud rue Clément Ader 63360 GERZAT	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON
	Coordonnées Précises	TECHNIQUE BOIS METAL	1 rue Benjamin Franklin 63360 GERZAT	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso OUI
	Coordonnées Précises	ONYX AUVERGNE RHONE ALPES	ZI sud - rue Benjamin Franklin rue Benjamin Franklin 63360 GERZAT	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON
	Coordonnées Précises	LIMAGRAIN	63360 GERZAT	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON
	Coordonnées Précises	LUXFER GAS CYLINDERS	7 Rue de l'Industrie BP 7 63360 GERZAT	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON
	Adresse Postale	ASSOCIATION PROTECTRICE DES ANIMAUX	LES BAS CHARMETS 63360 GERZAT	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON
	Coordonnées Précises	ENVIEMO	6, rue Pierre et Marie Curie 63360 GERZAT	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON
	Coordonnées Précises	Onyx Auvergne Rhone-Alpes	Boulevard de l'Europe ZI de Ladoux 63360 GERZAT	En cessation d'activité INCONNU	Non Seveso NON
	Coordonnées Précises	BOURBIE	63360 GERZAT	Inconnu Autorisation	Non Seveso INCONNU
	Centre de la commune	CLERIMPORT SARL	1 avenue Sancy ZAC du Parc Logistique Clermont-Auvergne 63360 GERZAT	En construction INCONNU	Non Seveso NON
	Coordonnées Précises	GEFA	5 avenue du Sancy ZAC du parc logistique 63360 GERZAT	En fonctionnement Enregistrement	Non Seveso NON
	Adresse Postale	TRANSIT-STA	ZA 19 route de Clermont-Ferrand 63360 GERZAT	En cessation d'activité INCONNU	Non Seveso NON
	Adresse Postale	Clermont Communauté	Route de Cébazat 63360 GERZAT	En fonctionnement Enregistrement	Non Seveso NON
	Coordonnées Précises	BOLLORE ENERGIE	Route de Clermont BP 9 63360 GERZAT	En fonctionnement Autorisation	Seveso Seuil Bas NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situées à plus de 5000m du bien</i>			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune GERZAT			

## Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en ligne* par	AUDIT CONSTRUCTION
Numéro de dossier	
Date de réalisation	10/02/2023

Localisation du bien	RTE DE VICHY 63360 GERZAT
Section cadastrale	BD 71
Altitude	324.41m
Données GPS	Latitude 45.839846 - Longitude 3.155158

Désignation du vendeur	LES RESIDENCIAELLES DE GERZAT
Désignation de l'acquéreur	

\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Non exposé	000 BD 71

### SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Nuisances Sonores Aériennes  
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)  
Cartographie  
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodrômes

## Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

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 est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n°

du

mis à jour le

Adresse de l'immeuble  
RTE DE VICHY  
63360 GERZAT

Cadastre  
BD 71

### 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 <sup>1</sup> oui  non

<sup>1</sup> si oui, nom de l'aérodrome : révisé  approuvé  date

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation <sup>2</sup> oui  non

<sup>2</sup> si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB <sup>1</sup> oui  non

<sup>1</sup> si oui, nom de l'aérodrome : révisé  approuvé  date

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

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

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

<sup>2</sup> (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

<sup>3</sup> (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 67 et 55)

<sup>4</sup> (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au 1 de l'article 1609 quaterbis 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 prises en compte

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>  
Plan disponible en Préfecture et/ou en Mairie de GERZAT

### Vendeur - Acquéreur

Vendeur LES RESIDENCIELLES DE GERZAT

Acquéreur

Date 10/02/2023

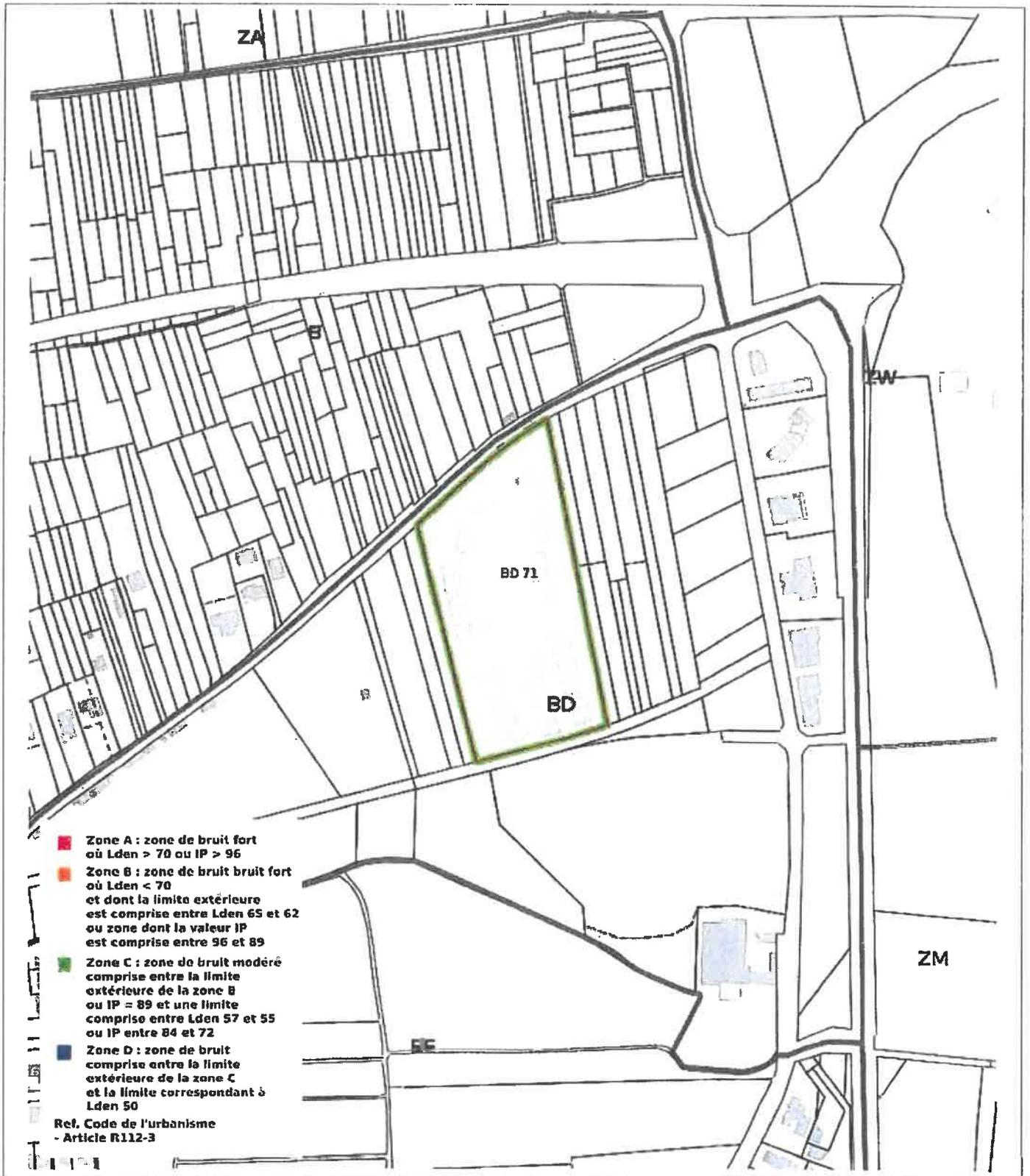
Fin de validité 10/08/2023

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

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

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.ero-pro.com>  
© 2023 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudouin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 875 613 - RCP GENERALI N°AP 559 258

## Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



## Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aéroports



### PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Équipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

## BAIL COMMERCIAL MEUBLE

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

Propriétaires des lots de copropriété, n°41 – 42 – 111 – 112 – 208 & 209,

Lot n° 41 soit un appartement de type 3 de m<sup>2</sup> représentant les 108/10000  
tantièmes des charges générales

Lot n° 42 soit un appartement de type 3 de m<sup>2</sup> représentant les 108/10000  
tantièmes des charges générales

Quatre emplacements de parking formant les lots n° 111, 112, 208 & 209 représentant  
12/10000 tantièmes des charges générales.

Sis sur la résidence « LES RESIDENTIELLES DE GERZAT », LIEU DIT « NEIGE BOEUF »,  
210 Route départementale 63 360 GERZAT

Ci-après, dénommés « LE PROPRIETAIRE ou BAILLEUR »

D'UNE PART,

ET :

Société dénommée « GARDEN CITY GERZAT », SARL au capital de 1.500,00 € ayant son  
siège social à MARSEILLE (6<sup>ème</sup>), 7 Rue d'Italie en cours d'immatriculation au Registre du  
Commerce et des Sociétés,

Ci-après dénommée « L'EXPLOITANT ou PRENEUR »,

D'AUTRE PART,

Il a été préalablement aux conventions, objet des présentes, exposé ce qui suit :

### EXPOSE :

LES RESIDENTIELLES DE GERZAT est une résidence de tourisme destinée à accueillir  
des locataires d'appartements meublés dans un environnement collectif nécessitant une  
harmonisation de chacune des locations et une gestion collective et uniformisée sur  
l'ensemble de la résidence.

La SARL « GARDEN CITY GERZAT » est une société dont l'objet commercial est « loueur  
et meublé résidence para-hôtelière ».

LE PROPRIETAIRE a effectué son acquisition dans LES RESIDENTIELLES DE GERZAT  
avec l'intention de la louer à L'EXPLOITANT de telle sorte qu'il soit dégagé de tous soucis  
de gestion.

C'est dans cet esprit que l'EXPLOITANT s'oblige :

1 – A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance hors travaux de mise en conformité de la piscine et de l'électroménager (voir paragraphe 3) et du mobilier manquant qui dépasserait la limite de 15% du mobilier total listé en annexe suite au départ de l'ancien exploitant ; le PRENEUR gardant à sa charge les accessoires de type lampes de chevet, tableaux, rideaux...

2 – A faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie, les dommages électriques, le vol, le bris de glace, le dégât des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles et les pertes d'exploitation par une compagnie notoirement solvable, le logement et le mobilier garnissant les logements loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier de tout à première réquisition du BAILLEUR ; ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte et, en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient être versées relativement à la perte d'exploitation des biens loués.

Le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ses assureurs réciproquement. Le Bailleur renonce à tout recours contre le preneur et ses assureurs.

3 – A entretenir les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail hormis les grosses réparations nécessitant leur remplacement notamment en ce qui concerne l'entretien de la piscine, l'électroménager, chauffe-eau, radiateurs.

« LE PRENEUR » supportera les réparations de toute nature, à l'exception des interventions liées à la vétusté ou à la force majeure (article 1755 du Code Civil), à une malfaçon nécessitant la mise en jeu d'une garantie de construction, ou des aménagements qui pourraient être rendus nécessaires par une évolution légale des normes de sécurité en vigueur au jour de la signature du bail. En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme sur le mobilier ou d'autres équipements de la part d'un client, la charge du remplacement incombera au « PRENEUR ».

4 – A laisser en fin de location les logements loués et le mobilier dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le « PRENEUR » aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au « BAILLEUR ».

5 – A ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du « BAILLEUR ».

6 – A acquitter l'ensemble des charges et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des biens loués (eau, électricité, taxe de séjour, charges de copropriété réputées locatives, etc.), LE BAILLEUR conservant à sa charge les impôts et taxes à la charge des propriétaires loueurs ainsi que les charges de copropriété incombant habituellement au BAILLEUR, dont, entre autres :

- La taxe foncière ;
- La participation à l'assurance collective multirisques des copropriétaires non occupants ;
- Les honoraires du syndic ;
- Et toutes les dépenses concernant le clos et le couvert.

7 – A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

8 – A affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle temporaire et n'y élisant pas domicile, conformément à la destination de la résidence sauf la maison d'accueil.

9 – A tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et les communiquer au bailleur à première demande de sa part étant ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 321-2 du Code du Tourisme, « LE PRENEUR » sera également tenu une fois par an de communiquer à l'ensemble des copropriétaires un compte rendu de l'année écoulée, précisant les taux de remplissages obtenus, les éventuels événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. Le PRENEUR devra, enfin communiquer trimestriellement au BAILLEUR la déclaration de chiffre d'affaire relative au paiement de la TVA qui en découle.

De son côté, le BAILLEUR :

1 – Autorise le PRENEUR à utiliser librement les logements loués ainsi que les parties communes et les parkings extérieurs dans le cadre de l'exercice de son commerce, à céder son bail librement à des cessionnaires notoirement solvables et à proposer différents services commerciaux accessoires (locations et services divers), tant à partir de locaux privatifs que des locaux communs de la résidence.

Autorise « LE PRENEUR » à installer à ses frais et sous sa responsabilité toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme classée (en respectant les lieux).

2 – Acquittera les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires-loueurs (CFE, taxe foncière, etc.).

3 – LE BAILLEUR s'engage de maintenir assuré pendant toute la durée du bail contre l'incendie, les dégâts des eaux, le recours des voisins et des tiers par une compagnie notoirement solvable, l'immeuble.

**GECI EXPOSE, IL EST PASSE AUX CONVENTIONS, OBJET DES PRESENTES :**

#### **ARTICLE UN : LOCATION**

Le PROPRIETAIRE donne à bail à L'EXPLOITANT, prestataire de services, les locaux désignés en tête des présentes et les quotes-parts des parties communes attachées à ces locaux ainsi que le matériel et les meubles qu'ils contiennent. L'EXPLOITANT déclare avoir visité les lieux, les connaître parfaitement, les tenir pour agréables et aptes à remplir la mission qu'il en attend. Ces locaux sont situés dans une Résidence de tourisme soumise au statut de la copropriété.

#### **ARTICLE DEUX : DUREE**

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commencera à courir le PREMIER JUILLET DEUX MILLE QUINZE (01/07/2015) pour se terminer le TRENTE JUIN DEUX MILLE VINGT QUATRE (30/06/2024).

Les parties entendent conserver les différentes facultés qui leur sont données par le décret n° 53-960 du 30/09/1953 (art. L. 145-1 à 145-60 du code du commerce).

L'EXPLOITANT pourra de ce fait procéder à toute location ou sous-location en meublé aux conditions qu'il jugera bonnes dans le cadre de la gestion collective de l'ensemble de la résidence.

### **ARTICLE TROIS : LE LOYER FIXE ET LA PART VARIABLE**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel global et forfaitaire Hors Taxes de QUATRE MILLE NEUF CENT QUARANTE HUIT EUROS 17 CENTIMES (€4.948,17) pour chaque type 3 soit au total, un loyer annuel global et forfaitaire hors taxes de NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS 34 CENTIMES (€9.896,34)

Le présent loyer est arrêté trimestriellement, et payable à terme échu, le 15 du mois.

Chaque année, ce loyer de base garanti pourra être majoré par un complément de loyer annuel qui variera en fonction du chiffre d'affaires hors taxe réalisé par le PRENEUR sur la résidence concernée par ledit bail.

Le complément de loyer annuel correspondra à 50 % du Résultat net d'exploitation.

Le montant de la clause recette reversée ne pourra pas dépasser 50 % de la part fixe du loyer.

Le versement de cette quote-part de la clause recette interviendra au mois de juillet.

Le calcul de cette part variable de loyer s'effectuera sur la base des comptes annuels de la résidence certifiés par les commissaires aux comptes et/ou sur la base des déclarations de TVA, que le Gestionnaire s'engage par ailleurs à communiquer une fois par an aux copropriétaires et en tout état de cause préalablement au versement de la clause recette.

Le « BAILLEUR » et « LE PRENEUR » entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts,

« LE BAILLEUR » conformément à l'article 293 F de ce même code, déclarant expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Le loyer qui vient d'être ainsi fixé, sera indexé périodiquement et au plus tard, à l'expiration de chaque période de douze mois par application de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux, I.L.C.

Le jeu de cette indexation sera toutefois suspendu en cas de blocage des prix et des loyers décidés par les Pouvoirs Publics.

En pareil cas, les dispositions réglementaires nouvelles s'appliqueraient.

Il est précisé que les indices de référence retenus pour le calcul de l'augmentation sont :

- Pour l'indice initial, le dernier indice I.L.C. connu à ce jour, soit :  
**108.47 (4<sup>ème</sup> trimestre 2014)**
- Au moment de la révision, le dernier indice connu respectant le décalage initial.

Les trimestres sont réputés commencer les premiers janvier, premier avril, premier juillet, et premier octobre de chaque année. Les loyers des trimestres incomplets seront calculés au prorata temporis.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement. A défaut d'accord, la partie la plus diligente fera désigner par la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble un expert qui déterminera l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur.

#### **ARTICLE QUATRE : DESTINATION**

La destination exclusive de la Société « GARDEN CITY GERZAT » consiste en l'exercice loueur en meublé de résidence de tourisme consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite résidence.

L'EXPLOITANT est en conséquence, de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous réserve qu'il respecte les obligations découlant de l'article 261.D.4° du C.G.I. et de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, 3 A.9.91 de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA et ce, pendant toute la période de validité des présentes.

L'EXPLOITANT s'engage à offrir aux sous-locataires, les services et prestations parahôtelières ci-dessous énumérées :

- La fourniture de petits déjeuners,
- Le nettoyage des locaux,
- La fourniture du linge de maison,
- La réception.

#### **ARTICLE CINQ : CHARGES**

L'EXPLOITANT supportera au lieu et place du PROPRIETAIRE pendant la durée du contrat la prise en charge des dépenses courantes de copropriété ou locatives (entretien courant de la copropriété, chauffage, électricité, eau, gardiennage), tant en ce qui concerne les parties communes que privatives à l'exception toutefois des dépenses exceptionnelles ou de grosses réparations qui demeurent à la charge du PROPRIETAIRE.

Du fait du caractère collectif de la gestion, ces dépenses seront réparties au prorata des tantièmes de chacun étant entendu que tous les contrats concernant l'exploitation de la résidence devront être conclus avec l'assentiment du preneur à compter du jour de la prise de jouissance (voir article 10), pour les contrats en cours à la date de prise de jouissance les différents documents devront être remis au preneur afin qu'il en prenne connaissance et puisse en demander la résiliation s'il y a lieu par l'intermédiaire du conseil syndical les charges seront supportés par les copropriétaires jusqu'à la fin de la franchise de loyer hormis l'eau et l'électricité.

~~De convention expresse, le PROPRIETAIRE n'aura pas à connaître par ailleurs, le coût du fonctionnement de l'électricité, du gaz, du téléphone et, de manière générale, de toutes les stations nécessaires au fonctionnement organisées par le PRENEUR.~~

## **ARTICLE SIX : REGLEMENT DES LOYERS**

Le règlement des loyers s'effectuera chaque trimestre à terme échu, au plus tard le 15 du mois, et à réception d'une facture portant mention de la TVA émanant du PROPRIETAIRE ou du Cabinet Comptable, qui le représente en Métropole.

## **ARTICLE SEPT : FRANCHISE DE LOYER**

Le PROPRIETAIRE, étant donné le travail de reprise de la résidence, accorde une franchise de TROIS MOIS de loyers à compter de la prise de jouissance telle que définie ci-dessous, afin de :

- Remettre en fonctionnement le réseau internet et téléphone de la résidence et de l'accueil,
- Le mobilier d'accueil,
- La commercialisation de la résidence,
- Le recrutement du personnel.

Les parties conviennent que le montant de la franchise de loyer ainsi convenue, sera répercuté sur les échéances de loyer à venir de sorte qu'un (1) mois de loyer (valeur 2015 non indexé) sera versé en même temps que le loyer du 3<sup>ème</sup> trimestre civil des trois années civiles qui suivent la clôture du premier exercice soit à compter du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016.

D'autre part, la date de prise en jouissance sera effective lorsque L'EXPLOITANT aura obtenu un minimum de 70 % de baux signés, pour les propriétaires n'ayant pas retournés les baux à la prise de jouissance de l'exploitation la franchise débutera à compter de la signature des baux par le preneur (cachet de la poste faisant foi).

Si en cours de bail, ce pourcentage minimum n'était plus atteint, l'EXPLOITANT aurait la possibilité de résilier ce bail de manière anticipée.

Les baux non retournés signés dans les 15 jours à compter de l'envoi par l'EXPLOITANT - entraîneront une franchise de DEUX MOIS supplémentaires soit au total cinq mois de franchise non récupérables.

## **ARTICLE HUIT : IMPOTS ET TAXES**

Il est expressément convenu que le BAILLEUR fera son affaire personnelle des impôts suivants :

- Taxe foncière (exclusion faite de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères à la charge du PRENEUR) dont le bailleur devra fournir dans l'année, l'avertissement foncier ;
- Taxe professionnelle au titre de son activité de loueur en meublé.

En revanche, l'EXPLOITANT supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de la location des conteneurs, la taxe de balayage selon la quote-part aux locaux loués.

De même, il supportera la quote-part de toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au BAILLEUR les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet.

## **ARTICLE NEUF : GROSSES REPARATIONS**

Le PROPRIETAIRE aura à sa charge les grosses réparations et leurs conséquences, en particulier celles concernant le clos et le couvert, visées à l'article 606 du Code Civil ainsi que les travaux imposés par l'administration, et les réparations dues à la vétusté ou à la force majeure.

Le PRENEUR devra laisser faire les réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que la copropriété jugerait nécessaire d'entreprendre.

Le PRENEUR supportera la charge d'entretien et de réparations locatives des parties communes de l'ensemble de l'immeuble selon les tantièmes de copropriété attachés aux locaux loués.

## **ARTICLE DIX : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

Comme condition essentielle du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le BAILLEUR s'engage à obtenir l'assentiment du PRENEUR pour toutes questions portées en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire le concernant, et ce exclusivement au niveau des contrats pouvant être conclus directement par le syndicat des copropriétaires et qui sont répercutés dans les charges récupérables et de ce fait gérer et régler par le preneur.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES assure les lieux loués, le matériel, les agencements et le mobilier correspondant.

De ce fait, le BAILLEUR renonce à tout recours contre le LOCATAIRE.

## **ARTICLE ONZE : MOBILIER**

Le local commercial, objet des présentes, est loué meublé. La liste des meubles et divers équipements qu'il contient a été établie en concours entre le BAILLEUR et le PRENEUR, à leur agrément, et est annexé aux présentes.

Le mobilier reste l'entière propriété du BAILLEUR, charge à L'EXPLOITANT d'y apporter le bon soin ordinaire en la matière, et de laisser en fin de bail le local et son mobilier dans un état locatif d'usure normale, conformément à l'article à 1754 du Code civil et suivants.

## **ARTICLE DOUZE : TERME DU BAIL**

Au terme du présent bail, l'EXPLOITANT proposera un nouveau bail au BAILLEUR suivant des conditions actualisées.

Conformément à l'article 3 ci-dessus, cette proposition interviendra six mois avant l'expiration du contrat par lettre recommandée avec avis de réception. Dans le cas où le présent bail serait rompu avant ou à son échéance, pour quelque cause que ce soit, le PROPRIETAIRE s'oblige à mener à son terme les baux de sous-locations en cours.

Au cas où ces baux se prolongeraient au-delà de l'expiration des présentes, l'EXPLOITANT transmettra au PROPRIETAIRE toutes les pièces concernant la sous-location en place.

En tout état de cause, le présent bail sera renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation expresse exprimée par acte extra judiciaire, par l'une ou l'autre des parties, 6 mois au moins avant l'échéance du bail.

## **ARTICLE TREIZE : OCCUPATION PERSONNELLE PAR LE PROPRIETAIRE**

Le PROPRIETAIRE renonce expressément à occuper personnellement son local pendant la durée du présent bail.

Etant précisé que le Propriétaire BAILLEUR des lots s'engage d'ores et déjà à permettre la réalisation de toutes les modifications ou travaux qui s'avèreraient nécessaires de réaliser dans les parties communes ou privatives à seule fin de permettre le respect de la législation applicable pour maintenir l'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme.

#### **ARTICLE QUATORZE : CESSIION DES LOCAUX**

Conformément aux accords existant entre les parties,  
: sont libres de céder tout ou partie des lots lui appartenant à un investisseur de son choix.

Dans ce cas, la Société « GARDEN CITY GERZAT » s'engage à accepter le nouvel investisseur et à signer avec ce dernier, un bail commercial strictement conforme au modèle consenti le \* à la SARL « GARDEN CITY GERZAT » tel que ce bail figure en annexe aux présentes et dont il fait partie intégrante.

Il est précisé que le bail commercial demeurera attaché au fonds de commerce compte tenu de la particularité de l'exploitation (art. D. 321-1 du Code du tourisme).

En effet, une résidence de tourisme est par essence constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels dont l'exploitant doit avoir la jouissance.

A défaut d'être en mesure d'occuper les parties privatives, ce qui passe nécessairement par une cession du bail, la cession du fonds de commerce de résidence de tourisme sera purement et simplement vidée de sa substance.

La cession du fonds de commerce ne peut se faire que concomitamment avec la cession des baux commerciaux.

Toute cession du fonds de commerce sans cession des baux est par conséquent prohibée.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé. Il sera remis au BAILLEUR, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

#### **ARTICLE QUINZE : CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou des charges, ou d'inexécution d'une seule des clauses du Bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant par le « BAILLEUR » son intention d'utiliser le bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra judiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au « BAILLEUR ».

Dans le cas où le « PRENEUR » se refuserait à quitter les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le magistrat compétent.

Tous les frais de recouvrement, commandements ou sommations, y compris les frais judiciaires seront à la charge du « PRENEUR ».

#### **ARTICLE SEIZE – INFORMATIONS LEGALES DU BAILLEUR**

Il est rappelé les dispositions suivantes :

Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce :

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité

comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. ».

Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce :

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité.

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme :

« L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande. Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. ».

En conséquence, l'ACQUEREUR bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents. Cette indemnité sera équivalente à 9 mois de loyers au moment de l'année de résiliation.

#### **ARTICLE DIX-SEPT : CAS DE FORCE MAJEURE et/ou DISPARITION DE LA CHOSE**

Si un changement de législation, de réglementation ou de conditions économiques venait à modifier fondamentalement les conditions du présent contrat, les dispositions de celui-ci seraient résolues de plein droit.

Si les locaux, objet du présent contrat, venaient à être détruits, en totalité par force majeure ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des parties, le présent bail serait résilié de plein droit et sans indemnité, conformément à l'article 1722 du Code civil.

La résiliation prendra effet après que la partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

La résiliation du présent bail emportera extinction totale de celui-ci.

Si toute fois, les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR aurait le choix entre demander la résiliation du bail ou obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail, conformément à l'article 1722 du Code civil.

#### **ARTICLE DIX-HUIT : RESTITUTION DES LIEUX**

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire. La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

#### **ARTICLE DIX-NEUF : ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français.

Pour l'exécution des présentes, les parties soussignées donnent exclusivement compétences aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

#### **ARTICLE VINGT : FRAIS ET ENREGISTREMENT**

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR à l'exception des honoraires du conseil du BAILLEUR.

Fait à *St Rambert* en autant d'exemplaires que de parties, le *22/05/2015*

« LE PROPRIETAIRE »

« L'EXPLOITANT »



**SARL GARDEN CITY GERZAT**  
Route de Vichy - 63360 GERZAT  
Tél 04 73 74 84 00 - Fax : 04 73 74 84 01  
SIRET : 811 585 975 00014