

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire LA ROCHE SUR YON (85021) siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Aux requête, poursuites et diligences du

CREDIT LOGEMENT, SA, dont le siège social est situé 50 Boulevard de Sébastopol à PARIS CEDEX 03 (75155), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 302 493 275, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat postulant - l'Etude de **DGCD Avocats** représentée par **Maître François CUFI**, 4 rue Manuel, "le Belem", BP 761, 85020 LA ROCHE SUR YON Cedex (Tél: 02 51 37 07 45 / www.dgcd-avocats.fr / Case Palais 47) lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

Ayant pour Avocat plaissant - la SELARL 1927 AVOCATS, représentée par Maître Thomas DROUINEAU, associé de ladite SELARL, demeurant 124 route de Poitiers - 86280 SAINT BENOIT, Avocat au Barreau de Poitiers, exerçant au sein de l'AARPI DROUINEAU 1927,

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

D'un jugement revêtu de la formule exécutoire rendu par la cinquième chambre civile du Tribunal judiciaire de BORDEAUX le 22 mai 2025, signifié à partie par exploit de la SAS JURIS QUINCONCES, commissaires de justice le 11 juin 2025 et aujourd'hui définitif selon le certificat de non appel du 11 août 2025 dont les créances sont garanties par une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée et enregistrée au Service de la publicité foncière de VENDEE le 21 août 2025, volume 2024V n°7484 se substituant à la provisoire publiée le 2 mai 2024, volume 2024 n°3438.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SAS JURIS QUINCONCES, 2 Place des Quinconces - BP 50082 - 33025 BORDEAUX Cedex, en date du 12 février 2026 fait signifier commandement valant saisie immobilière,

A

Monsieur [REDACTED], né le 10 mars 1983 à MONT-SAINT-AIGNAN (76130), de nationalité française, Agent de garde rapprochée, domicilié 2 Avenue Raymond Manaud à BRUGES (33520)

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

- la somme de

Suivant détail ci-après :

DECOMPTE DE CREANCE

Référence Dossier **Prêt n°** : M20071949401

Emprunteur **Nom** : STITI **Prénom** : FOUHED
Nom marital :

En devise : Euro

Décompte de créance au 24/10/2025

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Principal selon jugement	05/03/2024	78.710,94	78.710,94		
REPORT	05/03/2024	78.710,94	78.710,94		
Intérêt 5,07 % sur 78 710,94 du 05/03/24 au 30/06/24 soit 118 jours	30/06/2024			1.290,13	
REPORT	01/07/2024	80.001,07	78.710,94	1.290,13	
Intérêt 4,92 % sur 78 710,94 du 01/07/24 au 31/12/24 soit 184 jours	31/12/2024			1.952,20	
REPORT	01/01/2025	81.953,27	78.710,94	3.242,33	
Intérêt 3,71 % sur 78 710,94 du 01/01/25 au 21/05/25 soit 141 jours	21/05/2025			1.128,07	
art 700 du CPC	22/05/2025	1.000,00			1.000,00
REPORT	22/05/2025	84.081,34	78.710,94	4.370,40	1.000,00
Intérêt 3,71 % sur 78 710,94 du 22/05/25 au 29/05/25 soit 8 jours	29/05/2025			64,00	
Frais de procédure	30/05/2025	13,00			13,00
REPORT	30/05/2025	84.158,34	78.710,94	4.434,40	1.013,00
Intérêt 3,71 % sur 78 710,94 du 30/05/25 au 30/06/25 soit 32 jours	30/06/2025			256,02	
REPORT	01/07/2025	84.414,36	78.710,94	4.690,42	1.013,00
Intérêt 2,76 % sur 78 710,94 du 01/07/25 au 06/07/25 soit 6 jours	06/07/2025			35,71	
Frais de procédure	07/07/2025	73,18			73,18
Frais de procédure	07/07/2025	2,86			2,86
REPORT	07/07/2025	84.526,11	78.710,94	4.726,13	1.089,04
Intérêt 2,76 % sur 78 710,94 du 07/07/25 au 07/07/25 soit 1 jours	07/07/2025			5,95	
REPORT	08/07/2025	84.532,06	78.710,94	4.732,08	1.089,04
Intérêt 7,76 % sur 78 710,94 du 08/07/25 au 23/10/25 soit 108 jours	23/10/2025			1.807,29	
REPORT TOTAL		86.339,35	78.710,94	6.539,37	1.089,04

Certifié sincère et conforme

Paris le 24/10/2025

Signature

Soit la somme de **86.339,35 Euros SAUF MEMOIRE (compte arrêté au 24 octobre 2025)**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Otre le **coût du présent commandement** mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de LA ROCHE SUR YON pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHE SUR YON le 7 avril 2026 8504P01 2026S n°00004,

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du 29 juin 2026.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

Commune de LA ROCHE SUR YON (85000) **31 rue Olof Palme**

Lot n°131 et les 54/10.000ème de la propriété du sol et des parties communes : Un appartement T1 de 27,68 m2 dans une résidence étudiante situé au 1er étage du bâtiment B composée d'une entrée, salle de bain avec WC, pièce de vie avec coin cuisine et coin nuit, balcon.

Il s'agit d'une résidence sécurisée avec la mise à disposition aux occupants d'une salle de sport, d'un parking et d'une laverie.

La résidence est gérée par le groupe hôtelier CAPWEST et l'appartement objet de la saisie immobilière est soumis à un bail commercial.

Les biens meubles appartiennent à la société CAPWEST.

Une servitude de passage réciproque existe sur les parcelles cadastrées section CD n°490 et CD n°493 selon l'acte l'état description de division et règlement de copropriété/servitude reçu par Maître MALCUIT, Notaire à NANTES (44) publié et enregistré au Service de la publicité foncière de la Vendée le 21 décembre 2020, volume 2020P n°11201 repris pour ordre selon acte publié le 27 janvier 2021, volume 2021D n°1875.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section CD, numéro 307, 31 rue Olof Palme, 04a 40ca

Section CD, numéro 489, 37 rue Olof Palme, 53a 85ca

Section CD, numéro 492, 31 rue Olof Palme, 08a 52ca

Lot n°131 et les 54/10.000ème de la propriété du sol et des parties communes

Etat description de division et règlement de copropriété/servitude reçu par Maître MALCUIT, Notaire à NANTES (44) publié et enregistré au Service de la publicité foncière de la Vendée le 21 décembre 2020, volume 2020P n°11201 repris pour ordre selon acte publié le 27 janvier 2021, volume 2021D n°1875 (création de 295 lots numérotés 1 à 97, de 101 à 162, de 201 à 336).

Précision d'occupation : Le bien est inoccupé au jour de l'établissement du procès-verbal de description.

La copie de la matrice cadastrale délivrée par la Direction Générale des Finances Publiques est jointe au présent commandement.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] pour les avoir acquis selon l'acte de vente reçu par Maître Rodolphe MALCUIT, Notaire à NANTES (49) le 24 mars 2021 publié et enregistré au Service de la publicité foncière de VENDEE le 27 janvier 2021, volume 2021D n°1849.

CONDITIONS DE VENTE

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

MISE A PRIX DE L'IMMEUBLE OBJET DE LA PRESENTE SAISIE

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

VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €)

Fait à Poitiers, le 26 mai 2026

Maître François CUF

Pièces jointes au cahier des conditions de la vente

1. Bordereaux d'inscription d'hypothèque judiciaire définitive
2. Matrice cadastrale
3. Etat hypothécaire
4. Etat sur publication du commandement à la date du 7 avril 2026
5. PV de description à la date du 30 mars 2026
6. Diagnostics en date du 30 mars 2026
7. Certificat d'urbanisme

M 20071949401

certif
N° 11197*02
DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n° 56-1350 du 14/10/1955,
art. 55



N° 3267-C SD
(01-2013)
@internet-DGFiP

**BOR**Service de la publicité
foncière**VENDEE**

Effet jusqu'au :

Princ

Accu

8504P01 2025 D N° 35719 Volume : 8504P01 2025 V N° 7484

Publié et enregistré le 21/08/2025 en marge de la formalité
publiée le 02/05/2024 Sages : 8504P01 Vol 2024 V N° 3438 au
SPFE de VENDEE

Droits : 45,00 EUR

CSI : 8,00 EUR

TOTAL : 53,00 EUR

Reçu : Cinquante-trois Euros

D'HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE

Inscription

Se substituant à la provisoire publiée le

02.05.2024 volume 8504P01 2024 V n° 03438

Ayant effet jusqu'au

DIX HUIT AOÛT DEUX MILLE TRENTE CINQ☐ l'échéance☐ la dernière
échéance☐ est☐ n'est pas

déterminée et future

Est requise avec éléction de domicile à :

DOMICILE ÉLU

Bordeaux, au cabinet de **Maître Carolina CUTURI-ORTEGA**, Avocat
au Barreau de Bordeaux, Avocat de la SCP JOLY – CUTURI – REYNET
Dynamis Avocats, 27, rue Boudet CS 32048 – 33001 BORDEAUX
CEDEX, Tel : 05.57.14.46.40, @ : contact@dynamis-avocats.com

En vertu de :

TITRE DU CRÉANCIER

- des articles R 533-1, R 533-2 et R 533-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
- d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX en date du 22.05.2025
- d'un certificat de non-appel en date du 11.08.2025

Au profit de :

CRÉANCIER

La Société CREDIT LOGEMENT, Société anonyme au capital de
1 259 850 270 €, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de
PARIS sous le numéro 302 493 275, dont le siège social est 50 Boulevard
de Sébastopol 75155 PARIS CEDEX 03, prise en la personne de son
représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

2

N° 3267-C SD
(01-2013)**Contre :****PROPRIÉTAIRE GREVÉ**

Monsieur Fouhed STITI, né le 10 mars 1983 à Mont-Saint-Aignan, de nationalité française, marié avec Madame Besma FERCHICHI, Agent de garde rapprochée, domicilié 2 avenue Raymond Manaud 33520 BRUGES (France)

DEBITEUR**Sur :****IMMEUBLE GREVÉ**

Immeuble sis LA ROCHE SUR YON (85000), 31 rue Olof Palme, cadastrée section CD n°307 pour 4a 40ca, 489 pour 53a 85ca, 492 pour 8a et 52ca et notamment le lot :

- 131 et les 54/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Etat descriptif de division/règlement de copropriété publié le 21.12.2020 volume 8504P01 2020 P n° 11201.

Rectificatif publié le 27.01.2021 volume 8504P01 2021 D n°1875.

3

N° 3267-C SD
(01-2013)

Appartenant à :	EFFET RELATIF
Monsieur Fouhed STITI	
Selon acte de Maître MALCUIT, notaire à Nantes, en date du 24 mars 2021, publié au BUREAU du Service de la Publicité Foncière de LA ROCHE SUR YON le 9 avril 2021 Volume 2021 P numéro 3494	
Pour sûreté de :	CRÉANCE GARANTIE
- principal :	78.710,94 €
- article 700 du code de procédure civile :	1.000,00 €
- Intérêts au taux légal à compter du 05.03.2024 et majoration légale du 23.07.2025 jusqu'au 18.08.2025 :	5.256,45 €
- Intérêts au taux légal et majoration légale dont la loi conserve le rang conformément à l'article nouveau 2427 du code civil :	MEMOIRE
- Tous accessoires comprenant frais de poursuites et de mise à exécution évalués à :	7.800,00 €
Total ...	92.767,39 € e

4

N° 3267-C SD
(01-2013)

DISPOSITIONS PARTICULIERES - RENVOIS

CERTIFICATIONS

(montant du capital de la créance garantie, conformité des bordereaux entre eux et identité du ou des propriétaires)

Maître Carolina CUTURI-ORTEGA, Avocat au Barreau de Bordeaux, Avocat de la SCP JOLY – CUTURI – REYNET Dynamis Avocats, 27, rue Boudet CS 32048 – 33001 BORDEAUX CEDEX, Tel : 05.57.14.46.40, @ : contact@dynamis-europe.com certifie conforme entre eux les deux exemplaires du présent bordereau établi sur quatre pages et approuve.

Mots nuls 0

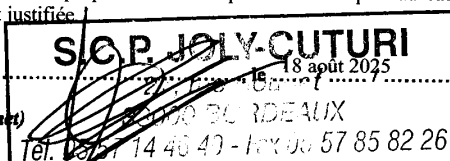
Chiffres nuls 0

Renvois 0

Certifie également que le montant de la créance garantie figurant dans le présent bordereau n'est pas supérieur à celui figurant dans le titre générateur de la sûreté ou de la créance et que l'identité complète du ou des propriétaires telle qu'elle est indiquée au cadre prévu à cet effet lui a été régulièrement justifiée.

A Bordeaux

(signature et cachet)



PARTIE RESERVEE AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

Relevé de propriété

Année de référence : 2025		Département : 85 0		Commune : 191 ROCHE SUR YON (LA)		TRES : 001		Numéro communal : S01866																															
Titulaire(s) de droit(s)																																							
Droit réel : Propriétaire		Numéro propriétaire : MC2QKG																																					
Nom : Prénom :																																							
Adresse : SAS CHIRA 168 RUE SAINT FRANCOIS XAVIER 33170 GRADIGNAN																																							
Propriété(s) bâtie(s)																																							
Désignation des propriétés					Évaluation du local																																		
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM													
22	CD	307		31B	RUE OLOF PALME 001 LOT 0000131 54/10000	1871	B	01	02	00204	851910656734		C	S	CB	HOT 5	530	C	ND	2026		212	40			591													
																		TS	ND	2026	236		40																
																		GC	ND	2026	591		100																
Total revenu imposable pour la part communale					Total revenu exonéré pour la part communale					Total revenu imposé pour la part communale					318 euro(s)																								
530 euro(s)					212 euro(s)																																		
Propriété(s) non bâtie(s)																																							
Désignation des propriétés					Évaluation										Livre foncier																								
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/DP	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Majoration des terrains constructibles																		
Contenance totale					Total de la part communale					Total de la part additionnelle					Revenu imposé					Revenu exonéré					Revenu imposé					Revenu exonéré									
					HA					A					CA					Revenu imposé					Revenu exonéré					Revenu imposé					Revenu exonéré				
										0					0					0					0					0									





CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : 2025H6722
Déposée le : 26 NOV 2025 25/713H7
Références du dossier :**Demande de renseignements
pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956**

à souscrire en **DEUX** exemplaires auprès du service de
publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels
les renseignements sont demandés.

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

Service de publicité foncière : VENDEE

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité ¹ : AARPI DROUINEAU 1927

Maître Thomas DROUINEAU

Adresse : 124 route de Poitiers
86280 SAINT BENOITCREDIT LOGEMENT / STITI - SIM (85 - LA ROCHE SUR YON 31 rue
Olof Palme) - 25.1072

/ MBR (EHF état descriptif de division)

Courriel ² : judiciaire@1927avocats.fr 1927 AVOCATS124, Route de Poitiers
86280 Saint-Benoit
Tel 05 49 88 02 38

Téléphone : 05 49 88 02 38

À Poitiers, le 19 novembre 2025

Signature (obligatoire) :

SIRET 930 989 244 00012
avocats@1927avocats.fr**IDENTIFICATION DES PERSONNES** (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'État - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié). Si le
nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Personnes morales :	Nom (en majuscules) Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ³	Date et lieu de naissance N° SIREN

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'État - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié). Si le
nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	LA ROCHE SUR YON	CD 307	}	131
2	LA ROCHE SUR YON	CD 489		131
3	LA ROCHE SUR YON	CD 492		131
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1^{er} janvier 1956⁴ à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des
personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

CAS PARTICULIER

Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :

- le point de départ (date postérieure au 1^{er} janvier 1956) : ____/____/____

- le point d'arrivée, au plus tard le ____/____/____ (date du jour +1)

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier
propriétaire connu ? ☐ (si oui, cochez la case)

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

³ Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. ⁴ ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant
uniquement sur les immeubles.

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
VENDEE

Demande de renseignements n° 8504P01 2025H6722 (74)
déposée le 26/11/2025, par Maître 1927 AVOCATS

Réf. dossier : HF LRSY CD 307/CD 489/CD 492

CERTIFICAT

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

- Pour la période de publication du 01/01/1975 au 07/10/2025 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,

[x] Il n'existe que les 11 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 08/10/2025 au 26/11/2025 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A VENDEE, le 27/11/2025

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Emmanuel MOCHON

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

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 07/10/2025

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 05/11/2004	Référence d'enlissement : 8504P01 2004P10522	Date de l'acte : 16/09/2004
	Nature de l'acte : ATTESTATION APRES DECES		
	Rédacteur : Maître LECOMTE EVEILLARD / LA ROCHE S/YON		

Disposition n° 1 de la formalité 8504P01 2004P10522 :

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	FROGER	04/08/1946

Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	FROGER	30/03/1970

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	NI	ROCHE SUR YON (LA)	CD 307 à CD 309 HZ 15 à HZ 16		

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

Prix / évaluation : 31.996,10 EUR

Complément : Disposant décédé le 31/03/2004

1/8ème en nue propriété des immeuble sis La Roche sur Yon CD 307, CD 308, CD 309, HZ 15 et HZ 16

HZ 16 : 1/2 indivise

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 11/12/2020	Référence d'enlissement : 8504P01 2020P10762	Date de l'acte : 07/12/2020
	Nature de l'acte : VENTE APRES DIVISION		
	Rédacteur : Maître MALCUIT Rodolphe / NANTES		

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1975 AU 07/10/2025

FORMALITÉ EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 11/12/2020	Référence d'enlissement : 8504P01 2020P10777	Date de l'acte : 11/12/2020
	Nature de l'acte : PROCES-VERBAL DU CADASTRE N°8114		
	Rédacteur : CDIF LA ROCHE-SUR-YON / LA ROCHE SUR YON		

FORMALITÉ EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 14/12/2020	Référence d'enlissement : 8504P01 2020P10824	Date de l'acte : 07/12/2020
	Nature de l'acte : ATTESTATION APRES DECES		
	Rédacteur : Maître Henri BRIANCEAU / LA ROCHE SUR YON		

Disposition n° 1 de la formalité 8504P01 2020P10824 : Attestation immobilière après décès

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	BAUBRY	02/02/1923

Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	FROGER	09/01/1943
3	FROGER	15/09/1944
4	FROGER	23/09/1951
5	FROGER	30/03/1970

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	ROCHE SUR YON (LA)	CD 307 à CD 309		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 07/10/2025

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

Prix / évaluation : 738.675,00 EUR

Complément : Droits transmis : 1/2 de communauté. Disposant décédé le 05/06/2020 laissant ses 4 héritiers chacun pour 1/4.

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 21/12/2020	Référence d'enlissement : 8504P01 2020P11201	Date de l'acte : 16/12/2020
	Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION/REGLEMENT COPROPRIETE/SERVITUDE		
	Rédacteur : Maître MALCUIT / NANTES		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 27/01/2021	Référence de dépôt : 8504P01 2021D1837	Date de l'acte : 07/12/2020
	Nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE VALANT VENTE de la formalité initiale du 11/12/2020 Sages : 8504P01 Vol 2020P N° 10762		
	Rédacteur : Maître MALCUIT / NANTES		

Disposition n° 1 de la formalité 8504P01 2021D1837 : Division

Immeuble mère						Immeuble fille					
Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot
ROCHE SUR YON (LA)		CD	309			ROCHE SUR YON (LA)		CD	489 à 491		

Disposition n° 2 de la formalité 8504P01 2021D1837 : Vente

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 07/10/2025

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	FROGER	09/01/1943
2	FROGER	15/09/1944
3	FROGER	23/09/1951
4	FROGER	30/03/1970

Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
5	SASU CAPWEST GROUPE	454 023 946

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
5	TP	ROCHE SUR YON (LA)	CD 307 à CD 308 CD 489 à CD 491		

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

Prix / évaluation : 1.477.350,00 EUR

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 27/01/2021	Référence de dépôt : 8504P01 2021D1849	Date de l'acte : 11/12/2020
	Nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE VALANT PVCA de la formalité initiale du 11/12/2020 Sages : 8504P01 Vol 2020P N° 10777		
	Rédacteur : CDIF LA ROCHE-SUR-YON / LA ROCHE SUR YON		

Disposition n° 1 de la formalité 8504P01 2021D1849 : Division

Immeuble mère						Immeuble fille					
Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot
ROCHE SUR YON (LA)		CD	308			ROCHE SUR YON (LA)		CD	492 à 493		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 07/10/2025

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 27/01/2021	Référence de dépôt : 8504P01 2021D1875	Date de l'acte : 16/12/2020
	Nature de l'acte : 2020P 11201 REPRISE POUR ORDRE A ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION de la formalité initiale du 21/12/2020 Sages : 8504P01 Vol 2020P N° 11201		
	Rédacteur : Maître MALCUIT / NANTES		

Disposition n° 1 de la formalité 8504P01 2021D1875 : Servitude de passage

Propriétaires		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	SASU CAPWEST GROUPE	454 023 946

Immeubles					
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	SD	ROCHE SUR YON (LA)	CD 490 CD 493		

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 150,00 EUR

Cette formalité est une charge : oui

Disposition n° 2 de la formalité 8504P01 2021D1875 : Etat descriptif de division et règlement de copropriété

Disposants		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	SASU CAPWEST GROUPE	454 023 946

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 07/10/2025

Immeubles			
Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
ROCHE SUR YON (LA)	CD 307		
	CD 489		
	CD 492		
ROCHE SUR YON (LA)	CD 307		
	CD 489		
	CD 492		
			1 à 97 101 à 162 201 à 336

Complément : Création de 295 lots numérotés 1 à 97, de 101 à 162, de 201 à 336.

Parties communes exprimées en 10.000èmes.

Effet relatif : acte du 07/12/2020 par Me MALCUIT publié le 11/12/2020 Vol 2020P 10762 et repris le 27/01/2021 vol 2021 D 1837.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 09/04/2021	Référence d'enlissement : 8504P01 2021P3494	Date de l'acte : 24/03/2021
	Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT		
	Rédacteur : Maître Rodolphe MALCUIT / NANTES		

Disposition n° 1 de la formalité 8504P01 2021P3494 : Vente

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	SASU CAPWEST GROUPE	454 023 946
Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	■■■■■	10/03/1983

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1975 AU 07/10/2025

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	ROCHE SUR YON (LA)	CD 307 CD 489 CD 492		131

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

Prix / évaluation : 122.280,00 EUR

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 02/05/2024	Référence d'enlissement : 8504P01 2024V3438	Date de l'acte : 16/04/2024
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE		
	Rédacteur : Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire / BORDEAUX		
	Domicile élu : BORDEAU, cabinet de Maître Carolina CUTURI-ORTEGA, Avocat		

Disposition n° 1 de la formalité 8504P01 2024V3438 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	CREDIT LOGEMENT	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		10/03/1983

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 07/10/2025

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ROCHE SUR YON (LA)	CD 307 CD 489 CD 492		131

Montant Principal : 86.510,94 EUR

Complément : Valable 3 ans.

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 21/08/2025	Référence d'enlissement : 8504P01 2025V7484	Date de l'acte : 18/08/2025
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE de la formalité initiale du 02/05/2024 Sages : 8504P01 Vol 2024V N° 3438		
	Rédacteur : TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX / BORDEAUX		
	Domicile élu : Au Cabinet de Maître Carolina CUTURI-ORTEGA en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 8504P01 2025V7484 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	CRDIT LOGEMENT	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	■■■■■	10/03/1983

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ROCHE SUR YON (LA)	CD 307 CD 489 CD 492		131

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1975 AU 07/10/2025

Montant Principal : 92.767,39 EUR

Date extrême d'effet : 18/08/2035

Complément : En vertu d'un jugement du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX en date du 22/05/2025, signifié le 11/06/2025. Certificat de non appel en date du 16/07/2025.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 10 pages y compris le certificat.

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
VENDEE
CITE ADMINISTRATIVE TRAVOT
85020 ROCHE SUR YON
Téléphone : 0251451145
Télécopie : 0251451112
Mél. : spfe.vendee@dgif.finances.gouv.fr**

**Maître 1927 AVOCATS
124 route de Poitiers
86280 SAINT BENOIT**

Vous trouverez dans la présente transmission :

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

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

8504P01 2025H6722

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1975 au 26/11/2025

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
191	ROCHE SUR YON (LA)	CD 307		(A)
191		CD 489		(A)
191		CD 492		(A)
				131 (A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété



CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : F2X4
Déposée le : 21/04/2026
Références du dossier : 21456**Demande de renseignements
pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956**

à souscrire en **DEUX** exemplaires auprès du service de
publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels
les renseignements sont demandés.

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

Service de publicité foncière : **VENDEE**

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité ¹ : AARPI DROUINEAU 1927

Maître Thomas DROUINEAU

Adresse : 124 route de Poitiers
86280 SAINT BENOITCREDIT LOGEMENT / STITI - SIM (85 - LA ROCHE SUR YON 31 rue
Olof Palme) - 25.1072/ MBR ESF publication commandementCourriel ² : judiciaire@1927avocats.frTéléphone : 05 49 88 02 38À Poitiers, le 1^{er} avril 2026

Signature (obligatoire) :

1927 AVOCATS124, Route de Poitiers
86280 Saint-Benoît
Tel 05.49.88.02.38SIRET : 930 989 264 00013
avocat@1927avocats.fr**IDENTIFICATION DES PERSONNES** (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'Etat - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié). Si le
nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Personnes morales :	Nom (en majuscules) Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ³	Date et lieu de naissance N° SIREN
	STITI		Fouhed	10 mars 1983 à MONT-SAINT- AIGNAN (76130)

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'Etat - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié). Si le
nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	LA ROCHE SUR YON	CD 307		131
2	LA ROCHE SUR YON	CD 489		131
3	LA ROCHE SUR YON	CD 492		131
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1^{er} janvier 1956⁴ à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des
personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

CAS PARTICULIER

Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :

- le point de départ (date postérieure au 1^{er} janvier 1956) : ____/____/____
- le point d'arrivée, au plus tard le 02/04/2026

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier
propriétaire connu ? ☐ (si oui, cochez la case)

¹ Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). ² L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.
³ Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. ⁴ ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant
uniquement sur les immeubles.

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
VENDEE

Demande de renseignements n° 8504P01 2026F274
déposée le 07/04/2026, par Maître 1927 AVOCATS

Complémentaire de la demande initiale n° 2025H6461 portant sur les mêmes immeubles.

Réf. dossier : COMDT SAISIE CREDIT LOGE/

CERTIFICAT

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

[x] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 20/01/2026 au 07/04/2026 (date de dépôt de la demande)

[x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A VENDEE, le 08/04/2026

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Emmanuel MOCHON

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

CERTIFICAT DE DEPOT DU 20/01/2026 AU 07/04/2026

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"	Numéro d'archivage Provisoire
07/04/ 2026 D16525	COMMANDEMENT VALANT SAISIE Maître Aline GACHET BORDEAUX	12/02/2026	CREDIT LOGEMENT [REDACTED]	8504P01 S00004

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 2 pages y compris le certificat.

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
VENDEE
CITE ADMINISTRATIVE TRAVOT
85020 ROCHE SUR YON
Téléphone : 0251451145
Télécopie : 0251451112
Mél. : spfe.vendee@dgif.finances.gouv.fr**

**Maître 1927 AVOCATS
124 route de Poitiers
86280 SAINT BENOIT**

Vous trouverez dans la présente transmission :

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

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

8504P01 2026F274

PERIODE DE CERTIFICATION : du 08/09/2025 au 07/04/2026

REFERENCE DE LA REQUISITION COMPLETEE : 8504P01
2025H6461IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
191	ROCHE SUR YON (LA)	CD 307		(A)
191		CD 489		(A)
191		CD 492		(A)
				131 (A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

Société Civile Professionnelle
Damien SELOSSE – Vincent MOUSSION – Melissa ROUELLE – Alexandra
GATAULT
Commissaires de Justice associés



Siège social

119 boulevard Briand
85000 LA ROCHE SUR YON
Tél. 02.51.37.16.31
cdjlaroche@commissaire-justice.fr

Bureau annexe à Luçon

3, place du grand moulin
85400 LUCON
Tél. 02.51.56.14.91
cdjlucon@commissaire-justice.fr

PREMIERE EXPEDITION

PROCES VERBAL DE CONSTAT

LE LUNDI TRENTE MARS DEUX MILLE VINGT SIX
à 09 heures 20.

A LA REQUETE DE :

SA Crédit Logement dont le siège social est situé 50 boulevard de Sébastopol à Paris CEDEX 03 (75155), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 302 493 275, agissant poursuite et diligence de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu en l'étude de DGCD, avocat représenté par Maître François CUFI, 4 rue Manuel, Le Belém, BP 761, 85020 La Roche-sur-Yon Cedex, laquelle se constitue et occupera pour le créancier ci-dessus nommé sur les présentes poursuites et au cabinet de laquelle domicile est élu pour la présente procédure et ses suites.

M'AYANT EXPOSE :

Qu'une procédure de saisie immobilière est diligentée à l'encontre de Monsieur [REDACTED] sur les immeubles sis commune de La Roche-Sur-Yon, dans un ensemble immobilier nommé « Cap West » situé 31-37 rue Olof Palme.

Lesdits biens et droits immobiliers suivants :

- Lot 131 et les 54/10.000ème de la propriété du sol et des parties communes, un appartement T1 de 27,68m² au sein d'une résidence étudiante.

L'ensemble figure au cadastre :

- Section CD numéro 307, 31 rue Olof Palme pour quatre 04 ares et 44 centiares.
Section CD numéro 489, 37 rue Olof Palme pour 53 ares et 85 centiares.
- Section CD numéro 492, 31 rue Olof Palme pour 8 ares et 52 centiares.

Que ladite procédure est diligentée aux fins de recouvrement de la somme de 86 339.35 euros.

Qu'elle me requiert à l'effet de dresser le procès-verbal de description de l'immeuble, objet de la présente procédure.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Melissa ROUELLE, Commissaire de Justice associée, membre de la Société Civile Professionnelle SCP SELOSSE MOUSSION ROUELLE GATAULT, Commissaires de Justice Associés demeurant 119 BD ARISTIDE BRIAND à LA ROCHE SUR YON (85), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR : 31 Rue Olof PALME 85000 LA ROCHE SUR YON

EN PRÉSENCE DE : Monsieur Nadhir KHALFALLAH, responsable d'établissement

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Environnement

L'appartement est situé rue Olof Palme, sur l'axe principal entre La Roche-sur-Yon et Luçon. Il s'agit d'une résidence étudiante et hôtelière.

La résidence est située à 1,5 kms de la place Napoléon, place principale de LA ROCHE SUR YON.

L'appartement 123 fait partie de la résidence hôtelière. Il n'y a pas de bail ni locataire. Il s'agit de contrats de séjour.

L'accueil de la résidence est ouvert du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 14h à 18h.

Parking

Le parking est accessible à tout occupant. Il n'y a pas de place de stationnement prédéfinie. Monsieur Nadhir KHALFALLAH l'indique que le parking fait partie de la prestation hôtelière et est la propriété de CAP WEST. La résidence est sécurisée par un portail électrique.



1.



2.



3.

Extérieurs

Un local poubelle et un local vélo sont à la disposition des résidents.

En ce qui concerne le bâtiment, celui-ci comporte quatre étages, lesquels sont desservis par un ascenseur et un escalier. Les façades sont enduites de couleur blanche avec un revêtement pierre au rez-de-chaussée. L'entrée du bâtiment est sécurisée par un digicode avec carte magnétique.



1.



2.



3.



4.

Entrée résidence

Dans l'entrée, le sol est d'une moquette gris anthracite et les murs recouverts d'un enduit de couleur blanche. Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond avec spots encastrés. L'ensemble est en bon état.



1.

Page 9 / 42

Salle de sport

La salle de sport est accessible à tout occupant au moyen de la carte magnétique de son logement de 9h à 21h. Celle-ci est chauffée et équipée de deux portes-fenêtres. L'ensemble est en bon état.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

Laverie

La laverie est accessible à tout occupant via la carte magnétique de 9h à 21h. Celle-ci est équipée de deux machines à laver et de deux sèche-linge. Le coût de la machine à laver est de 3,50 € et celui du sèche-linge de 2 €.



1.



2.



3.



4.

Couloir 1er étage

L'appartement est situé au premier étage du bâtiment B.

Le sol est recouvert d'une moquette de couleur gris anthracite les murs.

Les murs sont recouverts d'un crépi de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de dalle de faux plafond avec spots encastrés avec détecteur de présence.

On accède à l'appartement depuis un ascenseur ou depuis les escaliers.

Dans les escaliers, les marches sont recouvertes de moquette de couleur gris anthracite et les murs sont enduits de couleur blanche.

Les parois de l'ascenseur sont recouvertes d'un plaquage gris clair et le sol est de couleur gris foncé.

L'ensemble est en bon état.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.

Entrée

La porte de l'appartement 123 est recouverte d'un placage bois.

La porte est sécurisée à l'aide d'une carte magnétique.

L'appartement n'est pas doté de sonnette.

Le sol est recouvert d'un sol pvc imitation parquet.

Les murs sont recouverts d'un crépi de couleur blanche.

Le plafond est également recouvert d'un crépi de couleur blanche. Un point lumineux au plafond.

L'entrée est dotée d'un placard.

L'électricité s'actionne via l'insertion de la carte de l'appartement dans le boîtier dédié à cet effet.

Le tableau électrique est situé dans l'entrée.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.

Salle de bain

Le bloc porte est peint de couleur blanche avec barre de maintien côté intérieur.

Le sol est recouvert d'un PVC imitation parquet. Les plinthes bois sont peintes de couleur blanche.

Les murs sont recouverts d'un crépi de couleur blanche.

Présence de dalles de faux plafond avec plafonnier.

La salle de bain est équipée d'un lavabo suspendu en émail de couleur blanche avec miroir et applique. Les toilettes avec double chasse d'eau sont sur pied. Il y a une barre de maintien sur le côté droit. La cabine de douche est de grand format avec receveur de couleur blanche, deux portes battantes en verre. La faïence est de couleur noire sur la hauteur. Il y a une barre de maintien dans la douche ainsi qu'une barre de douche avec flexible et douchette. La salle de bain est également équipée d'un sèche-serviette faisant office de chauffage.

La production d'eau chaude se fait par une chaudière gaz collective.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.

Coin cuisine

Le coin cuisine est équipé d'un plan de travail en mélaminé imitation bois et d'une crédence et de deux meubles étagères haut assortis. Il y a également une plaque induction ainsi qu'un évier inox un bac. La prestation hôtelière fournit un réfrigérateur, la hotte aspirante ainsi qu'un micro-ondes. Le coin cuisine comporte également une petite table avec une chaise, le tout appartenant à CAPWEST.



1.



2.

Coin nuit

Le sol est recouvert d'une moquette gris anthracite.

Les murs sont recouverts d'un crépi de couleur blanche avec deux appliques au-dessus du lit.

Le plafond est également recouvert d'un crépi de couleur blanche.

La pièce est équipée d'un radiateur situé à droite de la porte fenêtre menant au balcon. Le chauffage est un chauffage collectif au gaz mais chaque radiateur est modulable individuellement.

La pièce est équipée d'une porte fenêtre en double vitrage avec menuiserie en aluminium de couleur blanche. Le volet roulant en aluminium est manuel.

L'appartement est équipé d'un détecteur de fumée.



1.



2.



3.



4.

Balcon

L'appartement est équipé d'un balcon exposé Est. Le sol est en béton et le garde-corps en verre.



1.



2.



3.



4.



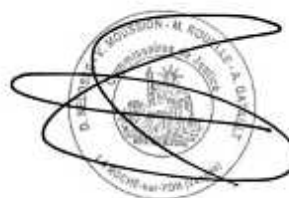
5.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 42 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221,36 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	230,76 €
TVA à 20%	46,15 €
TOTAL TTC	276,91 €



Melissa ROUELLE
Commissaire de Justice associée

Dossier de Diagnostic Technique



Numéro de dossier :

MT_300326_10883660

Date du repérage : 30/03/2026



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Vendée**

Adresse : **37 rue Olof Palme**

Résidence CAPOUEST

Commune : **85000 LA ROCHE SUR YON**

Section cadastrale CD,

Parcelle(s) n° 307-489-492

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Bât LA ROCHE 1,

Logement 123, étage 2,

Lot numéro NC

Périmètre de repérage :

Appartement situé au deuxième étage d'un immeuble

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ... **Mr** [REDACTED]

Adresse : **37 rue Olof Palme**

Résidence CAPOUEST

85000 LA ROCHE SUR YON

Objet de la mission :

☒ Etat relatif à la présence de termites

☒ Etat des Risques et Pollutions

☒ Métrage (Surface Habitable)

☒ Diag. Installations Electricité

☒ Diagnostic de Performance Energétique

Résumé de l'expertise N°

[REDACTED]_MT_300326_10883660

Pour une Demande de Renouvellement, merci de nous communiquer le Numéro ci-dessus

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments

Département : **85000**

Commune : **LA ROCHE SUR YON**

Adresse : **37 rue Olof Palme**

Résidence CAPOUEST

Section cadastrale CD, Parcelle(s) n° 307-489-492

Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Bât LA ROCHE 1, Logement 123, étage 2, Lot numéro NC

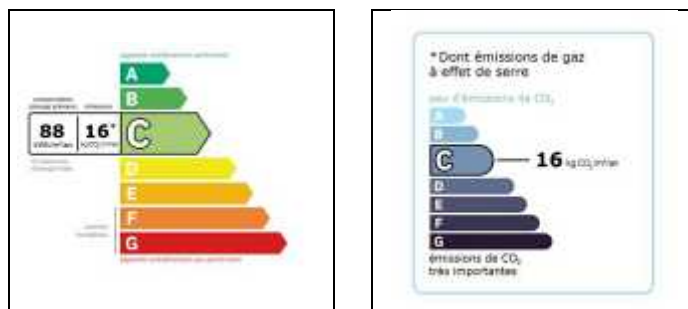
Précision : Bât LA ROCHE 1, Logement 123, étage 2

	Prestations	Conclusion	Durée de validité (*)
	Etat Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.	6 mois
	DPE	 Estimation des coûts annuels : entre 200 € et 320 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2685E0899370Q	10 ans
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie	Vente = 3 ans Locatif = 6 ans
	Mesurage	Superficie habitable totale : 27,60 m² Surface Exclue (Voir Motifs) totale : 4,09 m²	Si Travaux → A refaire
	Etat des Risques et Pollutions	L'Etat des Risques délivré par e-maïdiag en date du 31/03/2026 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°20-DDTM85-47 en date du 29/01/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par : - Le Inondation et par le PPRn Inondation prescrit le 18/07/2024 A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8.- Le risque Radon (niveau : significatif) Le bien se situe dans une zone d'exposition moyenne du phénomène de retrait - gonflement des sols argileux. Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.	6 mois

(*) La durée de validité mentionnée est fonction des textes en vigueur le jour de la visite.

Ces durées sont amenées à évoluer suivant les législations.





Renouvellements : Pour tout renouvellement au-delà de la date de validité, une ré-intervention sur les lieux est Obligatoire*

*(sauf E.R.P. Etat des risques et Pollutions qui ne nécessite pas de nouvelle intervention sur les lieux)



Annexe – Assurance



**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**

Valable du 01/12/2025 au 01/12/2026

Nous soussignés **Klarity Assurance** SAS - Courtage en Assurance – dont le centre de gestion se situe au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

BEN

Représenté par : **NEVEUX Emmanuel**

7 Rue de l'Ancien Hôpital

85200 FONTENAY-LE-COMTE

N° SIREN : **504764770**

Date de création : **14-09-2018**

Téléphone : **0668121168**

Email : **eneveux@e-maidiag.fr**

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnostic Immobilier** auprès de **Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine** sous le n°CDIAGK001473 souscrit à effet du 30/12/2024. Le détail des activités assurées est indiqué aux Conditions Particulières.

Les montants de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle sont fixés à **600 000 €** par sinistre et **1 000 000 €** par année d'assurance.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à **CHAMBOURCY**,
le **28 novembre 2025**

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris



SARL BEN au capital de 5.000 € - Siret 50476477000039 - N° TVA : FR65504764770
Siège : Place du Dauphin - 7 Rue de l'Ancien Hôpital - 85200 FONTENAY-LE-COMTE
Nos Agences : 66 Route de la Châtaigneraie - 85120 ANTIGNY / Route de Cholet - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
Tél. 02 51 87 85 50 – **Mail :** agence85@e-maidiag.fr



Annexe – Attestation sur l'honneur

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° [REDACTED]_MT_300326_10883660 relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 37 rue Olof Palme - Résidence CAPOUEST 85000 LA ROCHE SUR YON.

Je soussigné, **Mr THIBAUD Mathieu**, technicien diagnostiqueur pour la société **BEN SARL** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- ✓ Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Termites	Mr THIBAUD Mathieu	I.Cert	CPDI4507	26/09/2031 (Date d'obtention : 27/09/2024)
DPE sans mention	Mr THIBAUD Mathieu	I.Cert	CPDI4507	19/10/2031 (Date d'obtention : 20/10/2024)
Electricité	Mr THIBAUD Mathieu	I.Cert	CPDI4507	28/01/2033 (Date d'obtention : 29/01/2026)
Loi BOUTIN	Mr THIBAUD Mathieu	-	-	-
Etat des Risques	Mr THIBAUD Mathieu	-	-	-

- ✓ Que ma société a souscrit à une assurance (Klarity n° CDIAGK001473 valable jusqu'au 01/12/2026) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- ✓ N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- ✓ Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à LA CHATAIGNERAIE , le **31/03/2026**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« 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. »



SARL BEN au capital de 5.000 € - Siret 50476477000039 - N° TVA : FR65504764770
Siège : Place du Dauphin - 7 Rue de l'Ancien Hôpital - 85200 FONTENAY-LE-COMTE
Nos Agences : 66 Route de la Châtaigneraie - 85120 ANTIGNY / Route de Cholet - 85000 LA ROCHE-SUR-YON

Tél. 02 51 87 85 50 – Mail : agence85@e-madiag.fr



Ordre de mission

Objet de la mission :

- ☒ Etat relatif à la présence de termites ☒ Métrage (Surface Habitable) ☒ Diagnostic de Performance Energétique
☒ Etat des Risques et Pollutions ☒ Diag. Installations Electricité

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Type : **Apporteur**
 Nom / Société : **Maître ROUELLE Mélissa**
 Adresse : **119 Boulevard Aristide Briand 85000 LA ROCHE SUR YON**
 Téléphone :
 Fax :
 Mail :

Désignation du propriétaire

Nom / Société : **Mr [REDACTED]**
 Adresse : **37 rue Olof Palme**
 Résidence CAPOUEST
 CP : **85000**
 Ville : **LA ROCHE SUR YON**
 Tel :
 Mail :

Désignation du ou des bâtiments

Adresse : **37 rue Olof Palme**
 Résidence CAPOUEST
 Code Postal : ... **85000**
 Ville : **LA ROCHE SUR YON**
 Département : .. **Vendée**
 Précision : **Bât LA ROCHE 1, Logement 123, étage**
 2

Mission

Personne à contacter (avec tel) : .. **Le gardien de l'Immeuble et Maître ROUELLE**
 Type de bien à expertiser : **Habitation (partie privative d'immeuble)**
 Catégorie du bien : **(IGH/ERP) Autres**
 Date du permis de construire : **2023**
 Section cadastrale : **Section cadastrale CD,**
 Numéro de lot(s) : **Lot numéro NC, Parcelle(s) n° 307-489-492,**
 Lots rattachés : ☐ Cave , ☐ Garage , ☐ Terrain , ☐ Autre
 Périmètre de repérage : **Appartement situé au deuxième étage d'un immeuble**
 Autres informations : ☐ Ascenseur, ☐ Animaux
 27.60 m²
 Remise des clefs : **Sur place (Le Gardien) .**
 Date et heure de la visite : **30/03/2026 à 09 h 30 durée approximative 01 h 00**
 Précisions : **RV LUNDI 30 MARS A 9H30**

Administratif

Facturation : ☐ Propriétaire ☐ Donneur d'ordre ☐ Notaire
 Facturation adresse : **SCP AVOCATS – 22 Bis rue Arsène Orillard – 86003 POITIERS**
 Destinataire(s) des rapports : ☒ Propriétaire ☐ Donneur d'ordre ☐ Notaire ☐ Agence
 Destinataire(s) adresse : **Maître ROUELLE Mélissa - 119 Boulevard Aristide Briand - 85000 LA ROCHE SUR YON**
 Destinataire(s) e-mail :
 Impératif de date :

Le vendeur se réserve la propriété des rapports désignés sur ce document, jusqu'au paiement intégral de leur prix en principal et intérêts.





1- Ordre de Mission correspondant au Dossier

APPARTEMENT VENTE
STITI - 10883660

DEMANDEUR / DONNEUR D'ORDRE		NOTAIRE / AGENCE	
Type : Apporteur	Notaire : ... -	Nom / Société : Maître ROUELLE Mélissa	Mail :
Adresse : 119 Boulevard Aristide Briand	Agence : -	85000 LA ROCHE SUR YON	
Téléphone :			
Mail :			
IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE		IDENTIFICATION PROPRIÉTAIRE	
31 rue Olof Palme		Mr STITI Fouhed	
Résidence CAPOUEST			
85000 LA ROCHE SUR YON			
Vendée			
Précision : Bât B			
Références Cadastres : NC			
Invariant fiscal (DPE) :			
Numéro lot copropriété : NC			
DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE			
Type de bien :	Lots rattachés :		
Catégorie du bien :(IGH/ERP) Autres	☐ Cave , ☐ Garage , ☐ Terrain , ☐ Autre		
Périmètre de repérage : Appartement			
Date de Construction :	Surface Habitable :		
OBJET DE LA MISSION			
☒ Constat amiante avant-vente	☒ Métrage (Surface Habitable)	☒ Diagnostic de Performance Energétique	
☒ Etat relatif à la présence de termites	☒ Diag. Installations Gaz		
☒ Etat des Risques et Pollutions	☒ Diag. Installations Electricité		
INFORMATIONS RENDEZ-VOUS			
RV LUNDI 30 MARS A 9H30			
IDENTIFICATION DESTINATAIRES			
Destinataire de la Facture (Payeur) : ☐ Propriétaire ☐ Donneur d'ordre ☐ Notaire			
Maître ROUELLE Mélissa - 119 Boulevard Aristide Briand - 85000 LA ROCHE SUR YON			
Destinataire(s) des rapports :			
Mr STITI			
Mail pour envoi des Rapports :			
SIGNATURE OU RAPPORT SOUHAITE LE :			
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES			
A COMPLETER PAR LE CLIENT			
Montant TTC de la Prestation :	€	Nom / Prénom : ROUELLE Meliss	
Date et Signature	30/03/26		
L'acceptation du présent document vaut acceptation par le signataire qui certifie en avoir pris connaissance et les accepter sans réserves, des conditions spéciales et générales de vente situées en pages suivantes et laissées à disposition du client. Sont exclus de notre intervention les éléments et conduits enterrés ainsi que les éléments situés dans ou derrière les vides de construction, qui sont donc par définition non visibles et/ou non accessibles lors de la visite et qui seraient découverts lors de travaux, de la déconstruction, ou d'interventions complémentaires à la nôtre. Ces éléments, s'ils existent, feront l'objet d'une visite et d'un devis complémentaire.			



Formulaire consentement traitement données personnelles, à l'attention du client commanditaire du diagnostic de performance énergétique (DPE) et de l'audit énergétique¹, avant leur réalisation

En application de la réglementation², le diagnostiqueur réalisant le DPE et l'audit énergétique pour votre compte est soumis à des contrôles ayant pour objet de vérifier sa capacité à réaliser un audit dans le respect des exigences réglementaires. Ces contrôles participent à l'amélioration de la qualité de la réalisation des DPE et des audits énergétiques.

Afin de pouvoir organiser les modalités pratiques de ces contrôles, l'organisme³ chargé de contrôler votre diagnostiqueur peut être amené à vous contacter. Pour cela, et sous réserve de votre consentement, vos données personnelles (nom, prénom, adresse mail et/ou numéro de téléphone) sont collectées et traitées par l'Ademe lors de la transmission des rapports DPE et audit et transmises à l'organisme de contrôle.

Ces données seront stockées pour une durée de 1 an, et vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou de limitation du traitement de ces données. Plus d'informations sont disponibles dans la notice relative au traitement de ces données accessible à <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/ressources> dans l'onglet « Traitement de vos données ».

Il est à noter que le consentement au traitement de vos données n'équivaut pas au consentement pour réaliser le contrôle dans le bien concerné ; votre accord pour l'organisation de ce contrôle vous sera demandé séparément.

☐ **Oui, je consens à ce que mes données personnelles** (inscrites ci-dessous) **soient traitées** par l'Ademe et l'organisme de certification dans le cadre des missions de contrôle des compétences des diagnostiqueurs

[Si oui] A REMPLIR :

NOM : _____ PRENOM : _____

ADRESSE MAIL : _____ N° TELEPHONE : _____

☒ **Non, je refuse que mes données soient collectées.**

Fait le 30/03/26, à CRSY


 Signature

¹ Si ce client est mandaté par un tiers, ce sont les données de ce tiers qui sont traitées, dès lors que le mandat l'autorise.

² Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification, notamment le paragraphe 2.5.3 de son annexe 1

Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, notamment le paragraphe 8.2 de son annexe III.

³ Il s'agit d'un organisme de certification, dont le nom est mentionné en première page du DPE ou de l'audit énergétique.

Nota : par ailleurs, pour les propriétaires du bien au moment de la réalisation de l'audit énergétique, 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-Audit 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 de l'audit. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou d'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-Audit (<https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil>).





Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment



Numéro de dossier : [REDACTED] MT_300326_10883660
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201
 Date du repérage : 30/03/2026
 Heure d'arrivée : 09 h 30
 Durée du repérage : 01 h 00

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Vendée**

Adresse : **37 rue Olof Palme**

Résidence CAPOUEST

Commune : **85000 LA ROCHE SUR YON**

Section cadastrale CD, Parcelle(s) n° 307-489-492

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Bât LA ROCHE 1, Logement 123, étage 2, Lot numéro NC

Périmètre de repérage : **Appartement situé au deuxième étage d'un immeuble**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH :

Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral:

85000 LA ROCHE-SUR-YON (Information au 13/02/2026)

Niveau d'infestation moyen

Arrêté préfectoral

Liste des arrêtés

11-juin-01 - Arrêté préfectoral - 01-DDE-575

08-août-03 - Arrêté préfectoral - 03-DDE-273

05-nov-04 - Arrêté préfectoral - 04-DDE-273

19-juin-08 - Arrêté préfectoral - n° 08 dde 175

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **Mr [REDACTED]**

Adresse : **37 rue Olof Palme**

Résidence CAPOUEST 85000 LA ROCHE SUR YON

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Apporteur

Nom et prénom : **Maître ROUELLE Mélissa**

Adresse : **119 Boulevard Aristide Briand**

85000 LA ROCHE SUR YON

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **Mr THIBAUD Mathieu**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **BEN SARL**

Adresse : **4 Place de la République**
85120 LA CHATAIGNERAIE

Numéro SIRET : **504 764 770 00039**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Klarity**

Numéro de police et date de validité : **CDIAGK001473 / 01/12/2026**

Certification de compétence **CPDI4507** délivrée par : **I.Cert**, le **27/09/2024**



SARL BEN au capital de 5.000 € - Siret 50476477000039 - N° TVA : FR65504764770
 Siège : Place du Dauphin - 7 Rue de l'Ancien Hôpital - 85200 FONTENAY-LE-COMTE
 Nos Agences : 66 Route de la Châtaigneraie - 85120 ANTIGNY / Route de Cholet - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
Tél. 02 51 87 85 50 - Mail : agence85@e-maïdiag.fr



1/5
 Rapport du :
31/03/2026

Etat relatif à la présence de termites

v.022021

n° [REDACTED]_MT_300326_10883660



D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

Appartement Etg 2 - Log 123 - Séjour,

Appartement Etg 2 - Log 123 - Salle d'eau wc,
Appartement - Balcon

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Appartement Etg 2		
Log 123 - Séjour	Sol - Moquette, revêtement plastique (lino)	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Enduit peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Enduit peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) en aluminium Volets en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) en bois vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en bois peint	Absence d'indices d'infestation de termites
Log 123 - Salle d'eau wc	Sol - Revêtement plastique (lino)	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Enduit peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Enduit peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) en bois peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en bois peint	Absence d'indices d'infestation de termites
Appartement		
Balcon	Sol - Chape ciment	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Enduit peint	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.



SARL BEN au capital de 5.000 € - Siret 50476477000039 - N° TVA : FR65504764770
 Siège : Place du Dauphin - 7 Rue de l'Ancien Hôpital - 85200 FONTENAY-LE-COMTE
 Nos Agences : 66 Route de la Châtaigneraie - 85120 ANTIGNY / Route de Cholet - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
 Tél. 02 51 87 85 50 - Mail : agence85@e-madiag.fr



2/5
 Rapport du :
 31/03/2026



E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Mars 2012) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyulensis*, *reticulitermes grassei* et *reticulitermes urbis*) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (*Coptotermes* et *heterotermes*),
- **Les termites de bois sec**, regroupant les *kalotermes flavicollis* présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les *Cryptotermes* présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.
- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre *Nasutitermes* présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.





H. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Mars 2012), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.

Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.

Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.

Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.

À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Informations communiquées à l'opérateur par le donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs ou une présence de termites dans le bâtiment :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Le gardien de l'Immeuble et Maître ROUELLE

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

Nota 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Nota 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.



Etat relatif à la présence de termites

v.022021

n° [REDACTED] _MT_300326_10883660



I. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

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

Nota 1 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

Nota 3 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert Centre Alphasys - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE**

Visite effectuée le **30/03/2026**

Fait à **LA ROCHE SUR YON**, le **30/03/2026**

Par : Mr THIBAUD Mathieu

Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

L'ensemble des autres documents annexes sont disponibles dans le résumé de la présente mission.



SARL BEN au capital de 5.000 € - Siret 50476477000039 - N° TVA : FR65504764770
Siège : Place du Dauphin - 7 Rue de l'Ancien Hôpital - 85200 FONTENAY-LE-COMTE
Nos Agences : 66 Route de la Châtaigneraie - 85120 ANTIGNY / Route de Cholet - 85000 LA ROCHE-SUR-YON
Tél. 02 51 87 85 50 - Mail : agence85@e-maidiag.fr



5/5
Rapport du :
31/03/2026

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

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

n° : 2685E0899370Q

Etabli le : 31/03/2026
Valable jusqu'au : 30/03/2036



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

Aperçu non disponible



Adresse : 37 rue Olof Palme Résidence CAPOUEST, 85000 LA ROCHE SUR YON

Bât LA ROCHE 1, Logement 123, étage 2

Type de bien : Appartement

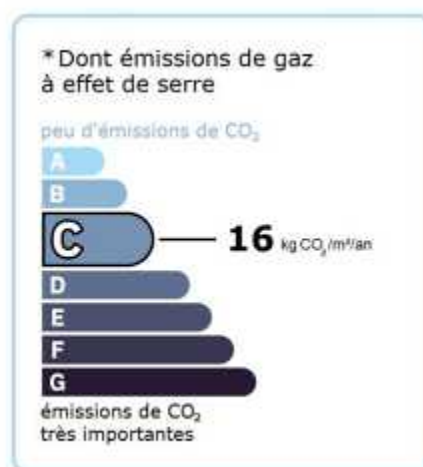
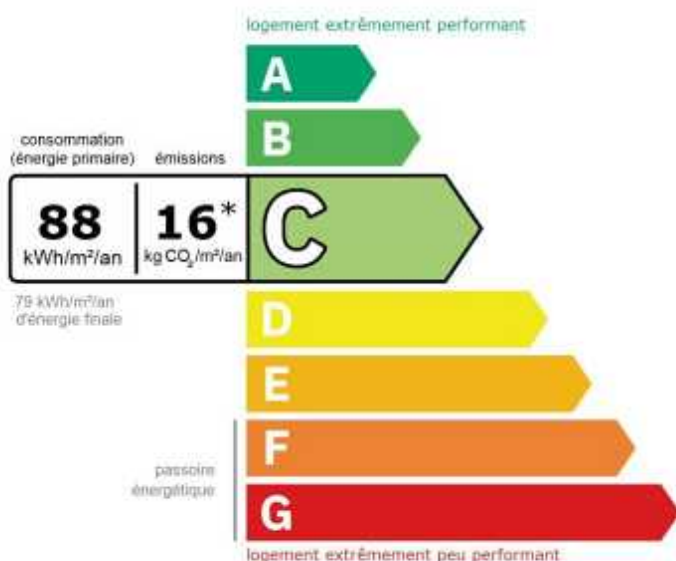
Année de construction : 2023

Surface de référence : 27,6 m²

Propriétaire : Mr [REDACTED]

Adresse : 37 rue Olof Palme Résidence CAPOUEST 85000 LA ROCHE SUR YON

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 447 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 2 319 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 **200 €** et **320 €** par an

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

Comment réduire ma facture d'énergie ?

Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

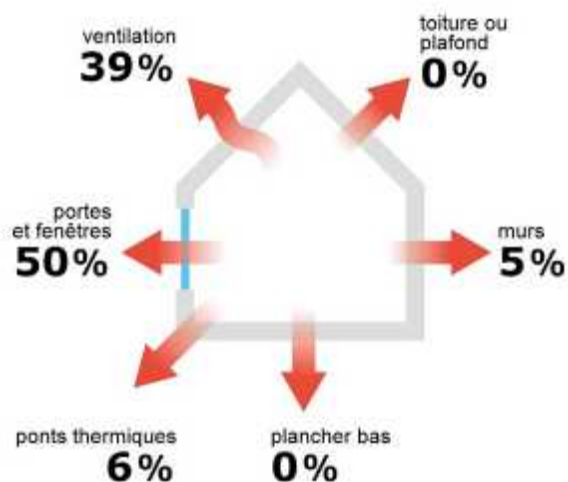
BEN SARL
4 Place de la République
85120 LA CHATAIGNERAIE
tel : 02 51 87 85 50

Diagnosticteur : Mr THIBAUD Mathieu
Email : agence85@e-madiag.fr
N° de certification : CPDI4507
Organisme de certification : I.Cert



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de 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 après 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



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



fenêtres équipées de volets extérieurs

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	 Gaz Naturel	759 (759 é.f.)	entre 60 € et 90 €	 28 %
 eau chaude	 Gaz Naturel	1 128 (1 128 é.f.)	entre 80 € et 130 €	 42 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	101 (53 é.f.)	entre 10 € et 30 €	 7 %
 auxiliaires	 Electrique	458 (241 é.f.)	entre 50 € et 70 €	 23 %
énergie totale pour les usages recensés :		2 446 kWh (2 181 kWh é.f.)	entre 200 € et 320 € 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 74ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément

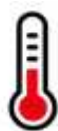
à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -26% sur votre facture **soit -24€ par an**

Astuces

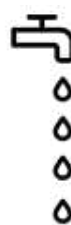
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



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 → 74ℓ/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

31ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture **soit -43€ par an**

Astuces

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



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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée après 2021) donnant sur l'extérieur Mur en placo-plâtre isolé par l'intérieur (environ 10 cm) avec isolation intérieure donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	très bonne
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un local chauffé avec isolation intrinsèque ou en sous-face	Sans objet
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un local chauffé avec isolation intérieure	Sans objet
 Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'argon 16 mm et volets roulants aluminium Porte(s) bois opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière collective gaz basse température installée à partir de 2016 avec équipement d'intermittence central collectif. Emetteur(s): radiateur bitube avec robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Hygro A après 2012
 Pilotage	Avec intermittence centrale collectif

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
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 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 ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



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

1

Les travaux essentiels

Lot	Description	Performance recommandée
	Etape non nécessaire, performance déjà atteinte	

2

Les travaux à envisager

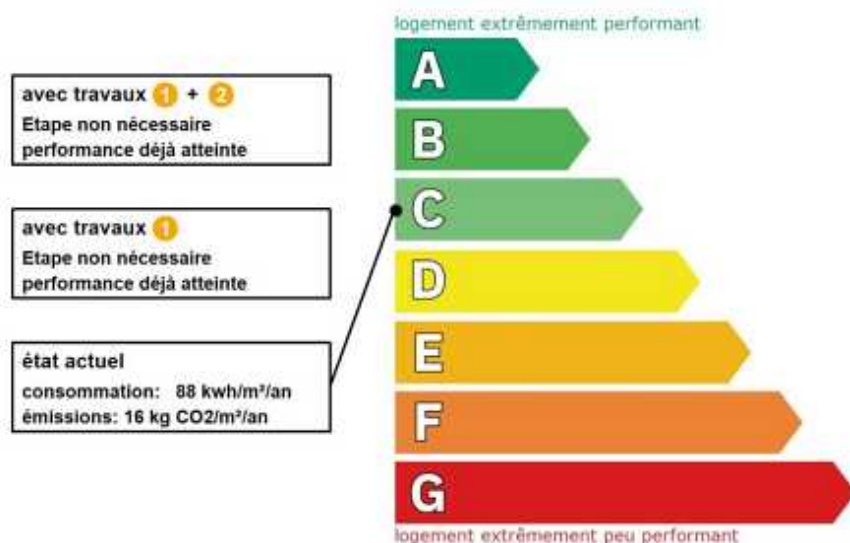
Lot	Description	Performance recommandée
	Etape non nécessaire, performance déjà atteinte	

Commentaires :

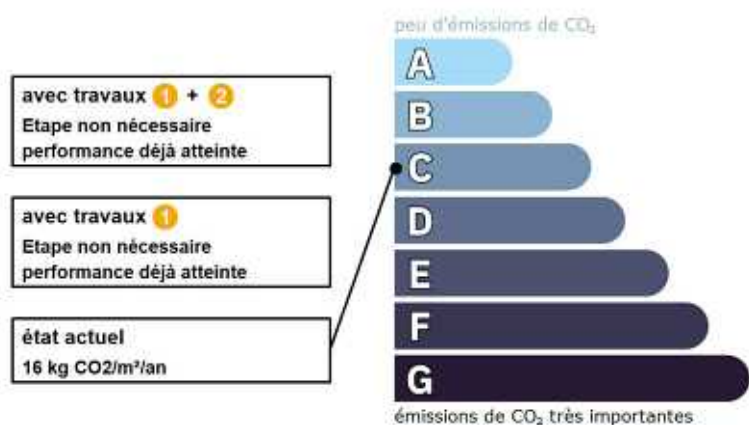
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

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

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

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

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



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

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

Fiche technique du logement

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

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

I.Cert - Centre Alphasys - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2025.11.1.0]

Référence du DPE : [REDACTED]_MT_300326_10883660

Date de visite du bien : 30/03/2026

Invariant fiscal du logement : Non communiqué

Référence de la parcelle cadastrale : Section cadastrale CD, Parcelle(s) n° 307-489-492

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : N/A

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Rapport mentionnant la composition des parois

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

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

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

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

Liste des documents demandés et non remis :

Plans du logement
Plan de masse
Diag Carrez/Boutin
Taxe d'habitation
Relevé de propriété
Règlement de copropriété
Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
Contrat entretien des équipements
Notices techniques des équipements
Permis de construire
Etude thermique réglementaire
Infiltrométrie
Factures de travaux
Photographies des travaux
Justificatifs Crédit d'impôt
Déclaration préalable des travaux de rénovation
Cahier des charges / Programme de travaux

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	85 Vendée
Altitude	 Donnée en ligne	52 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	2023
Surface de référence du logement	 Observé / mesuré	27,6 m²
Surface de référence de l'immeuble	 Observé / mesuré	5111 m² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)

Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Est	Surface du mur	 Observé / mesuré	4,39 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Valeur par défaut	après 2021
Mur 2 Ouest	Surface du mur	 Observé / mesuré	7,69 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	9,5 m²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	11.11 m²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	isolé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en placoplatre isolé par l'intérieur (environ 10 cm)
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Umur (saisie directe)	 Document fourni	0,32 W/m².K
Plancher	Surface de plancher bas	 Observé / mesuré	27,6 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Valeur par défaut	après 2021
Plafond	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	27,6 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Valeur par défaut	après 2021
Porte-fenêtre Est	Surface de baies	 Observé / mesuré	5,11 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)	 Observé / mesuré	2,5
Porte	Surface de porte	 Observé / mesuré	1,81 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 2 Ouest
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	9,5 m²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé

Pont Thermique 1	Surface Aue	 Observé / mesuré	11.11 m²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	isolé
	Nature de la menuiserie	 Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	 Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / ITE
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	3,8 m

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	 Observé / mesuré VMC SF Hygro A après 2012
	Année installation	 Observé / mesuré 2023 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	 Observé / mesuré Electrique
	Façades exposées	 Observé / mesuré une
	Logement Traversant	 Observé / mesuré non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré 1
	Type générateur	 Observé / mesuré Gaz Naturel - Chaudière gaz basse température installée à partir de 2016
	Année installation générateur	 Observé / mesuré 2023
	Energie utilisée	 Observé / mesuré Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	 Observé / mesuré non
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré non
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	 Observé / mesuré non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré non
	Type émetteur	 Observé / mesuré Radiateur bitube avec robinet thermostatique
	Température de distribution	 Observé / mesuré supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré 2023 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Type de chauffage	 Observé / mesuré central
	Equipeement d'intermittence	 Observé / mesuré Avec intermittence centrale collectif
	Présence comptage	 Observé / mesuré 0
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré 4
	Type générateur	 Observé / mesuré Gaz Naturel - Chaudière gaz basse température installée à partir de 2016
	Année installation générateur	 Observé / mesuré 2023
	Energie utilisée	 Observé / mesuré Gaz Naturel
	Type production ECS	 Observé / mesuré Chauffage et ECS
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré non
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	 Observé / mesuré non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré non
	Type de distribution	 Observé / mesuré Réseau collectif isolé non bouclé
	Bouclage pour ECS	 Observé / mesuré non
	Type de production	 Observé / mesuré instantanée

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, 5 juillet 2024, 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 : BEN SARL 4 Place de la République 85120 LA CHATAIGNERAIE

Tél. : 02 51 87 85 50 - N°SIREN : 504 764 770 - Compagnie d'assurance : Klarity n° CDIAGK001473

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

[2685E0899370Q](#)

e-maidiag
Diagnostics et Contrôles Immobiliers
www.e-maidiag.fr

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

2. - Identification du donneur d'ordre

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





4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection 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 batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

5. – 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 :

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

Anomalies relatives aux installations particulières :

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

Informations complémentaires :

- ☐ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	L'ensemble des socles de prise de courant est du type à obturateur
	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.





6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Présence <u>Point à vérifier :</u> Elément constituant la prise de terre approprié <u>Motifs :</u> Contrôle impossible: élément constituant la prise de terre non visible (ce dernier est situé dans les parties communes partiellement accessibles) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de vérifier le(les) élément(s) constituant la prise de terre et le(les) remplacer s'ils sont inappropriés.
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Constitution et mise en œuvre <u>Point à vérifier :</u> Connexions assurées entre les élts conducteurs et/ou canalisations métalliques et la LEP ≤ 2 ohms <u>Motifs :</u> La LEP (Liaison Equipotentielle Principale) n'est pas visible. ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer une LEP
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Caractéristiques techniques <u>Point à vérifier :</u> Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire <u>Motifs :</u> La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) n'est pas visible ou partiellement visible ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de vérifier la LES et la compléter si besoin

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

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

Constatations supplémentaires : Le compteur et le disjoncteur sont situés dans un local technique (non accessible).

Le tableau de protection se trouve dans le logement.

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert - Centre Alphasys - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE**

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

Visite effectuée le : **30/03/2026**

Etat rédigé à **LA ROCHE SUR YON**, le **30/03/2026**

Par : Mr THIBAUD Mathieu





8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.
Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.
Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.
L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.
L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.
Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

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

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

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

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble 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 : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

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

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution).

Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé





Attestation de surface habitable



Numéro de dossier : [REDACTED] MT_300326_10883660
 Date du repérage : 30/03/2026
 Heure d'arrivée : 09 h 30
 Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi n° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale.

Extrait du CCH : R.111-2 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Vendée**

Adresse : **37 rue Olof Palme**

Résidence CAPOUEST

Commune : **85000 LA ROCHE SUR YON**

Section cadastrale CD, Parcelle(s) n°
307-489-492

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Bât LA ROCHE 1,
Logement 123, étage 2, Lot numéro NC

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **Mr [REDACTED]**

Adresse : **37 rue Olof Palme**

Résidence CAPOUEST

85000 LA ROCHE SUR YON

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **Maître ROUELLE Mélissa**

Adresse : **119 Boulevard Aristide Briand**
85000 LA ROCHE SUR YON

Repérage

Périmètre de repérage :

Appartement situé au deuxième étage d'un immeuble

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Mr THIBAUD Mathieu**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **BEN SARL**

Adresse : **4 Place de la République**
85120 LA CHATAIGNERAIE

Numéro SIRET : **504 764 770**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Klarity**

Numéro de police et date de validité : **CDIAGK001473 / 01/12/2026**

Surface habitable en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale : 27,60 m² (vingt-sept mètres carrés soixante)

Surface Exclue (Voir Motifs) totale : 4,09 m² (quatre mètres carrés zéro neuf)



SARL BEN au capital de 5.000 € - Siret 50476477000039 - N° TVA : FR65504764770
 Siège : Place du Dauphin - 7 Rue de l'Ancien Hôpital - 85200 FONTENAY-LE-COMTE
 Nos Agences : 66 Route de la Châtaigneraie - 85120 ANTIGNY / Route de Cholet - 85000 LA ROCHE-SUR-YON

Tél. 02 51 87 85 50 - Mail : agence85@e-maïdiag.fr



1/2
 Rapport du :
 31/03/2026

Attestation de surface V.032021

n° [REDACTED] MT_300326_10883660

**Résultat du repérage****Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :**

Néant

Liste des pièces non visitées :

Néant

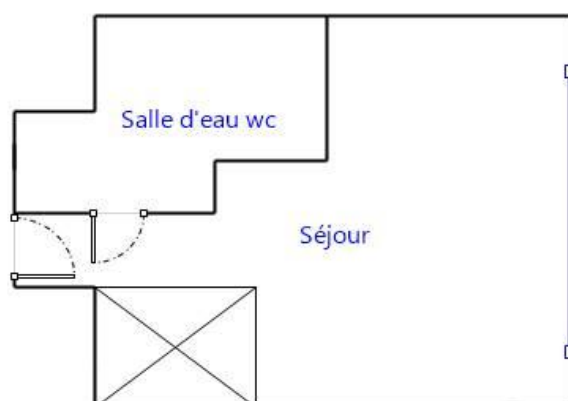
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Le gardien de l'Immeuble et Maître ROUELLE

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface Exclue (Voir Motifs)	Motif de non prise en compte / Commentaire
Appartement Etg 2 - Log 123 - Séjour	22,14	0	
Appartement Etg 2 - Log 123 - Salle d'eau wc	5,46	0	
Appartement - Balcon	0	4,09	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

Surface habitable totale : 27,60 m² (vingt-sept mètres carrés soixante)**Surface Exclue (Voir Motifs) totale : 4,09 m² (quatre mètres carrés zéro neuf)**Fait à **LA ROCHE SUR YON**, le **30/03/2026****Par : Mr THIBAUD Mathieu**

----- Appartement Etg 2 - Log 123 -----



SARL BEN au capital de 5.000 € - Siret 50476477000039 - N° TVA : FR65504764770
 Siège : Place du Dauphin - 7 Rue de l'Ancien Hôpital - 85200 FONTENAY-LE-COMTE
 Nos Agences : 66 Route de la Châtaigneraie - 85120 ANTIGNY / Route de Cholet - 85000 LA ROCHE-SUR-YON

Tél. 02 51 87 85 50 - Mail : agence85@e-maiddiag.fr



2/2
 Rapport du :
 31/03/2026

Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : [REDACTED]_MT_300326_10883660
Pour le compte de e-maïdiag

Date de réalisation : 31 mars 2026 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 20-DDTM85-47 du 29 janvier 2020

Références du bien

Adresse du bien

Rue Olof Palme
85000 La Roche-sur-Yon

Référence(s) cadastrale(s):

CD0307, CD0489, CD0492

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

Mr [REDACTED] [REDACTED]

Acquéreur

—



Synthèses

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	prescrit	18/07/2024	oui	non	p.6
SIS ⁽¹⁾	Pollution des sols	approuvé	18/01/2023	non	-	p.8
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				non	-	p.7
Zonage de sismicité : 3 - Modérée ⁽²⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif ⁽³⁾				oui	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icp	Oui	7 sites * à - de 500 mètres

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

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

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

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

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

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

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

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

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

Sommaire

Synthèses	1
Formulaire récapitulatif	5
Localisation sur cartographie des risques	6
Obligations Légales de Débroussaillage	7
Procédures ne concernant pas l'immeuble	8
Déclaration de sinistres indemnisés	9
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	11
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions	12
Annexes	13

État des Risques et Pollutions

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

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 31/03/2026

Parcelle(s) : CD0307, CD0489, CD0492

Rue Olof Palme 85000 La Roche-sur-Yon

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit	oui ☒	non ☐
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	oui ☐	non ☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation ☒	Crue torrentielle ☐	Remontée de nappe ☐	Submersion marine ☐	Avalanche ☐
Mouvement de terrain ☐	Mvt terrain-Sécheresse ☐	Séisme ☐	Cyclone ☐	Eruption volcanique ☐
Feu de forêt ☐	autre ☐			

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés

oui ☐ non ☒

oui ☐ non ☐

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	prescrit	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliqué par anticipation	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé	oui ☐	non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque miniers ☐	Affaissement ☐	Effondrement ☐	Tassement ☐	Emission de gaz ☐
Pollution des sols ☐	Pollution des eaux ☐	autre ☐		

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui ☐ non ☒

oui ☐ non ☐

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	approuvé	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	oui ☐	non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque Industriel ☐	Effet thermique ☐	Effet de surpression ☐	Effet toxique ☐	Projection ☐
--	--	---	--	-------------------------------------

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*

oui ☐ non ☐

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :	zone 1 ☐	zone 2 ☐	zone 3 ☒	zone 4 ☐	zone 5 ☐
	Très faible	Faible	Modérée	Moyenne	Forte

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

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :	zone 1 ☐	zone 2 ☐	zone 3 ☒
	Faible	Faible avec facteur de transfert	Significatif

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

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*	oui ☐	non ☐
--	------------------------------	------------------------------

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)	oui ☐	non ☒
---	------------------------------	---

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 2023-DCL-BENV-229 du 18/01/2023 portant création des SIS dans le département

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

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret	oui ☐	non ☒
---	------------------------------	---

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐ oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐ non ☐ zonage indisponible ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

oui ☐ non ☐

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser

oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage	oui ☐	non ☒
--	------------------------------	---

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler

oui ☐ non ☐

Parties concernées

Vendeur	Mr		à		le	
Acquéreur	-		à		le	

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

Inondation

PPRn Inondation, prescrit le 18/07/2024

Concerné*

* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

Obligations Légales de Débroussaillage

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage** et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 18/01/2023



Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/2018	31/12/2018	09/08/2019	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2017	31/12/2017	20/10/2018	☐
Par submersion marine - Mouvement de terrain	27/02/2010	01/03/2010	02/03/2010	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	22/05/2008	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/07/2000	25/07/2000	15/11/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/08/1999	06/08/1999	26/02/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/07/1999	28/07/1999	26/02/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/10/1995	28/10/1995	28/01/1996	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/01/1993	12/01/1993	08/07/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	20/06/1983	27/06/1983	05/08/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/04/1983	10/04/1983	18/05/1983	☐

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

Préfecture : Roche-sur-Yon - Vendée

Commune : La Roche-sur-Yon

Adresse de l'immeuble

Rue Olof Palme
Parcelle(s) : CD0307, CD0489, CD0492
85000 La Roche-sur-Yon

France

Établi le :

Acquéreur :

-

Vendeur :

Mr [REDACTED] [REDACTED]

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

Prescriptions de travaux

Aucun

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 31/03/2026 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°20-DDTM85-47 en date du 29/01/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque Inondation et par le PPRn Inondation prescrit le 18/07/2024.
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8
- Le risque Radon (niveau : significatif)

Sommaire des annexes

Arrêté Préfectoral n° 20-DDTM85-47 du 29 janvier 2020

Cartographies :

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

À titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



PRÉFET DE LA VENDÉE

**ARRETE PREFECTORAL N° 20-DDTM85-47 RELATIF A L'ÉTAT DES RISQUES
NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS DE BIENS IMMOBILIERS SITUES
SUR LA COMMUNE DE LA ROCHE SUR YON**

**Le Préfet de la Vendée
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU le code de l'environnement et ses articles L125-2 à L125-7, L562-2, L563-1, R125-10, R125-23 à R125-27 et R563-1 à R563-8 ;

VU le code de la santé publique et ses articles L1333-2 et R1333-29 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L271-4 et L271-5 ;

VU le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et modifié par le décret n°2015-5 du 6 janvier 2015 ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté du ministère des solidarités et de la santé du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis ;

VU l'arrêté ministériel du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

VU l'arrêté préfectoral n°18-DDTM85-640 du 15 octobre 2018 actualisant la liste des communes de Vendée pour lesquelles l'information des acquéreurs locataires de biens immobiliers est due au seul risque sismique dont la commune de La Roche sur Yon ;

Considérant que l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs doit faire l'objet d'une mise à jour suite à la publication au journal officiel de la république Française de l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : L'arrêté préfectoral n°18-DDTM85-640 du 15 octobre 2018 est abrogé et remplacé, en toutes ses dispositions, par le présent arrêté.

ARTICLE 2 :

La commune de LA ROCHE SUR YON est concernée par les risques suivants :

INSEE	NOM	PFR NATUREL PRESCRIT	PFR NATUREL APPROUVE	PFR NATUREL PRESCRIT POUR MODIFICATION OU REVISION	PFR TECHNOLOGIQUE PRESCRIT	PFR TECHNOLOGIQUE APPROUVE	ZONE DE SUBSISTANCE	ZONE A POTENTIEL RADON	SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS
85191	LA ROCHE SUR YON						3 (Modéré)	Catégorie 3	

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'information comprend :

- la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune ;
- la fiche communale d'information risques et pollution relative aux aléas naturels, miniers ou technologique, sismicité, potentiel radon et sols pollués ;
- la fiche descriptive sur le risque sismique ;
- la fiche descriptive sur le risque radon.

Le dossier communal d'information est librement consultable en Préfecture (www.vendee.pref.gouv.fr/ial), Sous-Préfecture et Mairie concernée.

ARTICLE 3 :

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du Code de l'Environnement (article L125-5).

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté sera notifié au maire de LA ROCHE SUR YON et au président de la chambre départementale et des notaires.

Cet arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant une période minimale d'un mois et fera l'objet d'une mention au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture de Vendée.

ARTICLE 5 :

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet du préfet, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de LA ROCHE SUR YON sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 6 :

Le présent acte peut être contesté :

- par recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la décision considérée, le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois sur la demande de recours gracieux emportant décision implicite de rejet qui peut elle-même être déférée au tribunal administratif de Nantes compétent dans un délai de deux mois ;
- par recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes, compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la décision considérée, le délai de recours gracieux étant interruptif du délai de recours contentieux.

Fait à La Roche-sur-Yon, le **29 JAN. 2020**

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
de la Préfecture de la Vendée

François-Claude PLAISANT

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

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

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

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

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

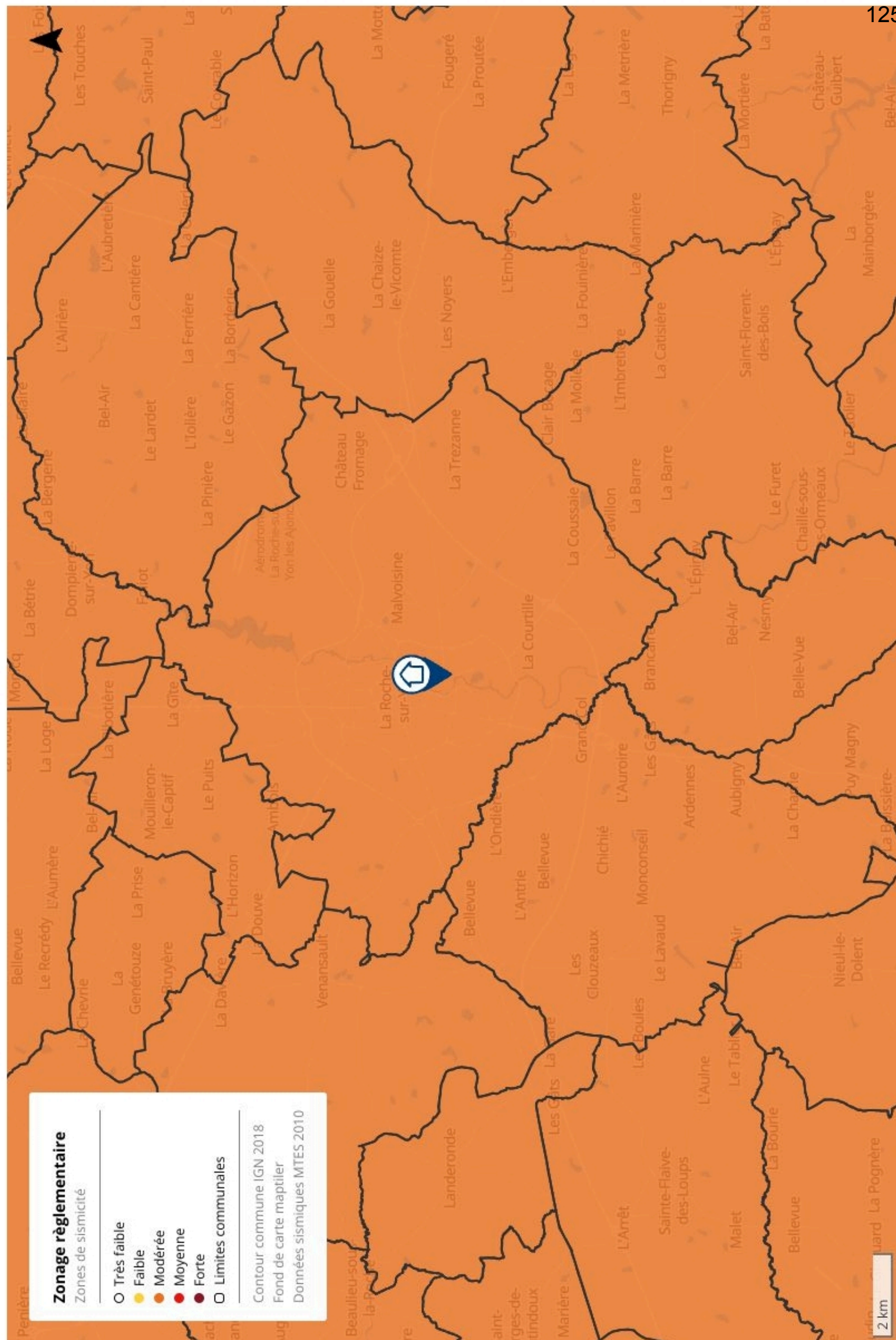
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

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

Pour en savoir plus:

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

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



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon ?

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

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

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

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

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

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

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

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

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

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

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

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

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

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

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

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

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

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

Le potentiel radon des sols

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

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

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

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

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

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

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

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

Pour en savoir plus – contacts utiles

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

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

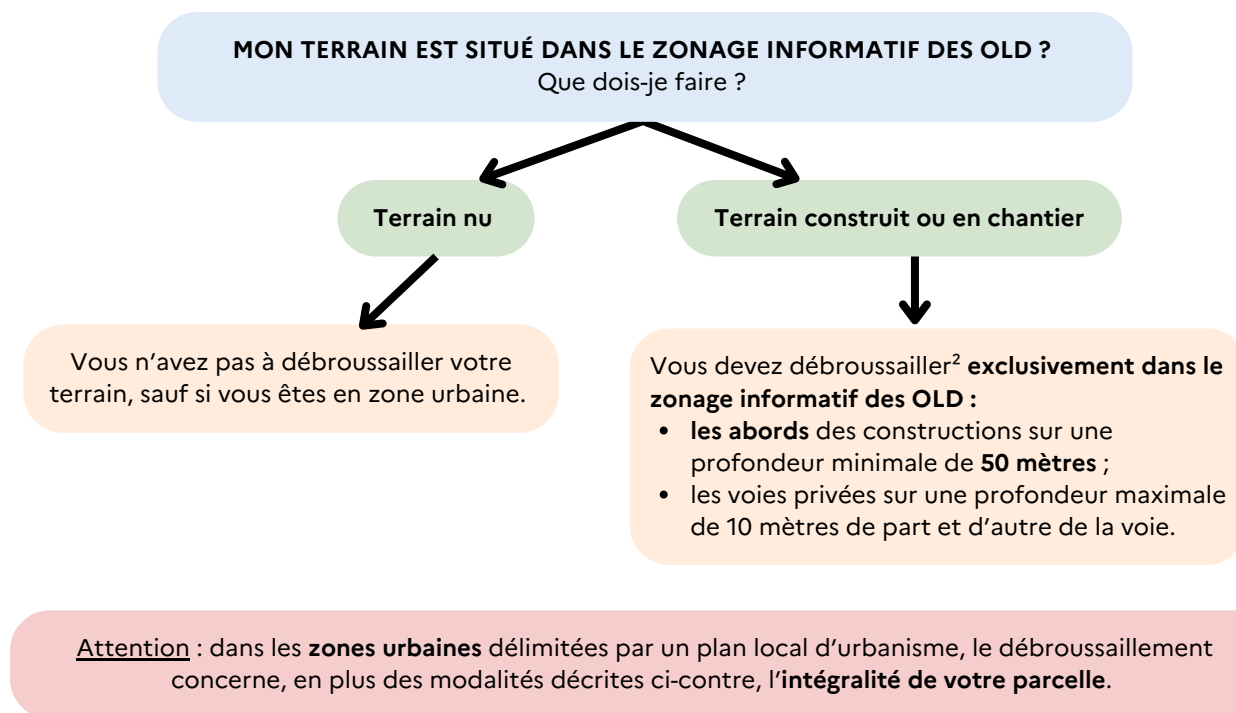
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussailement>



Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussailement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

- informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaile les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en **priorité au propriétaire de la zone de superposition**.

Si la superposition concerne une **parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD** elle-même, **chaque propriétaire dont les OLD débordent** sur cette parcelle est **responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle**.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombe au propriétaire A
- OLD qui incombe au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine**.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

Jedebroussaille.gouv.fr

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)

**COMMUNE
DE LA ROCHE SUR YON (85)**

**CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le : **03/11/2025**

N° CU 085 191 25 01258



Par : **1927 AVOCATS**
 Demeurant à : **124 route de Poitiers
86280 ST BENOIT**
 Référence: **CREDIT LOGEMENT/ [REDACTED] - SIM**
 Sur un terrain sis à : **37 RUE OLOF PALME
191 CD 307, 191 CD 489, 191 CD 492**

Superficie : 6677 m²

Le Maire,

CERTIFIE :

Article 1 :

Le terrain est situé en zone **UB*** du Plan Local d'Urbanisme en vigueur applicable sur la commune de La Roche Sur Yon.
 Par ailleurs, le terrain est situé dans une zone de **Droit de préemption urbain simple (D.P.U.)** au bénéfice de la Roche-sur-Yon Agglomération. La DIA est à transmettre en commune.
(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)
SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 2 :

Les servitudes suivantes sont applicables :

- **PT3 - Lignes et installations téléphoniques et télégraphiques**
- **T5 - Relations aériennes - dégagement**
- **PT1 - Protection des centres de transmission radioélectriques contre les perturbations électro-magnétiques**

Article 3 :

Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain **en complément du règlement de la zone UB*** sont :

- **Règlement National d'Urbanisme (R.N.U)**
- **P.L.U.**
- **Sursis à statuer : Parc Naturel Urbain (délibération jointe)**
- **Le terrain est concernée par l'Orientation d'Aménagement Trame Verte, Bleue et Noire**
- **Basias : FROGER Pierre / DEPOT DE FERRAILLES – Route de Luçon (activité terminée)**
- **ICPE : M FROGER Bernard – Lieu-dit Le Coteau**
- **BASOL**

**Le règlement de la zone du Plan Local d'Urbanisme est consultable et téléchargeable sur le site [Accueil - Géoportail de l'Urbanisme \(geoportail-urbanisme.gouv.fr\)](http://Accueil - Géoportail de l'Urbanisme (geoportail-urbanisme.gouv.fr))*

Article 4 :

TAXES		<i>Les contributions ci-dessous sont potentiellement assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable</i>	
Taxe d'Aménagement (part communale) :		Taux : 5,00 %	
Taxe d'Aménagement (part départementale) :		Taux : 1,50 %	
Taxe d'Archéologie Préventive :		Taux : 0,40 %	
PARTICIPATIONS		<i>Les contributions ci-dessous sont potentiellement assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager (sous la forme forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12 c.urb) et en cas de non opposition à une déclaration préalable</i>	
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.			
	- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)		

Participations préalablement instaurées par délibération.			
	- Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2 ^{ème} du code de l'urbanisme)	Date de délibération	Générale
			12 décembre 2001
	- Participation du constructeur en ZAC (article L.332-11 du code de l'urbanisme)		

INFORMATIONS :

- Le terrain est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Nature de l'aléa: faible
- Le terrain est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Nature de l'aléa: moyen
- Périmètre de voisinage d'infrastructure terrestre : Rue Olof Palme – 100 m
- Par arrêté 24-DDTM85-463 du 18/07/2024, le Préfet de Vendée a prescrit l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques Naturel d'Inondation (PPRI) du bassin versant de l'Yon sur les communes de la Roche-sur-Yon, Aubigny-les-Clouzeaux, Dompierre-sur-Yon et Mouilleron-le-Captif. Aussi, sur ces communes, les projets concernés par ce risque pourront faire l'objet de prescriptions spécifiques au titre du R111-2 du Code de l'Urbanisme. Pour en savoir plus : [Bassin versant de la rivière de l'Yon - Etudes d'aléas - Plans de prévention des risques naturels \(PPRI – PPRL\) - Prévention des risques naturels et technologiques - Actions de l'Etat - Les services de l'Etat en Vendée](#)
- La Roche-sur-Yon Agglomération a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du conseil communautaire du 26 mars 2024. Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi a eu lieu au sein du Conseil d'Agglomération et est clos par délibération du 26/06/2025. Tout projet susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi est susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme.
- Le terrain est situé dans une zone susceptible d'être contaminée par le Terme de Saintonge. En conséquence, l'attention du pétitionnaire est appelée en application de l'arrêté préfectoral n° 08-DDE 175, sur les précautions qui doivent être prises pour éviter leur propagation et les dégâts qu'ils provoquent.
-
- Conformément à l'arrêté préfectoral 04-DAS-870, la commune de la Roche Sur Yon est classée zone à risque d'exposition au plomb. Tout bâtiment construit avant le 1^{er} janvier 1948 fera l'objet d'un état des risques liés au plomb.
- L'amiante : nouvelles obligations pour les propriétaires. Voir décret n°2003-461 du 21 mai 2003 relatif à certaines dispositions réglementaires du code de la santé publique.
- Conformément au règlement de service de La Roche-sur-Yon Agglomération, à compter du 24/01/2013, en cas de vente d'un bien immobilier sur la commune de LA ROCHE SUR YON et desservi par un réseau d'assainissement collectif, un contrôle de conformité des installations de collecte extérieure et intérieure du bien raccordé au réseau public d'assainissement devra être réalisé. (règlement consultable sur <http://www.larochesuryonagglomeration> – ongle vivre – habiter et s'installer – assainissement – assainissement collectif – règlement d'assainissement)
- La totalité du Département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret N° 2010-1255 du 22/10/2010; des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Fait à LA ROCHE SUR YON,

Pour le Maire et par délégation

Signé numériquement le 29/11/2025

par LEFEBVRE Pierre

Adjoint à l'aménagement, à l'urbanisme, aux bâtiments publics, l'espace rural et la commission de sécurité


INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

DROITS DES TIERS: La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE: Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.



DÉPARTEMENT DE LA VENDEE
VILLE DE LA ROCHE SUR YON

Reçu en Préfecture le 05/07/19
Affiché le : 05/07/19
N°085-218501914-20190702-69761-DE-1-1

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 2 JUILLET 2019

Sous la présidence de Monsieur Luc Bouard, Maire,

Présents : 38

Monsieur Luc Bouard, Madame Anne Aubin-Sicard, Madame Sylvie Durand, Madame Françoise Raynaud, Monsieur Malik Abdallah, Monsieur René Chabot, Monsieur Franck Pothier, Madame Geneviève Poirier-Coutansais, Monsieur Pierre Lefebvre, Monsieur Sébastien Allain, Madame Nathalie Gosselin, Monsieur Jacques Besseau, Madame Marie-Leczinska Mornet, Monsieur Bernard Quenault, Madame Nathalie Brunaud-Seguin, Monsieur Patrick Durand, Monsieur Philippe Porté, Madame Françoise Bouet, Monsieur Bruno Guillou, Monsieur Dominique Guillet, Madame Patricia Lejeune, Monsieur Jean Michel Barreau, Monsieur Marc Racapé, Monsieur Cyrille Gendreau, Madame Béatrice Bichon Bellamy, Madame Laurence Gillaizeau, Monsieur Cyril Bréhéret, Monsieur François Caumeau, Madame Anne-Sophie Sarday, Monsieur Christophe Blanchard, Madame Françoise Foltzer, Monsieur Guy Batiot, Madame Françoise Besson, Madame Anita Charrieau, Madame Martine Chantecaille, Monsieur Joël Soulard, Madame Audrey Harel, Madame Aricia Hermann

Absents donnant pouvoir : 7

Madame Geneviève Hocquard à Madame Nathalie Brunaud-Seguin, Madame Frédérique Barteau à Madame Marie-Leczinska Mornet, Madame Laurence De Ena à Monsieur Luc Bouard, Monsieur Jack Mbeti Noah à Monsieur Marc Racapé, Monsieur Thierry De La Croix à Madame Anita Charrieau, Madame Sylvie Chartier à Monsieur Joël Soulard, Madame Délia Bessonnet à Madame Audrey Harel.

Secrétaire de séance : Madame Françoise Bouet

Adopté à l'unanimité
45 voix pour

25

PARC NATUREL URBAIN - APPROBATION DU SCHEMA D'INTENTION ET INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE PRISE EN CONSIDERATION

Depuis 2016, la Ville de La Roche-sur-Yon s'est engagée dans une politique de préservation de la biodiversité. Ainsi, elle a mené un diagnostic écologique et un travail de cartographie de son territoire qui ont mis en évidence un patrimoine environnemental riche qu'il convient de préserver pour les générations à venir. Cette politique volontariste a notamment été récompensée en décembre dernier par l'obtention de « 3 libellules » au concours « Capitale française de la biodiversité » et les actions vont se poursuivre.

Pour mener une **politique favorisant la biodiversité** sur son territoire, la Ville a structuré un plan d'actions stratégique en 4 axes, pour la période 2017-2020 :

- La conservation du bocage yonnais.
- Le retour de la nature en ville.
- L'amélioration de la qualité des eaux de surface.
- La sensibilisation et la formation aux questions liées à la biodiversité.

C'est dans ce contexte que la Ville souhaite créer un Parc Naturel Urbain (PNU) sur le territoire des vallées de l'Yon et de la Riallée, espace sous forte pression de l'urbanisation. On entend par PNU :

- un espace de préservation et de valorisation biologique et patrimoniale,
- un outil intégrateur des multiples enjeux que sont le paysage, le climat, l'écologie ou encore le tourisme.
- Un rôle d'organisation des usages et d'en limiter la pression.

Il doit s'inscrire dans une démarche centrée sur la confiance en la capacité de tous les acteurs, habitants, institutions, associations ou opérateurs économiques, à construire ensemble un projet de développement local pour leur territoire en s'appuyant sur les atouts patrimoniaux trop souvent méconnus.

Le parc naturel urbain sera demain la colonne vertébrale de la poursuite du développement de la Ville Sud depuis le boulevard des Etats-Unis jusqu'au Bourg-sous-la-Roche (voir plan annexé).

La première ambition de la Ville de La Roche-sur-Yon est de **mettre en cohérence tous les projets** du secteur en cours et à venir. Les enjeux sur le site d'étude sont multiples : urbain, économique, paysager, environnemental, de déplacement, de tourisme et de loisir. Les projets en cours et à venir tels que le PRIR (programme de renouvellement urbain d'intérêt régional), la requalification du centre bourg du Bourg-sous-la-Roche, le développement du quartier de la Marronnière, le périmètre de captage de la ressource en eau potable, la libération d'un site industriel, l'aménagement des vallées nécessitent d'être réfléchis dans un cadre structuré pour apporter le meilleur au développement de la Ville.

La seconde aspiration de la Ville de La Roche-sur-Yon est d'inscrire les projets d'aménagement dans le cadre d'une ambition territoriale de qualité. La ville souhaite que les projets émergents s'inscrivent et répondent au SCOT du Pays Yon et Vie, au Projet de Territoire de l'Agglomération et aux objectifs du Projet de Territoire communal et demain le PCAET (Plan climat air énergie territorial) notamment pour :

- Affirmer et poursuivre la valorisation des vallées au sein de l'enveloppe urbaine
- Préserver la qualité du paysage bocager en aménageant la trame bocagère par des espaces publics facilitant la transition entre les constructions et l'environnement
- Respecter les continuités écologiques
- Améliorer les transitions entre le tissu urbain, périurbain et naturel
- Favoriser le développement de l'habitat dans un environnement agréable et préservé

L'élaboration d'une stratégie globale conduira à une cohérence d'ensemble, un sens à la lecture de l'espace périurbain et donc un investissement positif sur le long terme. Cela nécessite un temps d'étude, de réflexion et de partage mais nécessaire car l'absence de stratégie conduirait à « subir » les projets en cours et à venir et aurait forcément des conséquences multiples.

Un comité d'accompagnement composé de membres des conseils citoyens de la Vallée Verte et du Bourg-sous-la-Roche, des comités d'accompagnement du PRIR et du Bourg-sous-la-Roche ainsi que des Yonnais ayant répondu au questionnaire mis en ligne au premier trimestre 2019, a été mis en place afin de nourrir les réflexions et répondre ainsi aux attentes des utilisateurs des vallées actuels et à venir.

Sur la base de ces échanges, à l'appui d'un diagnostic fouillé et du croisement avec les différentes études en cours que sont le PRIR et le schéma directeur touristique et environnemental de la vallée de l'Yon, un plan d'intention a émergé.

A la confluence des rivières, et des enjeux du développement urbain de la Ville, le site du parc naturel urbain a vocation à devenir une nouvelle centralité structurante tournée vers un urbanisme de transition, centré sur la nature et un mode de vie local retrouvé. La présence des vallées en fait le point d'accroche idéal de cette ville sud avec son territoire.

Le parc naturel urbain est porteur d'opportunités et d'intentions fortes qui sont les suivantes :

- La nature habite la ville : Le bon état de santé des milieux naturels, leur diversité et la présence d'animaux emblématiques en font un site spectaculaire.

Mettre la nature au centre d'un grand quartier urbain est un challenge de taille, tant d'un point de vue technique pour préserver les milieux naturels, que programmatique pour convaincre que la nature du site se suffit à elle-même pour créer le spectacle. La méthode mise en place pour concilier usages et préservation de la nature, consistera à distinguer deux familles : les vallées que seront les réserves correspondant aux espaces où la nature est privilégiée, protégées de la fréquentation du public ainsi que les prairies c'est-à-dire les espaces ouverts aux usages, récréatifs, événementiels ou agricoles, entretenus dans cet objectif.

- Le parc remplace la "place du village" : Il est central pour tout le quart sud, portion périurbaine aujourd'hui désorganisée et en voie de densification

Au cœur du grand quart sud, les vallées et la confluence devront jouer le rôle d'espace public de centralité, connecté aux quartiers et accueillant le public. Ce sera aussi un lieu où l'on viendra pour vivre une expérience urbaine. Le parc proposera différents parcours de promenade, des sentiers d'immersion dans la réserve ainsi qu'un cheminement continu depuis le Pentagone jusqu'au Bourg-sous-la-Roche ou encore d'autres pénétreront les quartiers, qui s'inscriront eux-mêmes dans des itinéraires à plus grande échelle. On y viendra pour découvrir, se détendre, pratiquer le sport ou encore assister à des événements.

- Les quartiers s'invitent les uns chez les autres : La continuité des rivières connecte les quartiers aujourd'hui séparés, pour offrir aux Yonnais une diversité d'usage dans un espace restreint.

Le parc reliera les quartiers, multipliera les façons de parcourir la ville et anticipera son développement en lien avec les vallées. Des portes de parc, des stations, des franchissements seront autant d'ouvrages, de points d'informations et de panoramas qui jalonneront et orienteront les parcours, enrichiront l'expérience des utilisateurs.

- La ville révèle sa "nature" : La position de ce parc le long de la route de Luçon, axe majeur et historique d'entrée de ville, en fait la vitrine de l'identité yonnaise.

Le parc naturel urbain sera l'occasion de créer une entrée de ville paysagère inédite et de reconnecter les quartiers Ouest et Est.

Le schéma d'intention, **porteur d'une stratégie forte à long terme**, doit concilier préservation et développement du site tout en proposant des aménagements et des actions compatibles avec chaque typologie de secteur. Le projet de parc naturel urbain est garant de la qualité de l'espace public composé des voiries, équipements publics, allées, espaces naturels et agricoles, etc., et de toutes ses composantes qui seront aménagées puis gérées selon la cohérence du parc.

Ce schéma d'intention sera ensuite décliné à travers un **plan guide** sur un périmètre plus restreint de 60 hectares qui proposera un plan d'actions selon des thématiques telles que la nature, la mobilité, les loisirs, les outils de sensibilisation, la gestion ou encore le développement urbain.

De plus, ces différents enjeux nécessitent une **maîtrise des projets** à venir au sein de ce périmètre de parc naturel urbain. Il convient pour ce faire, de pouvoir disposer des outils réglementaires adéquats pour encadrer et négocier les projets immobiliers.

Il est ainsi proposé d'instaurer, sur ledit secteur, un périmètre de prise en considération. Ce périmètre permettra à la collectivité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet.

Vu l'Article L 424-1 du code de l'urbanisme :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant

de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. ».

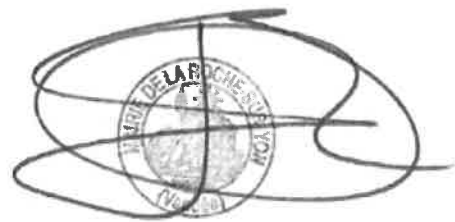
Considérant la nécessité de définir un périmètre de prise en considération permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet.

Avis favorable de la commission Urbanisme - Logement - Développement durable - Déplacements - Espace rural - Aménagement du territoire le 26/06/19.

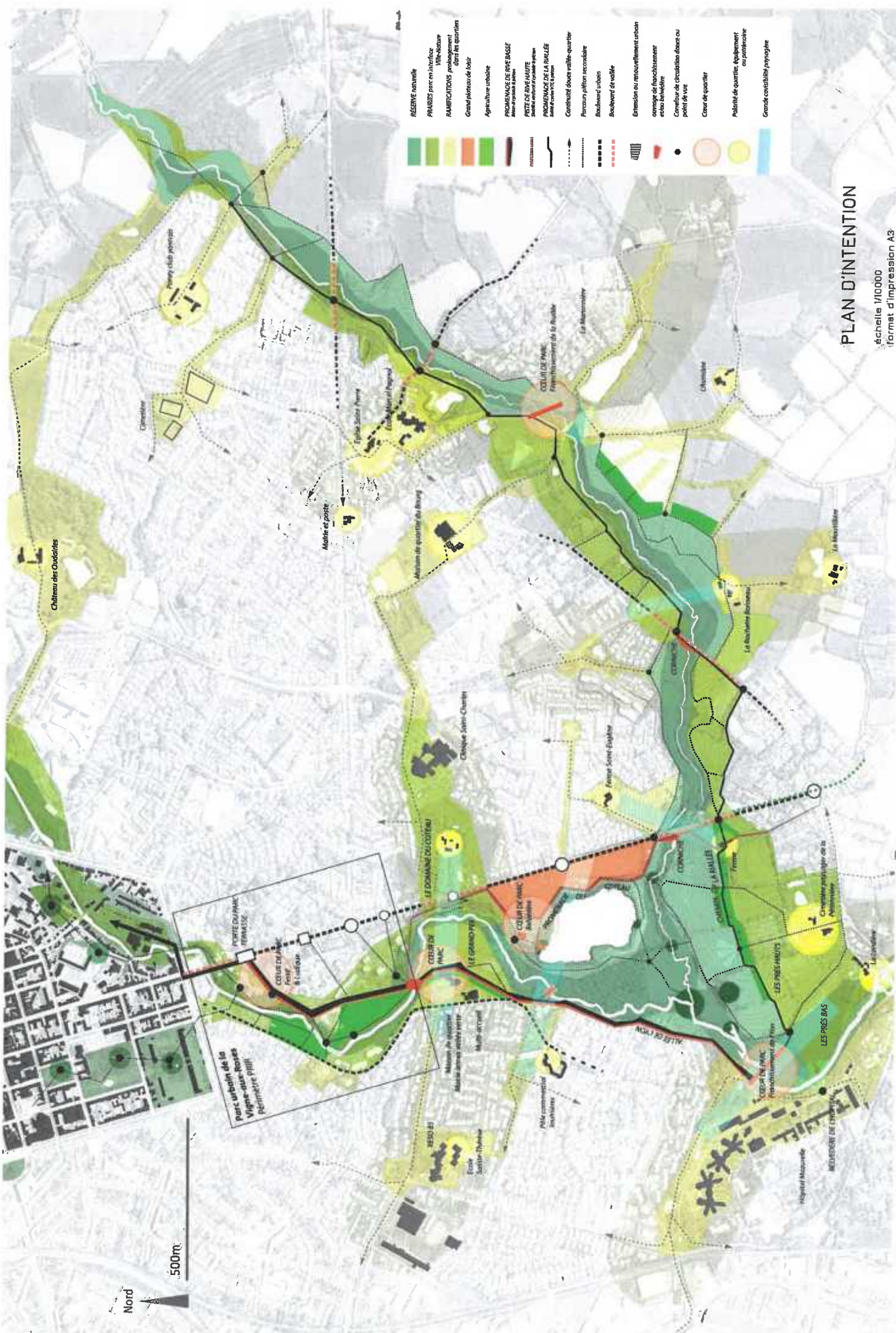
Le conseil, après en avoir délibéré :

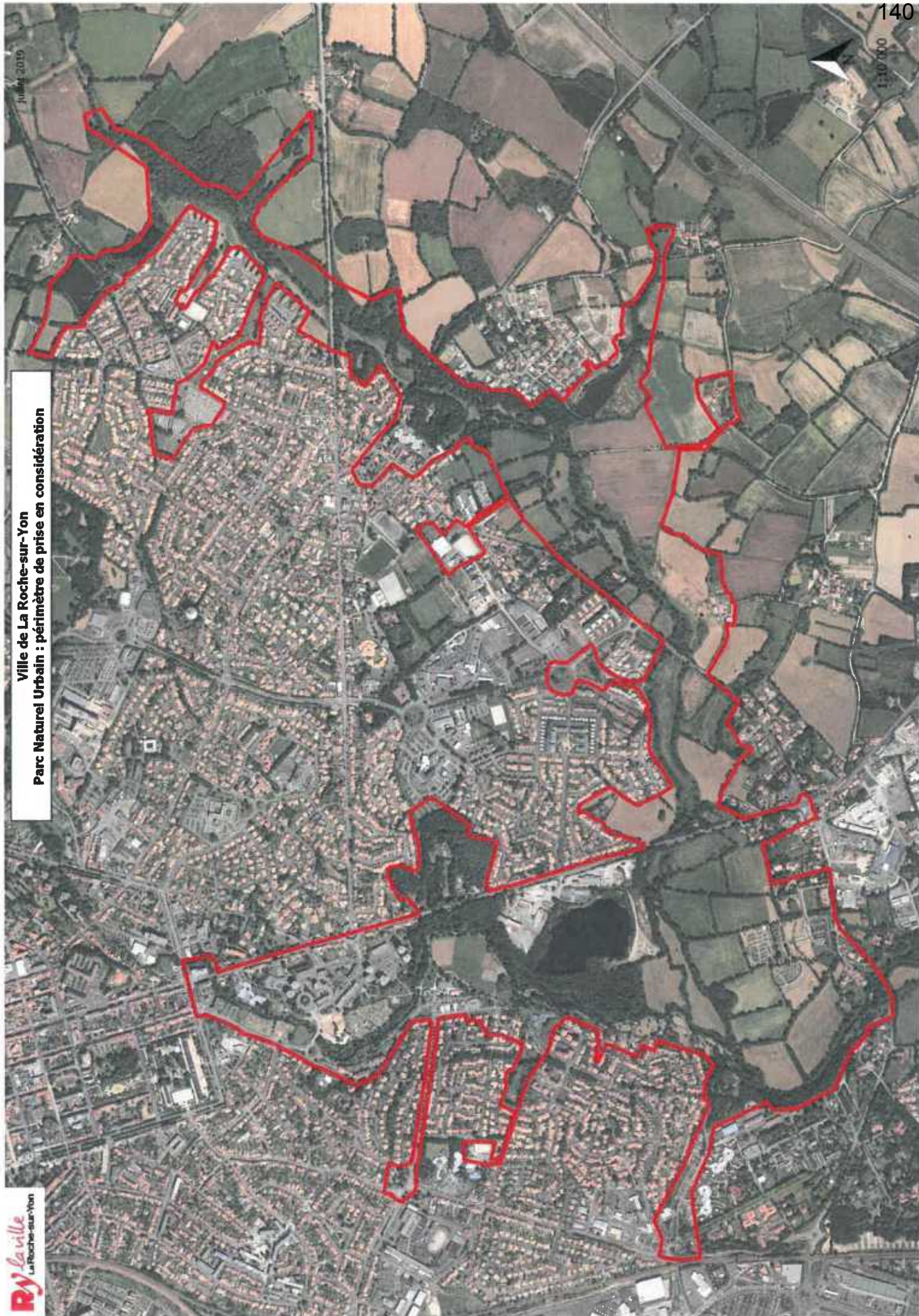
1. Approuve le plan d'intention du parc naturel urbain
2. Décide de définir un plan guide sur un secteur plus restreint
3. Approuve le périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement sur le périmètre du parc naturel urbain
4. Autorise Monsieur le Maire à engager les procédures de publicité du présent acte et de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Luc Bouard





Ville de La Roche-sur-Yon
Parc Naturel Urbain : périmètre de prise en considération



Direction de l'Aménagement de l'Urbanisme
de l'Habitat et de l'Hébergement
Service Autorisation Droit des Sols
Place du Théâtre - BP 829
85021 La Roche-sur-Yon
Tél. : 02.51.47.47.22

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT ET DE NUMEROTAGE

L'immeuble sis à LA ROCHE SUR YON : **RUE OLOF PALME**

Cadastré : 191 CD 307, 191 CD 489, 191 CD 492

N'EST PAS FRAPPE D'ALIGNEMENT;

PORTE LE NUMERO DE VOIRIE : **37**

En foi de quoi le présent certificat a été délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à LA ROCHE SUR YON,

Pour le Maire et par délégation

Signé numériquement le 01/12/2025

par DURAND Patrick

Adjoint à la mairie annexe de La Garenne, à la Voirie, à la propreté et à la circulation





Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 27 novembre 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

85000 LA ROCHE-SUR-YON

Code parcelle :
000-CD-493



Parcelle(s) : 000-CD-493, 85000 LA ROCHE-SUR-YON

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :



INONDATION

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels nommé PPRN-I - Bassin versant de l'Yon a été prescrit et peut affecter votre bien.

Date de prescription : 18/07/2024

Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

Un PPR qui est en cours d'élaboration n'est pas applicable, mais il doit faire l'objet d'une information des potentiels futurs locataires ou des futurs acquéreurs au titre de l'information acquereur-locataires. vous pouvez trouvez des informations complémentaires notamment la zone d'étude auprès de votre préfecture.

Le PPR couvre les aléas suivants :

InondationPar une crue à débordement lent de cours d'eau

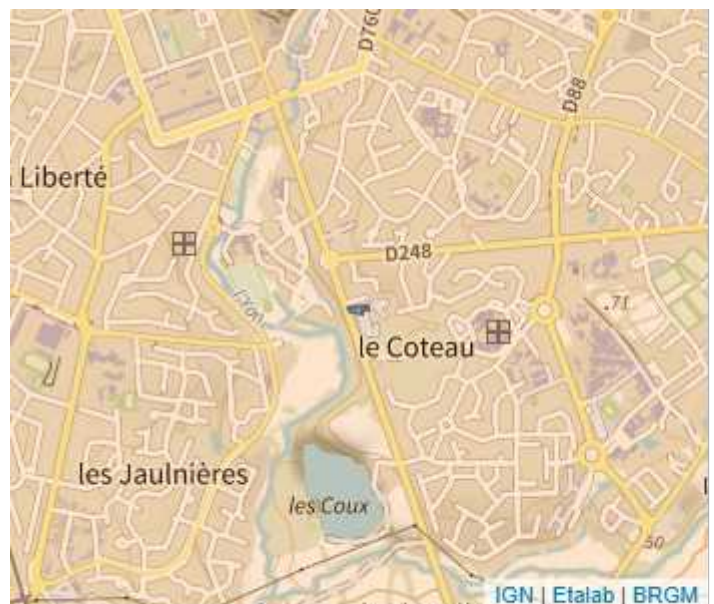
Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



SISMICITÉ : 3/5

- 1 - très faible
- 2 - faible
- 3 - modéré
- 4 - moyen
- 5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.





RADON : 3/3

- 1 : potentiel radon faible
- 2 : potentiel radon moyen
- 3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Sismicité

Pour le bâti neuf et pour certains travaux lourds sur le bâti existant, en fonction de la zone de sismicité et du type de construction, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Radon

Le bien est situé dans une zone à potentiel radon significatif. En plus des bonnes pratiques de qualité de l'air (aérer quotidiennement le logement par ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour, ne pas obstruer les systèmes de ventilation), il est donc fortement recommandé de procéder au mesurage du radon dans le bien afin de s'assurer que sa concentration est inférieure au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et idéalement la plus basse raisonnablement possible. Il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment pour réaliser un diagnostic de la situation et vous aider à choisir les solutions les plus adaptées selon le type de logement et la mesure. Ces solutions peuvent être mises en oeuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, vous devrez réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



ARGILE : 1/3

- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition faible : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 6 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



Parcelle(s) : 000-CD-493, 85000 LA ROCHE-SUR-YON



CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 21

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 13

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000045A	28/07/1999	28/07/1999	07/02/2000	26/02/2000
INTE0000045A	28/07/1999	28/07/1999	07/02/2000	26/02/2000
INTE0000045A	06/08/1999	06/08/1999	07/02/2000	26/02/2000
INTE0000045A	06/08/1999	06/08/1999	07/02/2000	26/02/2000
INTE0000591A	25/07/2000	25/07/2000	25/10/2000	15/11/2000
INTE9300315A	11/01/1993	12/01/1993	23/06/1993	08/07/1993
INTE9500748A	28/10/1995	28/10/1995	08/01/1996	28/01/1996
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE1005933A	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010
NOR19830516	01/04/1983	28/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
NOR19830803	20/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
NOR19830910	04/07/1983	25/07/1983	10/09/1983	11/09/1983
NOR19831005	04/07/1983	25/07/1983	05/10/1983	08/10/1983

Sécheresse : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1824834A	01/01/2017	31/12/2017	18/09/2018	20/10/2018
INTE1920338A	01/10/2018	31/12/2018	16/07/2019	09/08/2019
IOCE0811914A	01/07/2005	30/09/2005	15/05/2008	22/05/2008

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE1005933A	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
IOCE1005933A	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	04/07/1983	25/07/1983	10/09/1983	11/09/1983

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	04/07/1983	25/07/1983	10/09/1983	11/09/1983

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

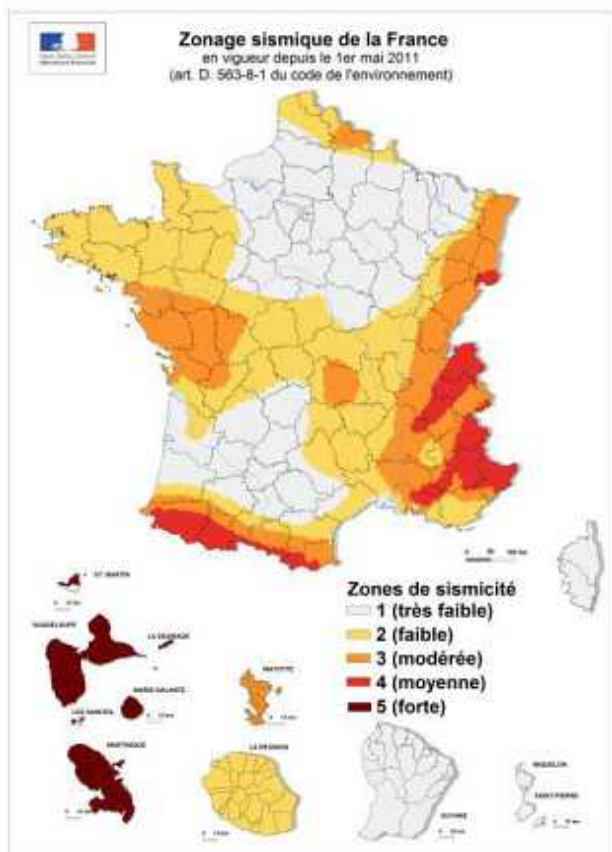
Nom du site	Fiche détaillée
SA NAULLET	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006304884

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4013859
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4012224
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4012225
"BLANCHISSERIE MODERNE"	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4013202
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4013802
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4013848

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

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

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

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

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

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

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

Pour en savoir plus:

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

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