

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience du Juge de l'Exécution des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES - séant ladite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE-IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

Les biens et droits immobiliers sis à

LES ULIS (91940)

Résidence Les Champs Lasniers – Avenue des Champs Lasniers et rue de la Brie

Dans le bâtiment B, escalier unique deuxième étage arrière gauche, **un appartement avec balcon** comprenant une entrée, une cuisine, un salon/séjour, des toilettes séparés, deux chambres, une salle d'eau, une chambre avec salle de bains attenante (lot de copropriété n°116) outre **une cave** portant le numéro 8 située au sous-sol-1 dans le bâtiment B escalier unique au rez-de-jardin (lot de copropriété n°137), **deux places de parking intérieur** situées dans le garage souterrain du bâtiment B portant les numéros 25 et 26 (lots de copropriété 625 et 626).

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

Syndicat des Copropriétaires Résidence Les Champs Lasniers sise Avenue des Champs Lasniers – rue de la Brie 91940 LES ULIS représenté par son SYNDIC en exercice le Cabinet Etude et Gestion Immobilière ci-après EGIM, administrateur de biens, société par actions simplifiée au capital de 38.493,25 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 702.046.350 ayant son siège social sis 7 rue Mariotte 75017 PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat constitué :

Maître Thierry-Xavier FLOQUET

Membre de la SCP FLOQUET GARET & NOACHOVITCH

Avocat au Barreau de l'ESSONNE

4 boulevard de l'Europe Valéry Giscard d'Estaing – Immeuble Azur – 91000

EVRY COURCOURONNES

Téléphone : 01.60.79.39.45

Mail : avocats@floquet-noachovitch.fr

lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

Ayant pour avocat plaident :

Maître Nicolas GUERRIER

Membre de la SCP Nicolas GUERRIER & Alain de LANGLE

Avocat au Barreau de Paris,

57 rue de Passy – 75016 PARIS

Mail : nicolas.guerrier@guerrierdelangle.com

TOQUE P 208

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu :

- de la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par la 8^{ème} chambre du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES le 6 avril 2023 et signifié le 16 mai 2023 par la SARL LE DISCORDE SALOME DECLoux, Commissaire de Justice à PALAISEAU, devenu définitif.
- des résolutions 13, 14 et 15 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 janvier 2024 ayant habilité le Syndic à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur Denis IBAO et de Madame Marie NOËL épouse IBAO sur les lots 116, 137, 625 et 626 leur appartenant dans ladite copropriété.

Le poursuivant, sus-dénoté et domicilié, a fait signifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

Monsieur Denis IBAO né le 29 octobre 1964 à Saint-Denis (LA REUNION), marié le 5 mai 2001 à LES ULIS (91) à Madame Marie NOËL sous le régime de la communauté des biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, de nationalité française, cuisinier, demeurant 1 avenue des Champs Lasniers (Bâtiment B) 91940 LES ULIS par exploit de SELARL COJUSTICE, Commissaires de Justice à LONGJUMEAU, en date du 24 avril 2024

Acte délivré selon les dispositions des articles 656 et 658 du Code de procédure civile.

Madame Marie, Michelle NOËL épouse IBAO née le 20 septembre 1966 à LE TAMPON (LA REUNION), mariée le 5 mai 2001 à LES ULIS (91) à Monsieur Denis IBAO sous le régime de la communauté des biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, de nationalité française, préparatrice de commande, demeurant 1 avenue des Champs Lasniers (Bâtiment B) 91940 LES ULIS par exploit de la SELARL COJUSTICE, Commissaires de Justice à LONGJUMEAU, en date du 24 avril 2024

Acte délivré selon les dispositions des articles 656 et 658 du Code de procédure civile.

PARTIES SAISIES

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénoté et domicilié, la somme totale de :

HUIT MILLE NEUF CENT SIX EUROS et QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (8.906,91 €)

en vertu du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 6 avril 2023 par la 8^{ème} chambre du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES signifié le 16 mai 2023, devenu définitif ci-dessus relaté

selon décompte arrêté au **31 mars 2024**, s'établissant de la façon suivante :

1°) Au titre d'un arriéré de charges de copropriété arrêté au 2ème trimestre 2022 inclus	20 941,50 €
Intérêts au taux légal à compter du 3 septembre 2021 sur la somme de 19.893,15 € avec capitalisation des intérêts	
0,76 % du 03.09.2021 au 30.12.2021	49,71 €
0,76 % du 01.01.2022 au 30.06.2022	74,97 €
0,77 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	77,22 €
2,06 % du 01.01.2023 au 29.03.2023	98,80 €
Règlement du 29 mars 2023	-5 000,00 €
2,06 % au 30.03.2023 sur la somme de 15.193,85 €	0,86 €
Règlement du 30 mars 2023	-5 000,00 €
2,06 % du 31.03.2023 au 14.04.2023 sur la somme de 10.194,71 €	8,63 €
Règlement du 14 avril 2023	-5 000,00 €
2,06 % du 15.04.2023 au 19.04.2023 sur la somme de 5.203,34 €	1,47 €
Règlement du 19 avril 2023	-5 000,00 €
2,06 % du 20.04.2023 au 04.05.2023 sur la somme de 204,81 €	0,17 €
7,06 % du 05.05.2023 au 30.06.2023	2,26 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	9,52 €
10,07 % du 01.01.2024 au 07.02.2024	2,14 €
10,07 % du 08.02.2024 au 29.02.2024 sur la somme de 218,90 €	1,33 €
Intérêts au taux légal à compter du 12 mai 2022 sur la somme de 1.048,35 € avec capitalisation des intérêts	
0,76 % du 12.05.2022 au 30.06.2022	1,09 €
0,77 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	4,07 €
2,06 % du 01.01.2023 au 04.05.2023	7,34 €
7,06 % du 05.05.2023 au 30.06.2023	11,56 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	48,73 €
10,07 % du 01.01.2024 au 07.02.2024	10,96 €
10,07 % du 08.02.2024 au 29.02.2024 sur la somme de 1.132,10 €	6,85 €
2°) Au titre des frais nécessaires de recouvrement	291,26 €
Intérêts au taux légal à compter du 9 février 2023 avec capitalisation des intérêts	
2,06 % du 09.02.2023 au 04.05.2023	1,40 €
7,06 % du 05.05.2023 au 30.06.2023	3,21 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	13,54 €
10,07 % du 01.01.2024 au 07.02.2024	3,05 €
10,07 % du 08.02.2024 au 29.02.2024 sur la somme de 312,46 €	1,89 €
3°) Au titre des dommages et intérêts	1 500,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 9 février 2023 avec capitalisation des intérêts	
2,06 % du 09.02.2023 au 04.05.2023	7,20 €
7,06 % du 05.05.2023 au 30.06.2023	16,54 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	69,72 €
10,07 % du 01.01.2024 au 07.02.2024	15,68 €
10,07 % du 08.02.2024 au 29.02.2024 sur la somme de 1.609,14 €	9,74 €
4°) Au titre de l'article 700 du Code de procédure civile	1 200,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 9 février 2023	
2,06 % du 09.02.2023 au 04.05.2023	5,76 €
7,06 % du 05.05.2023 au 30.06.2023	13,23 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	55,77 €
10,07 % du 01.01.2024 au 07.02.2024	12,55 €
10,07 % du 08.02.2024 au 29.02.2024	7,79 €
5°) Au titre des dépens et des frais d'exécution	1 812,99 €
Soit un TOTAL au 29 février 2024	6 400,50 €

Outre le coût du commandement de payer valant saisie immobilière

Et les intérêts au taux légal continuant à courir du 1^{er} mars 2024 au jour du parfait paiement sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement de payer valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, actions, et frais de mise à exécution, le tout en deniers ou quittances valables.

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 l'Essonne, 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 l'Essonne **le 7 mai 2024 sous les références Numéro SAGES 9104P01 volume 2024 S n°119.**

L'assignation à comparaître a été délivrée à la partie saisie pour

l'audience d'orientation du Mercredi 18 Septembre 2024 à 9h30

**DESIGNATION
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
dont dépendent
LES BIENS MIS EN VENTE**

Les biens et droits immobiliers dont s'agit dépendent d'un ensemble immobilier

Sis à LES ULIS (91940)

Résidence Les Champs Lasniers

Avenue des Champs Lasniers et rue de la Brie

Cadastré section BI numéro 47 lieudit « 2 et 4 rue de la Brie » pour une contenance de 64a et 93ca.

Cet ensemble immobilier comprend six bâtiments dénommés A, B, C, K, L, M à usage principal d'habitation et un garage souterrain sur deux niveaux édifié sous la dalle piétonne de la cour exactement au centre des bâtiments.

L'ensemble comprend au total 132 appartements, 12 chambres individuelles, 145 caves, 172 emplacements de garage privatif, divers locaux techniques et communs dont un appartement, une cave et un emplacement de garage pour le gardiennage et un local commun résidentiel.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un **règlement de copropriété et état descriptif de division** établi aux termes d'un acte reçu par la SCP HUSSENOT-DESENONGES, REGNIER, GEOFFROY-BERGER et REGNIER, Notaires à PARIS, le 3 mars 1978 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU, le 10 mai 1978 volume 1894 n°18.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître HUSSENOT-DESENONGES, Notaire à PARIS, le 20 avril 1978 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU le 10 mai 1978 volume 1894 n°19,
- aux termes d'un acte reçu par Maître REGNIER, Notaire à PARIS, le 26 septembre 1985 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU le 18 décembre 1985 volume 4038 n°10.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

Lot numéro CENT SEIZE (116) :

Dans le bâtiment B escalier unique, au deuxième étage arrière gauche, un **APPARTEMENT** type 5P comprenant entrée, cuisine avec coin repas, salle de séjour, quatre chambres, salle de bains avec water-closet, salle d'eau, water-closet, rangement, dégagement et loggia.

Et les 917 / 100.000èmes des parties communes générales et de la propriété du sol.

Lot numéro CENT TRENTE SEPT (137) :

Dans le bâtiment B, escalier unique, au rez-de-jardin, une **CAVE** portant le numéro 8.

Et les 10 / 100.000èmes des parties communes générales et de la propriété du sol.

Lot numéro SIX CENT VINGT-CINQ (625) :

Dans le garage souterrain du bâtiment B au niveau bas, un **GARAGE** pour voiture automobile portant le numéro 25.

Et les 40 / 100.000èmes des parties communes générales et de la propriété du sol.

Lot numéro SIX CENT VINGT-SIX (626) :

Dans le garage souterrain du bâtiment B au niveau bas, un **GARAGE** pour voiture automobile portant le numéro 26.

Et les 40 / 100.000èmes des parties communes générales et de la propriété du sol.

Selon le procès-verbal de description dressé par Maître Mathilde MANCEAU, membre de la SELARL COJUSTICE et Commissaires de Justice à LONGJUMEAU, en date du 16 mai 2024, le bien est actuellement occupé par les débiteurs saisis et leur fille majeure.

L'appartement comprend une entrée, des toilettes séparés, une cuisine, un salon/séjour, trois chambres dont une avec salle de bain attenante, une salle d'eau et une loggia /balcon d'une superficie de 4,83 m² au sol.

Les deux places de parking sont dépourvues de dispositif privatif de sécurité. L'accès au garage commun est sécurisé.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances et dépendances, tous biens, droits et actions quelconques y 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 de matrice cadastrale ci-après annexé.

ANNEE DE NAV		DEP DIR		COM		LUS/LES		TRIS		120		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NOMBERG		COMPTABIL							
Préparticuliers/Indivision																							
RESISTANCE ASSISES						4817 DE LA BORD						91941 LESLITIS						RECHERCHES					
Préparticulier/Indivision						NIMKENJI						MONTVAMBER VICHCELLE						Secteur de la commune					
RECHERCHES - RESISTANCE ASSISES																							
91941 LESLITIS																							
Secteur de la commune																							
4251 LE LAVOIR																							
RECHERCHES RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ																							
PROPRIÉTÉS BAVTES																							
DIMENSIONS DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL															
N°	N°	C	C	S	M	A	A	N	S	A	A	N	S	A	A	N	S						
AN	SPR	PLAN	PAR	VOIR	AB	AD	EST	EST	EST	EST	EST	EST	EST	EST	EST	EST	EST						
47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47						
66	00	47			4817 DE LA BORD	917 / 100000		028		01	02	0000	4460275	9023	C	01	02						
64	00	47			001 LOT 0000137	10 / 100000		028		01	02	0000	4460275	9023	C	01	02						
64	00	47			201 DE LA BORD	40 / 100000		028		01	02	0000	4460275	9023	C	01	02						
64	00	47			201 DE LA BORD	40 / 100000		028		01	02	0000	4460275	9023	C	01	02						
64	00	47			001 LOT 0000026	40 / 100000		028		01	02	0000	4460275	9023	C	01	02						
RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ																							
3544 EIR																							
RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ																							
3544 EIR																							
RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ																							
RIMP																							
RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ																							
RIMP																							
RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ																							
RIMP																							
RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ																							
RIMP																							

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à **Monsieur Denis IBAO** né le 29 octobre 1964 à Saint-Denis (LA REUNION), marié le 5 mai 2001 à LES ULIS (91) à Madame Marie NOËL sous le régime de la communauté des biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, de nationalité française, cuisinier et à **Madame Marie, Michelle NOËL épouse IBAO** née le 20 septembre 1966 à LE TAMPON (LA REUNION), mariée le 5 mai 2001 à LES ULIS (91) à Monsieur Denis IBAO sous le régime de la communauté des biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, de nationalité française, préparatrice de commande, demeurant ensemble 1 avenue des Champs Lasniers (Bâtiment B) 91940 LES ULIS.

Pour les avoir acquis de :

Monsieur Bruno RIVOAL né le 25 février 1956 à PARIS (18^{ème} arrondissement), marié, de nationalité française, informaticien, demeurant 191 rue Saint Lautier 31450 MONTLAUR

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François LAPÔTRE, Notaire au sein de la SCP Claude DELYFER et Jean-François LAPÔTRE, Notaires à ORSAY, le 29 octobre 2004

Moyennant le prix principal de 155.000 € (Cent Cinquante Cinq Mille Euros)

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU le 19 novembre 2004 sous les références Numéro SAGES 9104P05 volume 2004 P n°4977.

XXXXXXXXXXXXXXXX

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

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de 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 AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois 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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

**QUATRE-VINGTS MILLE EUROS
(80.000,00 €)**

Fait à EVRY-COURCOURONNES, le
Par Maître Thierry-Xavier FLOQUET
Avocat poursuivant

D I R E

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES

A COMPARU, **Maître Thierry-Xavier FLOQUET**, Avocat inscrit au Barreau de l'Essonne et celui du Syndicat des Copropriétaires Résidence Les Champs Lasniers sise Avenue des Champs Lasniers – rue de la Brie 91940 LES ULIS représenté par son SYNDIC en exercice le Cabinet Etude et Gestion Immobilière ci-après EGIM, poursuivant la vente sur saisie immobilière.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente déposé pour parvenir à la vente citée en marge, et ce pour une parfaite information des candidats acquéreurs, il annexe :

- le procès-verbal de description dressé par Maître Mathilde MANCEAU, Commissaire de Justice Associés, membre de la SELARL COJUSTICE, Commissaires de Justice à LONGJUMEAU, en date du 16 mai 2024, ainsi que les rapports annexes :
- rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- état de l'installation intérieure d'électricité,
- diagnostic de performance énergétique,
- certificat de superficie de la partie privative,
- état des risques,
- état des nuisances sonores aériennes.

OBSERVATIONS étant ici faites que :

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : la prise de terre et l'installation de la mise à la terre, la protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs sur chaque circuit, les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche, des matériels électriques présentant des risques de contacts directs, des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage, des conducteurs non protégés mécaniquement.

Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles représentent.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation résultant des documents annexés sans recours possible contre le créancier poursuivant.

Desquels comparution et dire, Maître Thierry-Xavier FLOQUET, Avocat, a requis qu'il lui en soit donné acte et après lecture, il a signé avec Nous Greffier.

LE GREFFIER

Me Thierry-Xavier FLOQUET
Avocat



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Rohan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bd de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 - etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427738 BT/MM

EXPEDITION

COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91- huissier de justice
9 boulevard de Bretagne - 91165 LONGJUMEAU
Tél. 01.64.48.81.32
etude@hj-idfsud.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE SEIZE MAI

A LA REQUETE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE LES CHAMPS LASNIERS 91940 LES ULIS représenté par son syndic la **SAS ETUDE ET GESTION IMMOBILIERE - EGIM** 7 rue Mariotte 75017 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat constitué, **Maître Thierry-Xavier FLOQUET**, avocat au Barreau de l'Essonne, domicilié 4 boulevard de l'Europe Valéry Giscard D'estaing, 91000 Evry-Courcouronnes ;

Ayant pour avocat plaidant ; **Maître Nicolas GUERRIER**, avocat au Barreau de Paris, domicilié 57 rue de Passy, 75016 PARIS ;

QUI M'EXPOSE :

Que le syndicat requérant est créancier de Monsieur Denis IBAO et Madame Marie-Michelle IBAO née NOEL en vertu d'un jugement réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire d'Evry-Courcouronnes le 06/04/2023 précédemment signifié et aujourd'hui définitif ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant aux débiteurs susnommés et situé bâtiment B, résidence Les Champs Lasniers 91940 LES ULIS, il entend faire procéder à un procès-verbal de description ;

C'est pourquoi,

DEFERANT A CETTE REQUISITION,


COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE
 Anciennement HDJ91 huissier de justice
 Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LÉCOMTE
 Mathilde MANCEAU
 Commissaires de justice associés
 Johanna MORAND
 Commissaire de justice salariée
 9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tel. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427738 BT/MM

Je, Mathilde MANCEAU, commissaire de justice associée au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussignée

Certifie m'être transportée ce jour à 14H30 au bâtiment B, résidence Les Champs Lasniers, Les Ulis (91940), où là étant en présence de :

- Monsieur Arilès MIHOUBI, diagnostiqueur immobilier, cabinet DIMM DIAGNOSTIC ;

J'ai procédé ainsi qu'il suit et fait les constatations suivantes.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

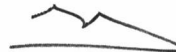
- un lot n° 116 : dans le bâtiment B escalier unique deuxième étage arrière gauche dans l'appartement type 5 pièces ;
- un lot n° 137. bâtiment B escalier unique au rez-de-jardin, une cave portant le n° 8 ;
- un lot n° 625 dans le garage souterrain du bâtiment B, un garage pour voiture automobile portant le n° 25 ;
- un lot n° 626 dans le garage souterrain du bâtiment B, un garage pour voiture portant le n° 26.

Le bien à décrire s'inscrit dans une copropriété dotée d'un syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic en exercice, la société EGIM, dont le siège social est situé 30 rue Jean Rostand à Orsay (91400).

Il résulte des précédentes diligences effectuées dans le dossier que le bien actuellement occupé par les débiteurs susnommés et ne fait pas l'objet d'un bail de location.

Sur place, j'ai rencontré les requis, ainsi déclarés, qui me laissent accéder au lieu après leur avoir déclaré mes nom, prénom et qualité. Ils m'indiquent résider dans les lieux avec leur fille majeure.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur Arilès MIHOUBI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs des surfaces des pièces du logement. Ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant.





COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHÈRE

Rohan LÉCOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 - etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

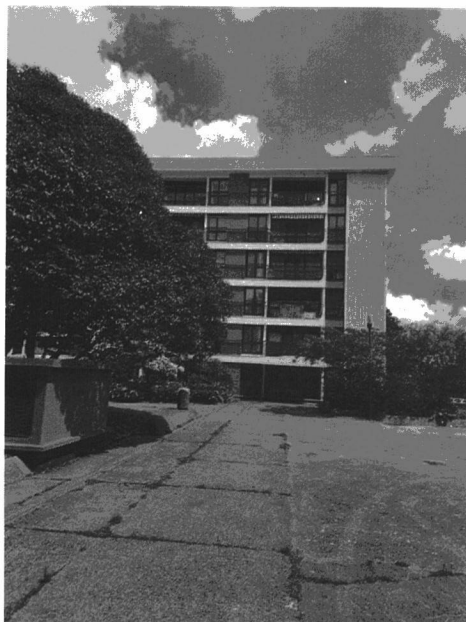
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2427738 BT/MM



Entrée

Porte d'entrée : revêtement à l'état d'usage, une poignée bouton des deux côtés, un verrou en partie haute.

Sol et plinthes : carrelage à l'état d'usage.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- un interphone ;
- un tableau électrique ;
- un point lumineux.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFILE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tel. 01 64 48 81 32 - etude@ij-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic:adresse swift SOGIEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427738 BT/MM



Toilettes

Porte de séparation ; revêtement à l'état d'usage. une poignée double béquille, un bloc serrure.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : faïence en partie basse à l'état d'usage. En partie haute, peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- des WC à l'anglaise, réservoir dorsal, lunette et abattant ;
- un placard en partie haute ;
- double porte ouvrante.



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHÈRE

Ronan LÉCOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 - etude@hj-idsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic : adresse-swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2427738 BT/MM



Cuisine

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage, poignée double béquille à l'état d'usage.

Sol : carrelage usagé, fissuré à plusieurs endroits.

Plinthes : carrelage à l'état d'usage.

Murs : peinture à l'état d'usage. Faïence à l'état usagé.

Plafond : peinture usagée comportant des traces d'éclaboussure.

L'équipement de la pièce comprend :

- un robinet simple bac avec égouttoir et robinet mitigeur ;
- une fenêtre double battant ouvrant, châssis PVC double vitrage, sécurisée par des barreaux métalliques à l'état d'usage ;
- plusieurs meubles bas et hauts de cuisine en bois fortement usagés ;
- une plaque de cuisson quatre feux au gaz ;
- à noter une porte également qui donne directement sur le salon.



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tel. 01 64 48 81 32 - etude@hj-adsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic : adresse-swift SOGIEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2427738 BT/MM



Salon/séjour

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage. Imposte vitrée à l'état d'usage. La poignée double béquille est cassée.

Sol et plinthes : carrelage usagé, certains carreaux sont fissurés.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. A noter que le papier peint est déchiré en partie haute à plusieurs endroits et comporte des traces noirâtres au mur.

L'équipement de la pièce comprend :

- une porte-fenêtre, plusieurs battants dormants, deux ouvrants, châssis PVC double vitrage ;
- une porte-fenêtre double battant ouvrant, châssis PVC double vitrage.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LÉCOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tel 01 64 48 81 32 - etude@hj-idsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse-swift SOGIEFRPP

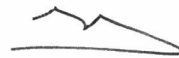
REFERENCES A RAPPELER:
2427738 BT/MM



Balcon

Sol : revêtement à l'état brut.

Garde-corps : métallique.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LÉCOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tel. 01 64 48 81 32 etude@hj-idfjsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic : adresse swift SOGEGFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427738 BT/MM

Couloir de séparation donnant accès aux chambres

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage. Une poignée double béquille à l'état d'usage.

Sol et plinthes : carrelage à l'état usagé, certains carreaux sont fissurés.

Murs : papier peint à l'état d'usage et comportant quelques traces de salissure.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- deux placards double porte coulissante aménagés avec des étagères.



Première chambre à gauche

Porte de séparation : revêtement à l'état usagé comportant quelques traces de salissure côté extérieur. Une poignée double béquille à l'état d'usage.

Sol et plinthes : parquet à l'état d'usage.

Murs : papier peint à l'état usagé comportant des traces de salissure et une marque d'impact.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

(Handwritten signature)



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 - etude@hj-idsad.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427738 BT/MM

- une fenêtre double battant ouvrant, châssis PVC double vitrage, sécurisée par un garde-corps métallique.



Deuxième chambre

Porte d'entrée : revêtement à l'état d'usage. Une poignée double béquille à l'état d'usage.

Sol et plinthes : parquet à l'état d'usage.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- une porte-fenêtre plusieurs battants ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisée par des volets roulants à ouverture manuel.



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFILE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tel. 01 64 48 81 32 - etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGIEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2427738 BT/MM



Salle d'eau

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage, poignée double béquille à l'état d'usage.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : en partie basse, faïence à l'état d'usage. En partie haute, peinture à l'état usagé comportant quelques traces noirâtres.

Plafond : peinture usagée comportant également quelques traces noirâtres.

L'équipement de la pièce comprend :

- un lavabo avec robinet mitigeur sur un meuble bas de salle de bains et surmonté d'un meuble avec miroir mural et point lumineux ;
- un bac de douche et un robinet dépourvu de flexible de douche et de douchette, une barre de fixation.

**COJUSTICE**
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFILE

Patrick FAUCHERE

Romain LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tel. 01 64 48 81 32 - etude@bj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2427738 BT/MM**Dernière chambre au fond du couloir**

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage. Une poignée double béquille à l'état de fonctionnement.

Sol et plinthes : parquet usagé comportant quelques marques d'éclat.

Murs : papier peint usagé comportant quelques traces de salissure.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- une porte-fenêtre double battant ouvrants et un dormant, châssis PVC double vitrage, sécurisée par des volets roulants à ouverture manuel.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LÉCOMTE
Mathilde MANÇEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tel. 01 64 48 81 32 - etude@hj-idf-sud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic : adresse swift SOGIEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427738 BT/MM



Salle de bains attenante à la chambre

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage. Une poignée double bécquille à l'état d'usage.

Sol et plinthes : carrelage à l'état usagé. Quelques carreaux sont fissurés.

Murs : faïence à l'état d'usage. En partie haute, papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- plusieurs étagères murales ;
- une baignoire avec vitre anti-éclaboussure ;
- un robinet mitigeur, flexible de douche et douchette ;
- un lavabo sur un meuble bas de salle de bains trois portes avec robinet mitigeur et surmonté d'un miroir mural avec les points lumineux.

2427738

Acte : 532336

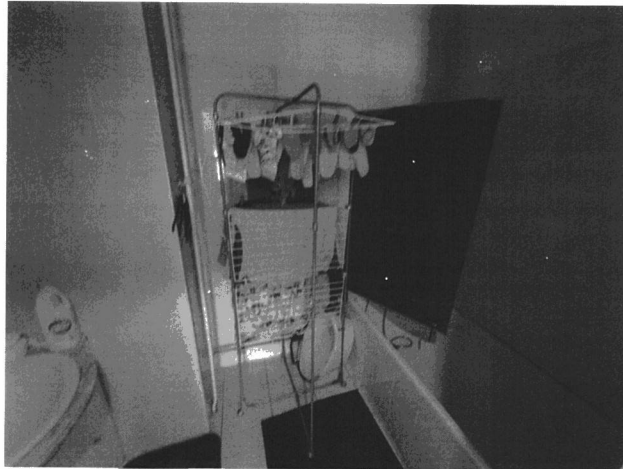


COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Rohan LECOMTE
Mathilde MANÇEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tel. 01 64 48 81 32 - etude@hj-idsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427738 BT/MM





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Romain LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tel. 01 64 48 81 32 etude@hj-idfsad.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGIEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427738 BT/MM

Cave

Situé au sous-sol-1, les lieux sont conforme à leur destination. Un verrou sécurise la porte.



Parking

Deux places de parking intérieur dépourvu de dispositif privatif de sécurité. L'accès au garage commun est sécurisé.

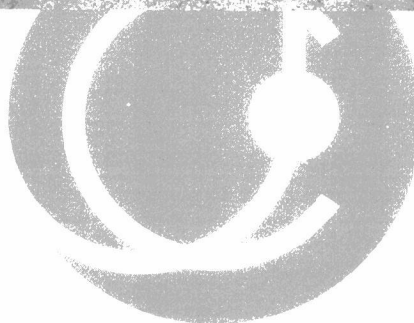


COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 - etude@hj-afjsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse-swift SOGIEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427738 BT/MM





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE - Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND - Alexia BRISSAC
Commissaires de justice salariées
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 - etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427738 BT/MM

2427738

Acte : 532336

Mes descriptions étant terminées, je me suis retirée. Je termine mes opérations à 15h15.

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit auquel j'intègre des photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, un certificat de superficie relatif au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Les Ulis (91).

COUT :

Les articles cités ci-dessous sont extraits du code de commerce

Emoluments (Article L.444-1)	219,16
Transport (Article A.444-48)	7,67
Base T.V.A.	226,83
T.V.A. 20,00%	45,37
TOTAL T.T.C.	274,84 €

Acte dressé sur 16 pages, outre les annexes susvisées.

Mathilde MANCEAU
Commissaire de justice associée





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.24.292.LES_ULIS.IBAO
Date du repérage : 16/05/2024
Heure d'arrivée : 12 h 12
Durée du repérage : 02 h 20

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Essonne Adresse : Résidence Les Champs Lasniers (Appt : 116; Cave : 137, garage 625 et 626) Commune : 91940 LES ULIS Section cadastrale BL, Parcelle(s) n° 14 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Batiment B, Lot numéro Appt : 116; Cave : 137, garage 625 et 626	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : Mr IBAO Denis et Madame Marie Michelle IBAO Adresse : Résidence Les Champs Lasniers - Batiment B 91940 LES ULIS
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SDC RESIDENCE LES CHAMPS LASNIERS 91940 LES ULIS Adresse : 7 rue Mariotte 75017 PARIS	Repérage Périmètre de repérage :
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Mihoubi Ariles Raison sociale et nom de l'entreprise : DIMM Diagnostic Immo Adresse : 10 Allée des Champs Elysées 91000 EVRY Numéro SIRET : 535 308 035 00026 Désignation de la compagnie d'assurance : ... AXA Numéro de police et date de validité : 11052642404 - 01/01/2025	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 97,09 m² (quatre-vingt-dix-sept mètres carrés zéro neuf) Surface au sol totale : 97,09 m² (quatre-vingt-dix-sept mètres carrés zéro neuf)	

Résultat du repérage

Date du repérage : **16/05/2024**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
 Liste des pièces non visitées :
Néant
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
2ème étage - Entrée	4.27	4.27	
2ème étage - Cuisine	13.85	13.85	
2ème étage - Séjour	11.13	11.13	
2ème étage - Salle à manger	17.02	17.02	
2ème étage - Wc	1	1	
2ème étage - Dégrèvement	7.17	7.17	
2ème étage - Salle d'eau	2.57	2.57	
2ème étage - Chambre 1	11.92	11.92	
2ème étage - Chambre 2	10.6	10.6	
2ème étage - Chambre 3	11.96	11.96	
2ème étage - Dégrèvement 2	1.95	1.95	
2ème étage - Salle de bain	3.65	3.65	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 97,09 m² (quatre-vingt-dix-sept mètres carrés zéro neuf)
Surface au sol totale : 97,09 m² (quatre-vingt-dix-sept mètres carrés zéro neuf)

Résultat du repérage - Parties annexes

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
2ème étage - Loggia	0	4.83	Pièce non réglementaire
Rez de jardin - Cave	0	3.57	

Fait à LES ULIS, le 16/05/2024

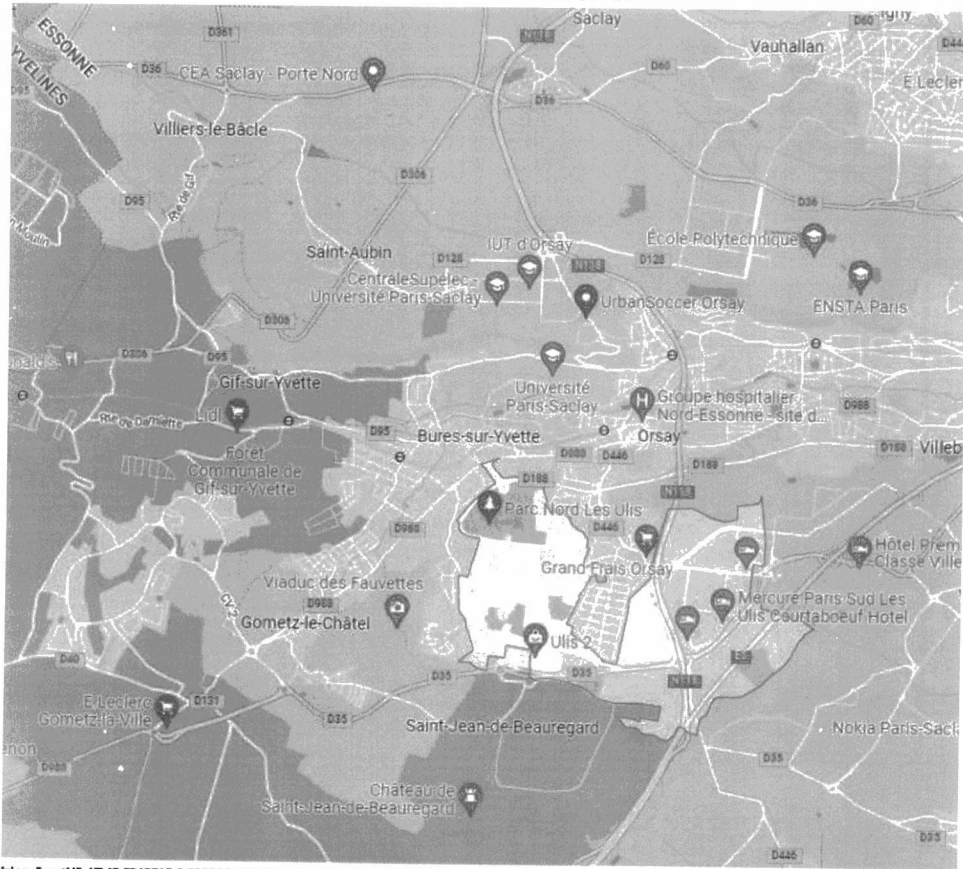
Par : Mihoubi Ariles



Aucun document n'a été mis en annexe

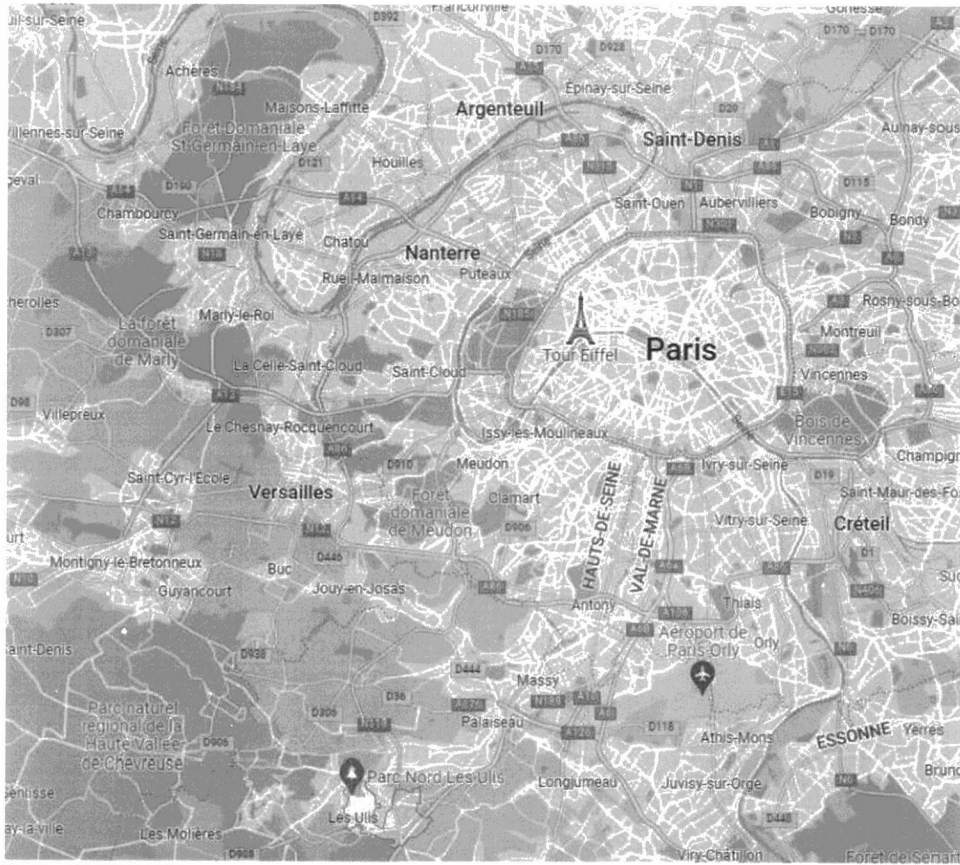
Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

Les Ulis - Google Maps



placeLesUlis@48.8648518,2.2386191,13z/data=!4m5!3m4!1s0x47e5d5e1f600d10c:69973071b9d0e877b22e48.679277924d2.188477d-148e4fuser=0

Les Ulis - Google Maps



https://www.google.com/maps/@48.776786,2.636232,11z/data=!3m1!1e3!1s0x47a5d5e11b600bf0:0x9973071b6d0a8579m23d48.67927794d2.1684771-t!8aFuse=0



Institut national de la statistique
et des études économiques
Mesurer pour comprendre

Statistiques locales

Zone d'étude **Les Ulis (commune)**, comparée avec France
SYNTHÈSE - COMPAREUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Les Ulis	France
Population	24 764	66 732 538
Densité de population (hab/km ²)	4 780,7	105,5
Superficie (km ²)	5,2	632 733,9
Nombre de ménages	9 473	29 752 199

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2018

Logement

Indicateurs	Les Ulis	France
Nombre de logements	10 153	36 220 594
Part des résidences principales (%)	93,3	82,1
Part des rés. secondaires (y.c. log. occasionnels) (%)	1,3	9,7
Part des logements vacants (%)	5,4	8,2

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2018

Emploi - Chômage

Indicateurs	Les Ulis	France
Emploi total au lieu de travail	15 526	26 599 318
dont part des emplois salariés (%)	94,8	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	73,7	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	15,6	13,4

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2018

Etablissements

Indicateurs	Les Ulis	France
Nb étab. actifs employeurs au 31/12	688	2 169 322
Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	6,7	9,5
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	55,4	72,4
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	37,9	18,1

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2018

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Les Ulis	France
Variation de population (%)	-0,12	0,35
- due au solde naturel (%)	1,43	0,31
- due au solde entrées/sorties (%)	-1,55	0,04

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2018

Naissances - Décès

Indicateurs	Les Ulis	France
Naissances domiciliées	N/A	N/A
Décès domiciliés	119	659 390

Source : Insee, État civil - 2021

Revenus

Données manquantes ou insuffisantes pour construire cette dataviz

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosof) et Enquête 'Budget de Famille 2017 (extension DOM)' pour la Guadeloupe, la Guyane et Mayotte - 2019

Postes dans les établissements

Indicateurs	Les Ulis	France
Postes dans les étab. actifs au 31/12	14 874	24 550 362
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	20,2	12,8
Part de la construction (%)	5,2	5,8
Part du commerce, transport, services (%)	62,2	47,3
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	12,4	33,0

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2018



Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : R.24.292.LES_ULIS.IBAO
Date du repérage : 16/05/2024



Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire	
<p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... Essonne Adresse : Résidence Les Champs Lasniers (Appt : 116; Cave : 137, garage 625 et 626) Commune : 91940 LES ULIS Section cadastrale BL, Parcelle(s) n° 14 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Batiment B, Lot numéro Appt : 116; Cave : 137, garage 625 et 626 Périmètre de repérage :</p>	<p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : ... Mr IBAO Denis et Madame Marie Michelle IBAO Adresse : Résidence Les Champs Lasniers - Batiment B 91940 LES ULIS</p>	
Objet de la mission :		
<input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) <input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique



Résumé de l'expertise n° R.24.292.LES_ULIS.IBAO

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



Désignation du ou des bâtiments	
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i>	
Adresse :	Résidence Les Champs Lasniers (Appt : 116; Cave : 137, garage 625 et 626)
Commune :	91940 LES ULIS
	Section cadastrale BL, Parcelle(s) n° 14
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :	
	Batiment B, Lot numéro Appt : 116; Cave : 137, garage 625 et 626
Périmètre de repérage : ...	

	Prestations	Conclusion
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	Etat des Risques et Pollutions	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011 Aucun site pollué (ou potentiellement pollué) n'est répertorié par BASOL. Aucun site industriel ou activité de service n'est répertorié par BASIAS.
	DPE	160 13 C <small>kWh/m²/an</small> <small>kg CO₂/m²/an</small> Estimation des coûts annuels : entre 1 040 € et 1 440 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2491E1726337F
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 97,09 m ² Surface au sol totale : 97,09 m ²



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : R.24.292.LES_ULIS.IBAO
Date du repérage : 16/05/2024

Références réglementaires	
Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : Résidence Les Champs Lasniers (Appt : 116; Cave : 137, garage 625 et 626) Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : Batiment B, Lot numéro Appt : 116; Cave : 137, garage 625 et 626 Code postal, ville : . 91940 LES ULIS Section cadastrale BL, Parcelle(s) n° 14
Périmètre de repérage :
Type de logement : Appartement
Fonction principale du bâtiment : Habitation (partie privative d'Immeuble)
Date de construction : < 1997

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... Mr IBAO Denis et Madame Marie Michelle IBAO Adresse : Résidence Les Champs Lasniers - Batiment B 91940 LES ULIS
Le commanditaire	Nom et prénom : ... SDC RESIDENCE LES CHAMPS LASNIERS 91940 LES ULIS Adresse : 7 rue Mariotte 75017 PARIS

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	Mihoubi Ariles	Opérateur de repérage	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE	Obtention : 25/10/2021 Échéance : 24/10/2028 N° de certification : 12181027
Raison sociale de l'entreprise : DIMM Diagnostic Immo (Numéro SIRET : 535 308 035 00026) Adresse : 10 Allée des Champs Elysées, 91000 EVRY Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Numéro de police et date de validité : 11052642404 - 01/01/2025				

Le rapport de repérage	
Date d'émission du rapport de repérage :	16/05/2024, remis au propriétaire le 16/05/2024
Diffusion :	le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination :	le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 13 pages, la conclusion est située en page 2.

Sommaire

- 1 Les conclusions
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
- 3 La mission de repérage
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
 - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
- 6 Signatures
- 7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse

Adresse :
Numéro de l'accréditation Cofrac :

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
 Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»
 L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à souder
Flocages, Calorifuges, Feux plafonds	Flocages
	Calorifuges
	Feux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à souder
1. Façades verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiant-ciment)
	Entourage de poteaux (carton)
	Entourage de poteaux (amiant-ciment)
	Entourage de poteaux (matériau enduit)
	Entourage de poteaux (carton-plâtre)
Coffrage perdu	
Cloisons (légers et préfabriqués), Gaires et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Claques, Gaires et Coffres horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, installations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joint (meuse)
Vide-croûtes	Joint (bande)
	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibre-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibre-ciment)
	Accessoires de couverture (composites)
	Accessoires de couverture (fibre-ciment)
Barrages et façades légers	Barreaux bitumineux
	Plaques (composites)
	Plaques (fibre-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibre-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibre-ciment)
	Conduits d'eau pluviale en amiant-ciment
	Conduits d'eau usée en amiant-ciment
	Conduits de fumée en amiant-ciment

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
------------------------------	--	--------------------------------

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

2ème étage - Entrée,
2ème étage - Cuisine,
2ème étage - Séjour,
2ème étage - Salle à manger,
2ème étage - Wc,
2ème étage - Dégagement,
2ème étage - Salle d'eau,
2ème étage - Chambre 1,

2ème étage - Chambre 2,
2ème étage - Chambre 3,
2ème étage - Dégagement 2,
2ème étage - Salle de bain,
2ème étage - Loggia,
Rez de jardin - Cave,
Sous-Sol - Garage 1,
Sous-Sol - Garage 2

Localisation	Description
2ème étage - Séjour	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Fenêtre : PVC Porte : Bois
2ème étage - Salle à manger	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Fenêtre : PVC
2ème étage - Cuisine	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Fenêtre : PVC
2ème étage - Entrée	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte : Bois
2ème étage - Wc	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte : Bois
2ème étage - Dégagement	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte : Bois
2ème étage - Chambre 1	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Porte : Bois
2ème étage - Chambre 3	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Fenêtre : PVC Porte : Bois
2ème étage - Chambre 2	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Porte : Bois Fenêtre : PVC
2ème étage - Salle d'eau	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Carrelage Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois
2ème étage - Salle de bain	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Carrelage Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois

Localisation	Description
2ème étage - Dépeçage 2	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte : Bois
2ème étage - Loggia	Sol : Béton Mur : Béton Plafond : Béton Porte : PVC
Rez de jardin - Cave	Sol : Béton Mur : Béton Plafond : Béton Porte : Bois
Sous-Sol - Garage 1	Sol : Béton Mur : Béton Plafond : Béton
Sous-Sol - Garage 2	Sol : Béton Mur : Béton Plafond : Béton

4. - Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 16/05/2024

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 16/05/2024

Heure d'arrivée : 12 h 12

Durée du repérage : 02 h 20

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

4.3 Écart, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. - Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Neant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.2 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Neant	-			

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Constat de repérage Amiante n° R.24.292.LES_ULIS.IBAO



Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Neant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Neant	-

6. - Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE (détail sur www.info-certif.fr)**

Fait à **LES ULIS**, le **16/05/2024**

Par : **Mlhoubi Arles**

Signature du représentant :

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° R.24.292.LES_ULIS.IBAO****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes**7 Annexes**

- 7.1 Schéma de repérage**
- 7.2 Rapports d'essais**
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante**
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations**
- 7.5 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.
Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
<p>1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou</p> <p>2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou</p> <p>3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.</p>	<p>1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante,</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).</p>	<p>1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou</p> <p>2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.</p>

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).</p>	<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).</p>	<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.</p>

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou	Risque de dégradation ou	Risque de dégradation ou

d'extension de dégradation	d'extension à terme de la dégradation	d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
 - Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
 - La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.
 Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrisme dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrisme au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrisme mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrisme ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrisme mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrisme ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrisme inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrisme ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

1) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25,

à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. **Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. **Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. **Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c. (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents



Certificat

Article 4

Ariès MIHOUBI

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessus pris en application des articles L271-5 et R 271-1 du Code de Construction et de l'habitation et relatif aux critères de compétence des personnes physiques relatant des experts de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code de la construction.

DOMAINES TECHNIQUES

	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
DPE avec mention	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	26/02/2023	14/12/2029
Termites métropole	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	25/10/2021	24/10/2029
Pompes sans mention (CNR)	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	25/10/2021	24/10/2029
Gas	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	15/12/2021	14/12/2029
Electricité	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	25/10/2021	24/10/2029
DPE sans mention	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	15/12/2021	14/12/2029
Amiante sans mention	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	25/10/2021	24/10/2029

Date : 24/02/2023
 Numéro du certificat : 12181027

Laure et Croquaine, Présidente

* Dans l'attente de l'impact des arrêtés relatifs aux critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification, les certificats de certification de compétences ci-dessus sont en vigueur jusqu'au 31/12/2029.
 Ces informations sont à titre informatif et ne constituent pas un engagement de la part de Bureau Veritas Certification.
 Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bv.com ou contacter Bureau Veritas Certification France.
 Le Service de l'Amiante, 1 rue de la République 92450 Paris La Defense CEDEX



Votre Assurance
► AXA PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

SARL DIMM DIAGNOSTIC IMMO
10 ALLEE DES CHAMPS ELYSEES
91080 EVRY COURCOURONNES FR

AGENT
E. BELMELIANI CHAHRAZED
42 44 ALLEE DES CHAMPS ELYSEES
91080 EVRY COURCOURONNES
Tel : 01 60 79 26 26
Email : AGENCE.BELMELIANI@AXA.FR
Portefeuille : CO91206544

Vos références :
Contrat n° **11052642404**
Clerk n° 4033922504

AXA France IARD, atteste que

SARL DIMM DIAGNOSTIC IMMO
10 ALLEE DES CHAMPS ELYSEES
91080 EVRY COURCOURONNES

est titulaire d'un contrat d'assurance N° **11052642404** ayant pris effet le **01/01/2023** garantissant l'activité suivante :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS RELEVANT DU DDT
LOI CARREZ, LOI BOUTIN, ASSAINISSEMENT AUTONOME ET COLLECTIF

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

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2024** au **01/01/2025** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation, en cours d'années d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à EVRY COURCOURONNES le 5 janvier
2024
Pour la société :

11052642404

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 050 Euros
Siège social : 313 Terrasse de France - 92127 Nanterre Cedex 922059 860 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14722057402
C'opération est soumise aux lois de TVA sur le LC 974 - voir pour les modalités prévues par AXA Assurances

1/1

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	9 000 000 € par année d'assurance
Dont :	
• Dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance
• Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	200 000 € par année d'assurance
• Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	150 000 € par sinistre
Autres garanties :	
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	500 000 € par année d'assurance dont 300 000 € par sinistre
Les risques environnementaux (Article 3.1 des conditions générales) :	
Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :	1.000.000 € par année d'assurance
Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	100.000 € par année d'assurance