

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE, séant dite ville au Palais de Justice, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT ET OUTRE LES CHARGES ET CONDITIONS CI-DESSOUS, LES ENCHERES SERONT REÇUES SUR LA MISE A PRIX DE 62 000, 00 EUROS (SOIXANTE DEUX MILLE EUROS)

:

Dans un ensemble immobilier en copropriété à VILLIERS LE BEL (95), 22 rue Thomas Couture — 13 rue Louis Demolliens, un appartement comprenant 2 pièces principales et un parking

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 Euros, dont le siège social est sis 182 Avenue de France 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS identifié sous le SIREN n° 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat postulant, **Maître Paul BUISSON**, Avocat associé de la **SELARL BUISSON & ASSOCIES**, inscrite aux Barreaux de Melun, Meaux et Fontainebleau, demeurant à 20 cours Raoult 77100 MEAUX,

Dont la constitution a déjà été faite et qui occupe pour lui sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

Ayant pour avocat, **Maître Jérôme HOCQUARD**, avocat associé membre de la SELARL ELOCA, avocats inscrits au Barreau de Paris, domiciliée 128, Boulevard Saint-Germain 75006 PARIS,

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Juliette JOUASSIN, membre de l'Etude de Maître Dominique JOASSIN, notaires à DOMONT (Val d'Oise), le 06 juillet 2018 contenant vente au profit de Monsieur IBEHI et prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE de la somme de 120 000 € remboursable sur 30 ans au taux de 2,250 % l'an.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit délivré le 30 septembre 2022 par Maître Julien PINEAU, membre associé de la SCP FARHI, PINEAU, MOURER, fait notifier commandement à :

Monsieur Stéphane IBEHI, né 23 avril 1986 à Paris 13ème arrondissement (75013), célibataire, de nationalité française, demeurant 54 rue Napoléon Fauveau à DEUIL-LA-BARRE (95)

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

Au titre du PRET de la somme de 120 000 €

- capital restant dû au 28/08/2022.....	109 349.28 €
- solde débiteur au 28/08/2022	6 646.92 €
- somme due à la date d'exigibilité au 28/08/2022	115 996.20 €
- indemnité d'exigibilité 7% sur 115 996.20 €	8 119.73 €
- versements à déduire	2 472.23 €
- intérêts au taux de 2,25% du 05/03/2022 au 28/08/2022	1 251.89 €
- intérêts postérieurs.....	mémoire
- Frais de procédure	mémoire

TOTAL SAUF MEMOIRE DU AU 28/08/2022 123 119.15 €

Soit la somme sauf mémoire de **CENT VINGT TROIS MILLE CENT DIX NEUF VIRGULE QUINZE (123 119.15 €)**.

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE DE SAINT-LEU-LA-FORÊT 2 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 2ème bureau de service de publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET le 03 novembre 2022 volume 9504P02 S n° 230.

DESIGNATION

DESIGNATION DU BIEN MIS EN VENTE :

Dans un ensemble immobilier en copropriété à VILLIERS LE BEL (95),
22 rue Thomas Couture — 13 rue Louis Demolliens, cadastrés :

- Section AV n° 704 pour 06 ares et 36 centiares
- Section AV n° 706 pour 07 ares et 11 centiares

Adresse postale 13 rue Louis Demolliens :

LOT N°2015 : Dans le bâtiment B, escalier B, dans les combles à gauche, deuxième porte à droite, un appartement comprenant 2 pièces principales, entrée, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains et les 414/10000èmes des parties communes générales,

LOT N°2036 : Dans le bâtiment B, escalier S1, au sous-sol, un parking de type « B » et les 57/10000èmes des parties communes générales,

Observation : Un procès-verbal de description établi le 06 octobre 2022 par Maître Julien PINEAU, membre associé de la SCP FARHI, PINEAU, MOURER, Huissiers de Justice à BOULOGNE-BILLANCOURT, se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Juliette JOASSIN, membre de l'Etude de Maître Dominique JOASSIN, notaires à DOMONT (Val d'Oise), 74, Avenue Jean Jaurès, le 06 juillet 2018 dont une copie authentique a été publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de SAINT LEU LA FORET 2 le 12 juillet 2018 volume 2018 P n°3803.

En vertu duquel les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Monsieur Stéphane IBEHI.

Pour les avoir acquis de :

Monsieur Florent, Christophe, Julien PRAUD, demeurant à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 67 rue Sadi Carnot, né à PARIS (12^{ième} arrondissement) le 30 octobre 1987, célibataire, de nationalité française.

Moyennant le prix de 120.000,00 € (CENT VINGT MILLE EUROS)

Payé en totalité au moyen des deniers empruntés auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE, intervenant à l'acte.

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

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{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 opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{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 1^{er} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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.

FAIT A PONTOISE LE

Maître Paul BUISSON,

Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls



ANNEXE 1

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL BUISSON & ASSOCIES, Avocats de La société **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- Le procès-verbal de description dressé le 06 octobre 2022 par Maître Julien PINEAU, membre associé de la SCP FARHI, PINEAU, MOURER, Huissiers de Justice à BOULOGNE-BILLANCOURT

BUISSON & ASSOCIES
SELARL Paul BUISSON
AVOCATS
29, rue Pierre Bûtin - 95300 PONTOISE
Tél: 01 34 25 15 62 - cabinet@buisson-avocats.com
RCS 852 422 948 - TOQUE 6

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

ET LE VINGT SIX OCTOBRE

A DOUZE HEURES QUARANTE CINQ

A LA REQUETE DU :

- **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 €, dont le siège social est sis 182 avenue de France 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS identifié sous le SIREN n° 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, SELARL PAUL BUISSON, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à POINTOISE (95300) – 29 rue Pierre Butin, lequel se constitue et occupera pour lui sur le présent commandement et ses suites, et au cabinet duquel domicile du créancier poursuivant est élu.

Et pour Avocat plaidant, la **SELARL ELOCA**, prise en la personne de Maître Jérôme HOCQUARD, avocat inscrit au Barreau de PARIS, domiciliée au 128 boulevard Saint-Germain 75006 PARIS.

Agissant en vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître JOASSIN, notaire à DOMONT (95), le 6 juillet 2018, contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Stéphane IBEHI de la somme de 120 000,00 € remboursables sur 30 ans au taux fixe de 2,250 % l'an.

- Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 30 septembre 2022, à Monsieur Stéphane IBEHI, portant sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dont est propriétaire :

Monsieur Stéphane IBEHI né le 23 avril 1986 à PARIS 13^{ème}, célibataire, de nationalité française, demeurant au 54 rue Napoléon Fauveau à DEUIL-LA-BARRE (95),

à savoir :

Dans un ensemble immobilier en copropriété à VILLIERS LE BEL (95), 22 rue Thomas Couture - 13 rue Louis Demolliens, cadastrés :

- Section AV n° 704 pour 06 ares et 36 centiares
- Section AV n° 706 pour 07 ares et 11 centiares

Adresse postale 13 rue Louis Demolliens :

LOT N° 2015 : Dans le bâtiment B, escalier B, dans les combles à gauche, deuxième porte à droite, un appartement comprenant 2 pièces principales, entrée, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains et les 414/1000^{èmes} des parties communes générales.

LOT N° 2036 : dans le bâtiment B, escalier S1, au sous-sol, un parking de type « B » et les 57/1000^{èmes} des parties communes générales.

Conformément aux dispositions des articles R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, je suis requis à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif des biens saisis.

C'est pourquoi,

Je, Julien PINEAU, membre de la S.C.P. Raphaël FARHI, Julien PINEAU et Jessica MOURER, Commissaires de Justice Associés, près le Tribunal Judiciaire de NANTERRE, Audienciers près le Tribunal de Proximité de BOULOGNE, y séant, demeurant dite ville, 81-83 avenue Edouard Vaillant, soussigné,

me suis rendu ce jour, au 13 rue Louis Demolliens à VILLIERS LE BEL (95400),

En présence de :

Monsieur Jean-Louis CHIERE

Cabinet Paillard

En charge de l'établissement des diagnostics et métrés réglementaires d'usage, préalables à la vente

Où là étant, j'ai procédé aux opérations descriptives dont teneur suit :

APPARTEMENT 20-15, 3^{ème} étage couloir gauche, 2^{ème} porte droite

Je suis accueilli par Madame Monica MEZIOUD, locataire, à qui je décline mes nom, prénom et qualité, ainsi que l'objet de ma mission, laquelle m'autorise l'accès.

Il m'est présenté le contrat de bail qui a été signé avec Monsieur IBEHI en date du 13 février 2021, portant sur un appartement non meublé, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, pour une surface habitable indiquée de 44,42 m² (appartement de deux pièces), avec un loyer d'origine de 900 € charges comprises ; Mme MEZIOUD m'indique que le loyer a été réduit à 800 € charges comprises, compte tenu de l'absence d'ascenseur fonctionnel depuis la prise à bail en février 2021.

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte en bois, munie d'une serrure, qui est fonctionnelle, distributive d'une petite entrée.

➤ Entrée

Le sol est revêtu d'un parquet en stratifié, en bon état, de couleur claire.

L'ensemble des murs et le plafond sont revêtus d'une peinture blanche, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un rail lumineux et des spots.

S'agissant des équipements :

- Un interphone en plastique blanc.
- Un thermostat.

- Un coffrage renfermant le tableau d'électricité générale, ainsi qu'un compteur Linky.

L'ensemble en bon état.





➤ Pièce principale

L'accès s'effectue par une porte en bois, avec parties vitrées.

Le sol est revêtu d'un parquet stratifié, à l'identique de celui de l'entrée et de même facture.

Les murs sont à la fois revêtus d'une peinture blanche et d'une peinture grise.

Le plafond est peint en blanc.

L'ensemble en bon état.

S'agissant des équipements :

- Deux fenêtres de toit, fonctionnelles et en bon état.
- Deux convecteurs électriques.





➤ Coin cuisine

L'accès à la cuisine s'effectue librement.

Le sol est carrelé de couleur gris foncé.

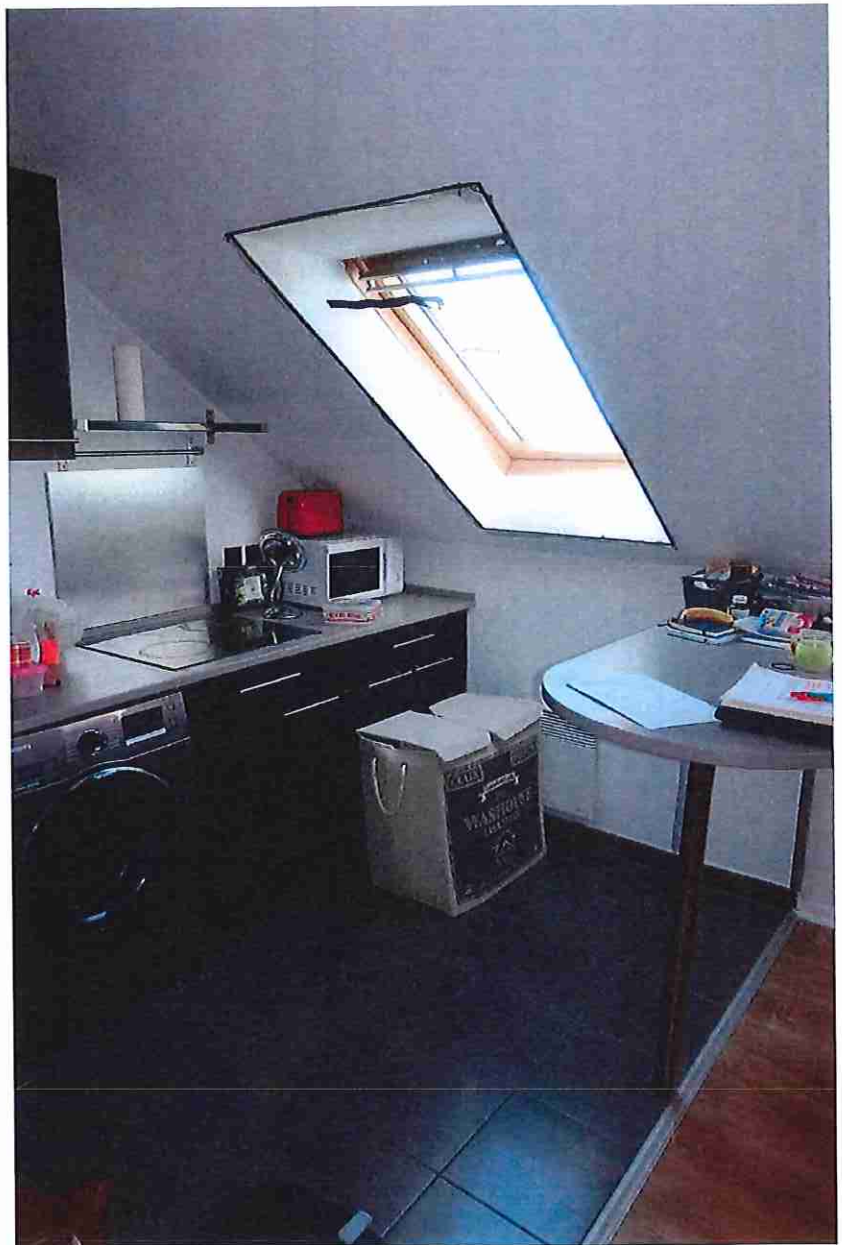
Les murs et la soupenette ainsi que le plafond sont revêtus d'une peinture blanche.

L'ensemble en bon état.

S'agissant des équipements :

- Une crédence carrelée entourant l'évier.
- Un évier, un bac, en inox, muni d'un mélangeur.
- Des éléments de rangement hauts et bas.
- Un plan de cuisine, avec une table de cuisson.
- Une VMC.
- Un point lumineux au plafond.
- Une fenêtre de toit, à l'identique de celle précédemment décrite.
- Un convecteur électrique.
- Un comptoir





➤ Salle de bain/WC

Le sol est carrelé.

Les murs sont peints.

Une faïence murale encadre la baignoire.

Le plafond est peint.

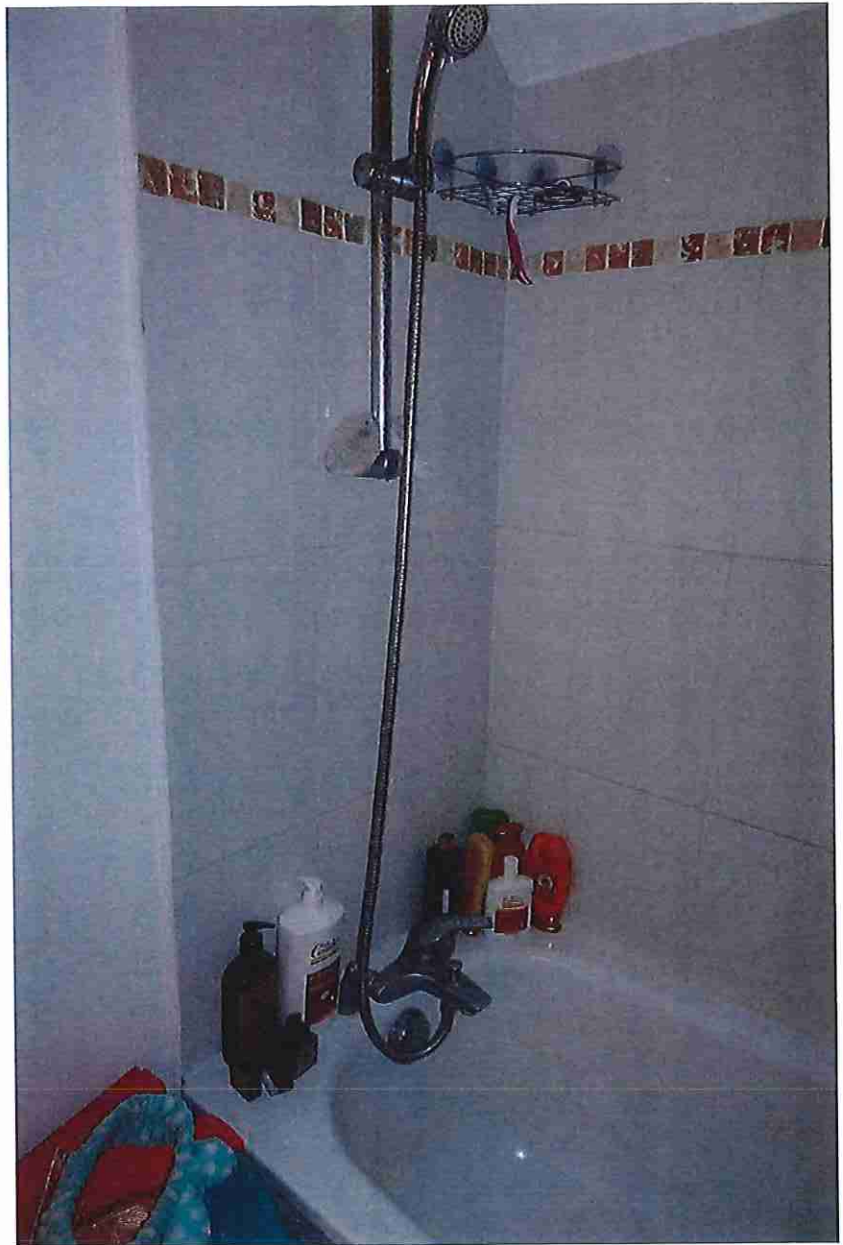
L'éclairage artificiel est assuré en applique côté lavabo et au plafond.

L'ensemble en bon état.

S'agissant des équipements :

- Une baignoire en tôle émaillée blanche, munie d'un mitigeur, d'une douchette, d'un flexible et d'un porte-douchette.
- Une cuvette WC à l'anglaise, avec un réservoir de chasse d'eau en émail blanc, muni d'un double bouton poussoir.
- Un lavabo en matériau plastifié blanc, muni d'un mitigeur.
- Un miroir.
- Un bandeau lumineux.
- Un radiateur sèche-serviettes, de marque ACOVA.





➤ Chambre

L'accès à cette chambre s'effectue par une porte séparative.

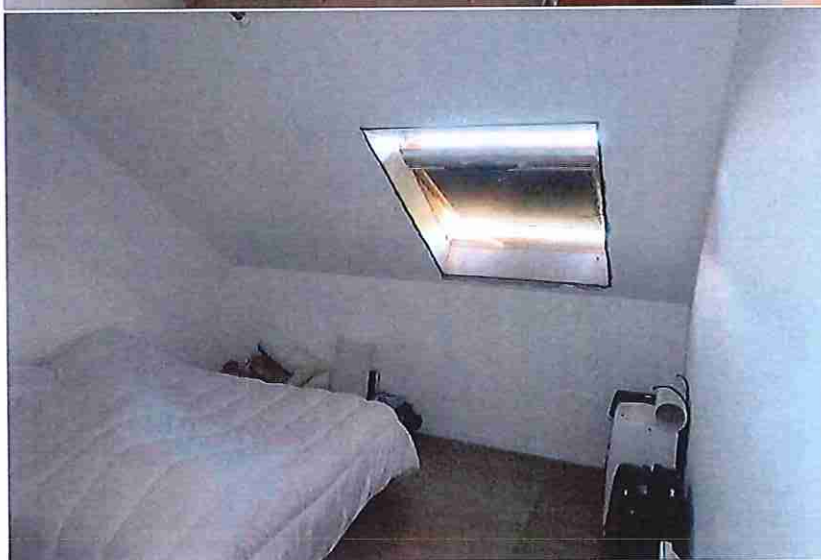
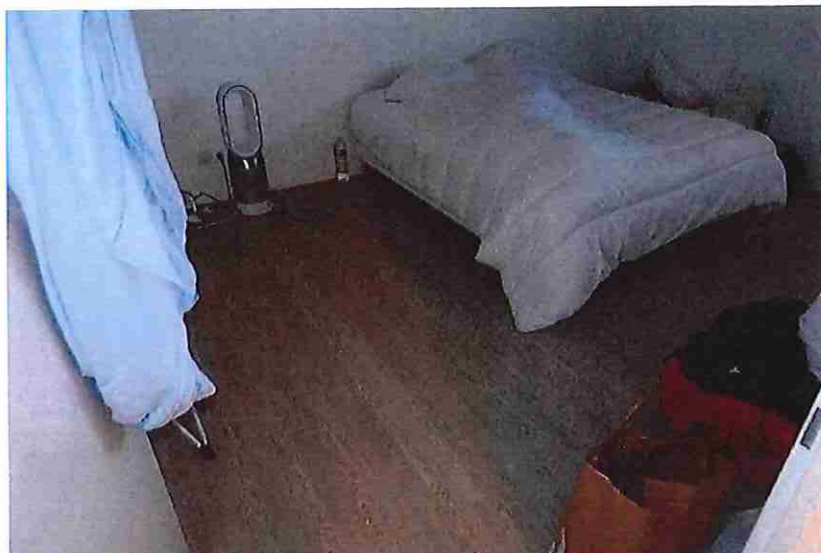
Au sol, je constate la présence d'un linoléum, imitation parquet.

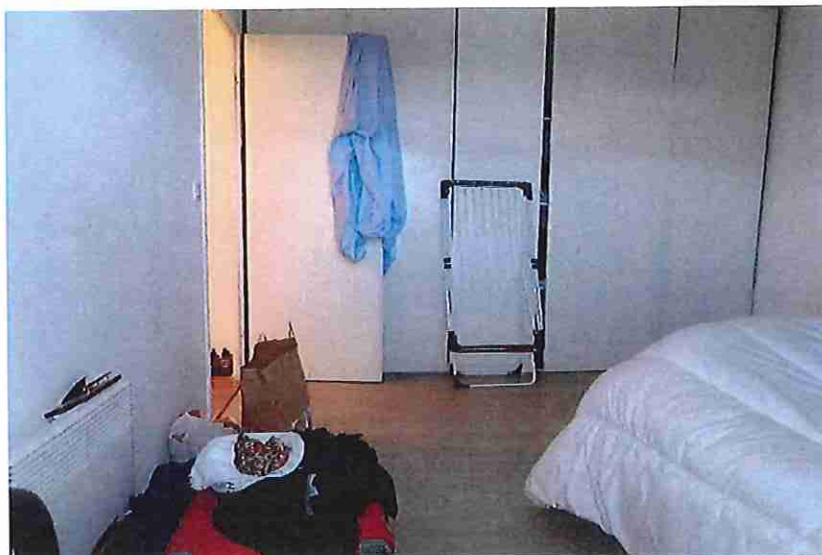
Les murs et le plafond ainsi que la soupende sont revêtus d'une peinture blanche.

L'ensemble en bon état.

S'agissant des équipements :

- Une fenêtre de toit l'identique de celles précédemment décrites.
- Un point lumineux au plafond
- Un convecteur électrique
- Toute la partie gauche de la pièce est équipée de placards de rangement, avec portes coulissantes sur rails en mélaminé.
L'une de ces portes renferme un ballon d'eau, de marque ATLANTIC, ancien, 100 litres.



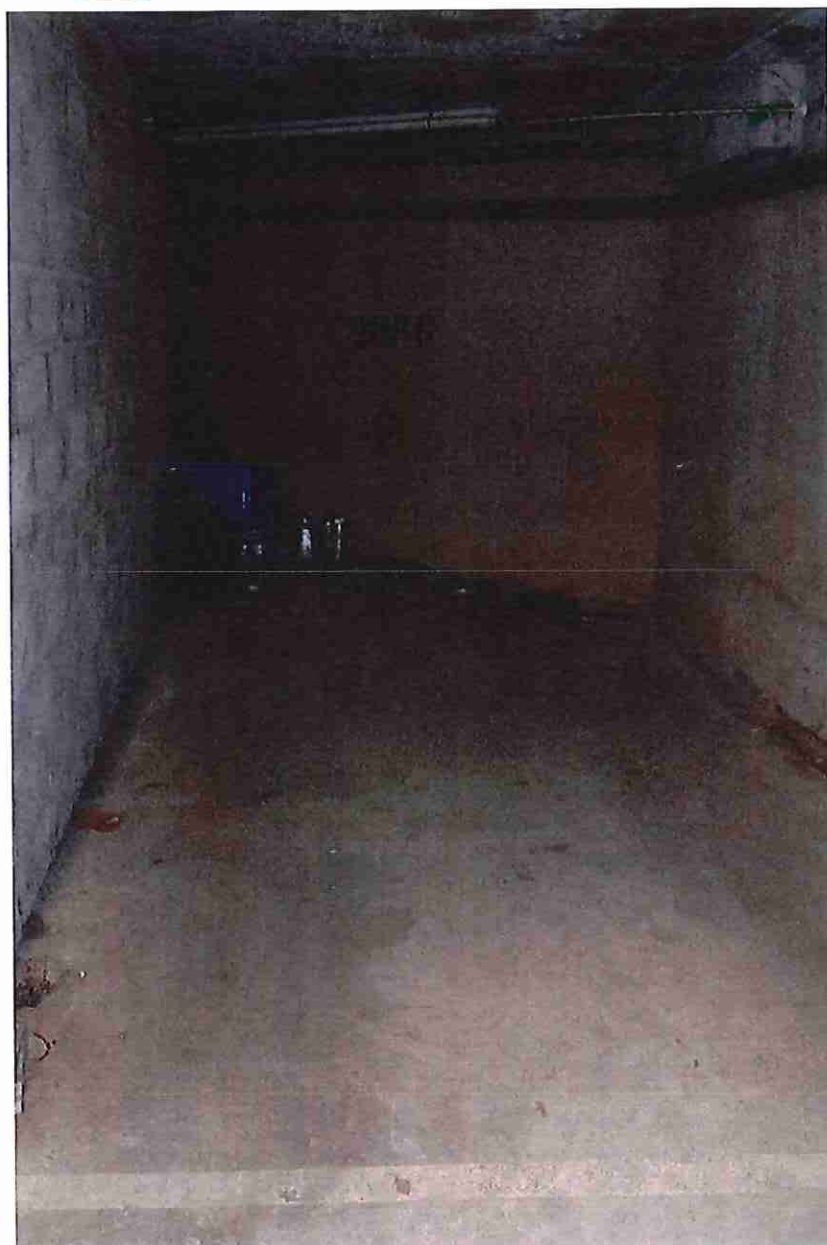


Emplacement 2036 en sous-sol de l'immeuble

Dernier emplacement au fond à gauche









Il est à préciser que des emplacements ont été boxés au sein de cette copropriété.

IMMEUBLE – INFORMATIONS GENERALES

Le chauffage est électrique dans l'appartement et la production d'eau chaude, individuelle, assurée par un ballon d'eau.

Construction de la résidence : année 2009.

Syndic de l'immeuble : FONCIA GONESSE – 26 rue de Paris 95500 GONESSE

S'agissant de l'exposition des différentes pièces, à savoir chambre, pièce principale et cuisine : exposition plein ouest.





Les caves et parking sont accessibles uniquement par l'escalier compte tenu de l'absence d'ascenseur fonctionnel.

Il s'agit d'un immeuble qui fait l'angle entre la rue Louis Demolliens et la rue Pasteur. La résidence comporte un niveau de sous-sol, et un rez-de-chaussée, élevé de trois étages ; le 3^{ème} étage est situé sous toiture.



À proximité immédiate, il existe un chantier en construction d'un ensemble immobilier.
Quant à la nature de ce chantier, il s'agit :

- De la construction d'un ensemble immobilier « îlot C » de 149 logements, répartis dans cinq bâtiments, après division de terrains et démolition des bâtiments existants ;
- De la construction d'un ensemble immobilier, « îlot B », de 43 logements répartis dans deux bâtiments, après division de terrains et démolition des bâtiments existants, et reconstruction de deux maisons individuelles.









Il existe une entrée/sortie du parking de la résidence côté rue Louis Demolliens.

L'accès à l'immeuble s'effectue depuis la rue par une porte, pourvue d'un système d'accès Vigik, + digicode.

La porte vitrée sur rue comporte quelques graffitis.

Le sol du hall est carrelé, avec une batterie de boîtes aux lettres, dont certaines sont endommagées.

Les murs sont revêtus d'un papier peint.

La porte d'accès à l'escalier a son verre endommagé. Cette porte dessert le hall escalier & ascenseur ; elle est pourvue d'un interphone avec système Vigik.

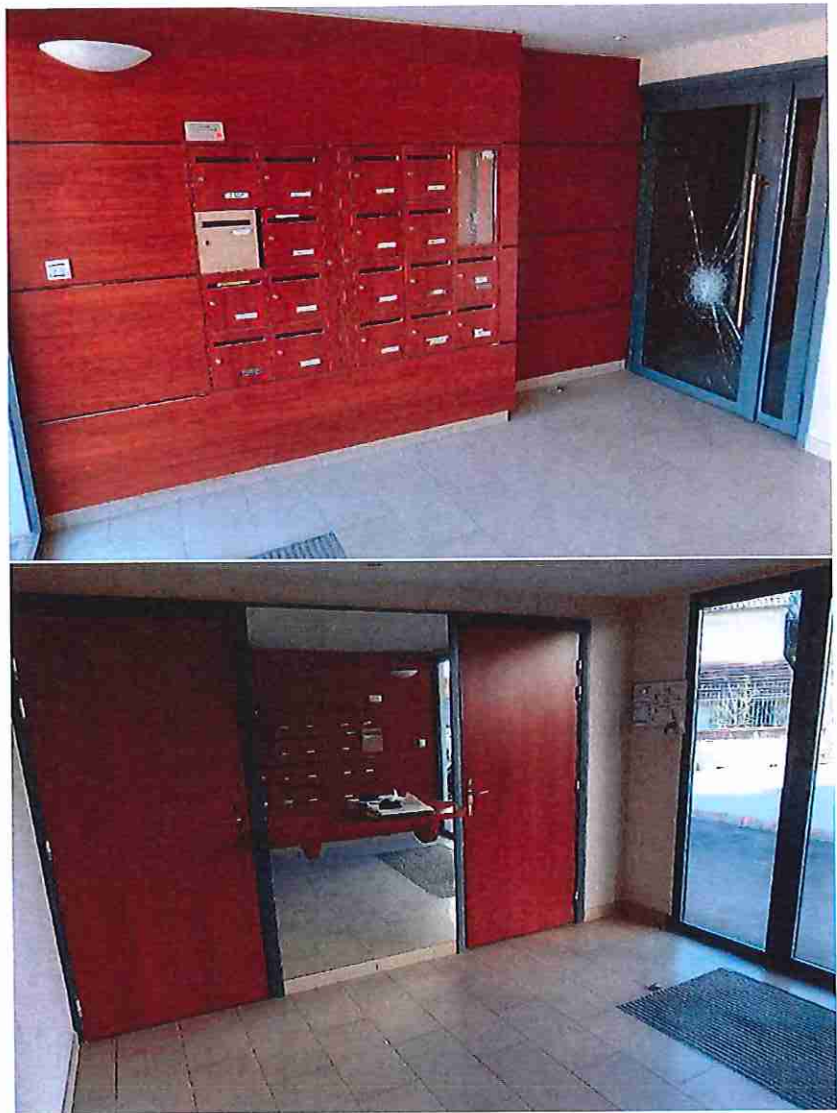
Faux-plafond dans le hall.

Local poubelles accessible depuis le hall également.

L'ascenseur ne fonctionne pas, la locataire m'indiquant qu'il n'a jamais fonctionné depuis la prise à bail de l'appartement.

L'escalier est d'état usagé, comportant des taches et salissures éparses.

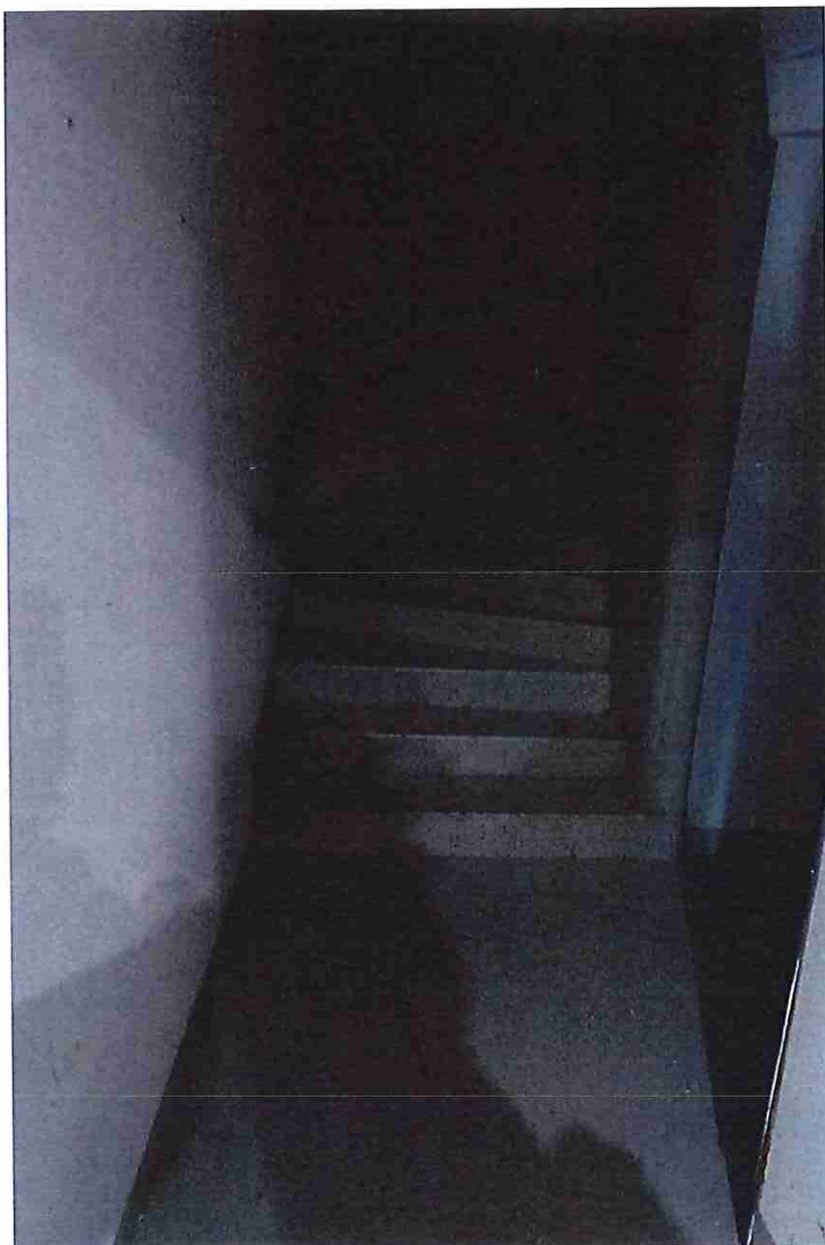
Quant au couloir d'appartements, au 3^{ème} étage, le sol est moqueté, en bon état, les papiers peints muraux également.



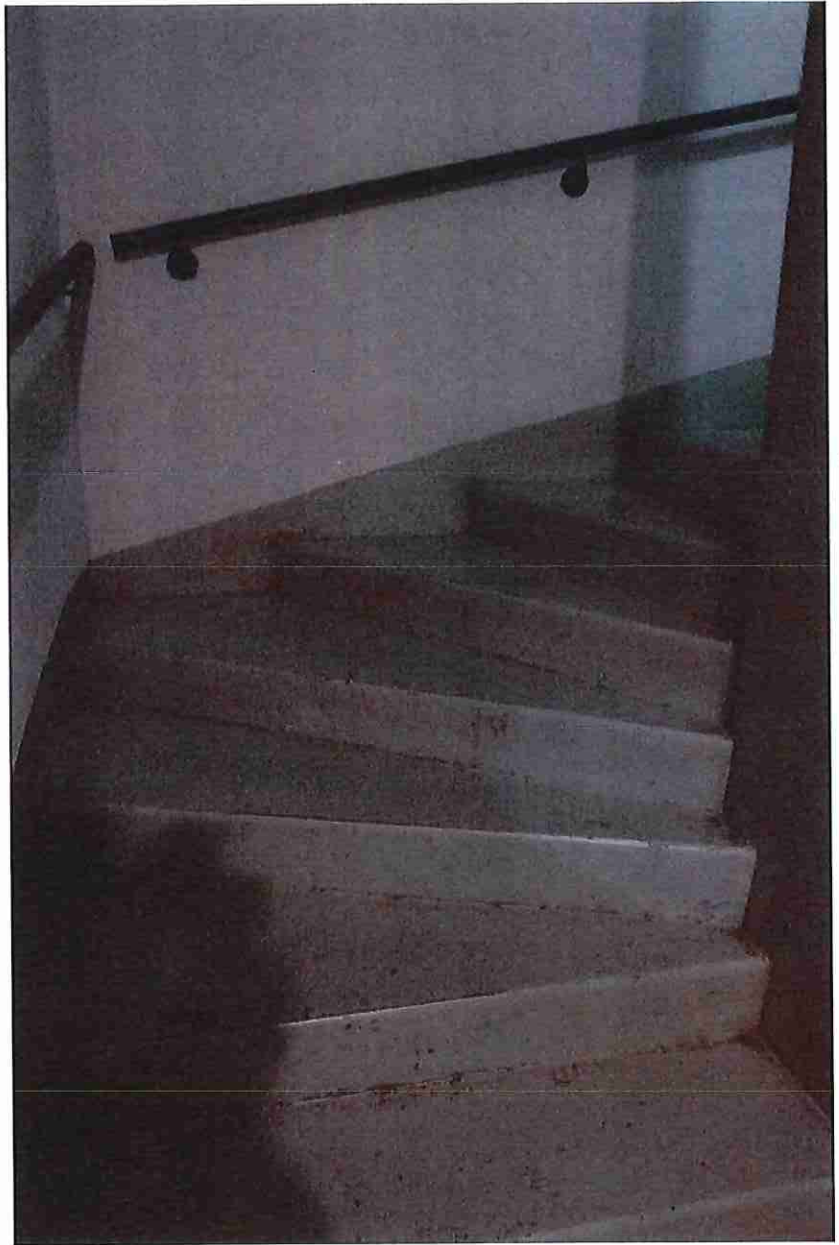


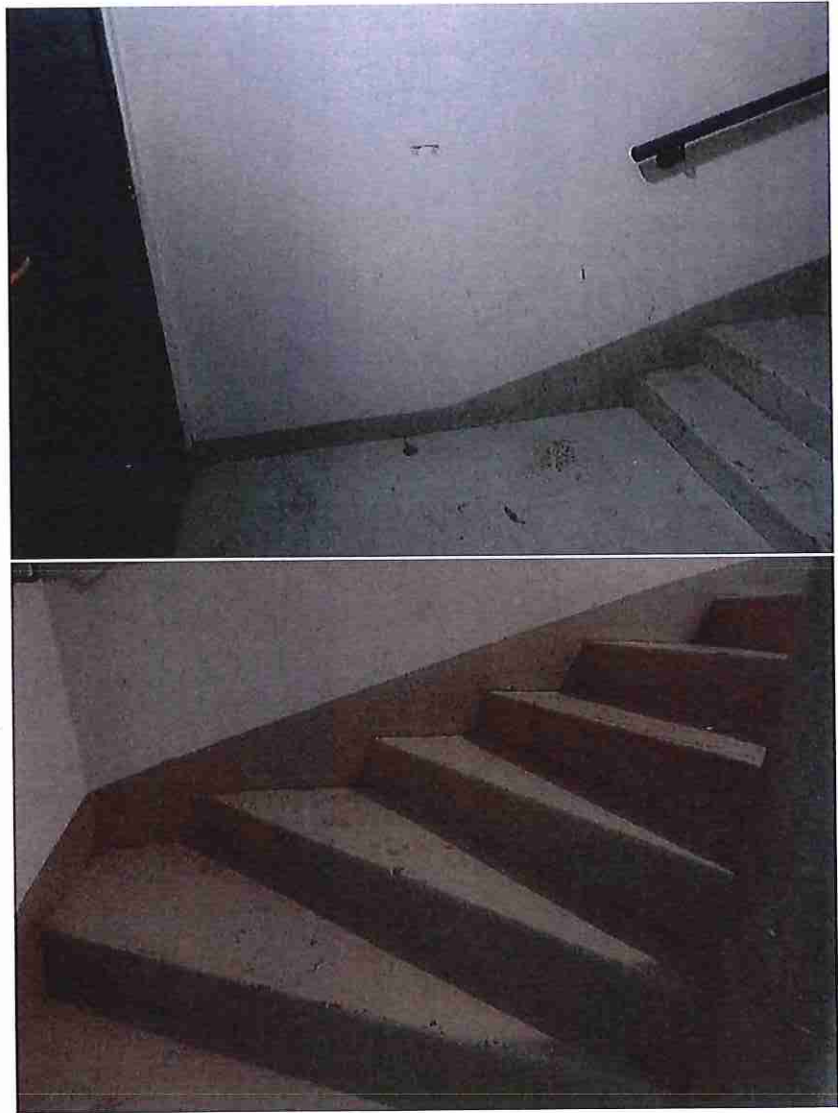


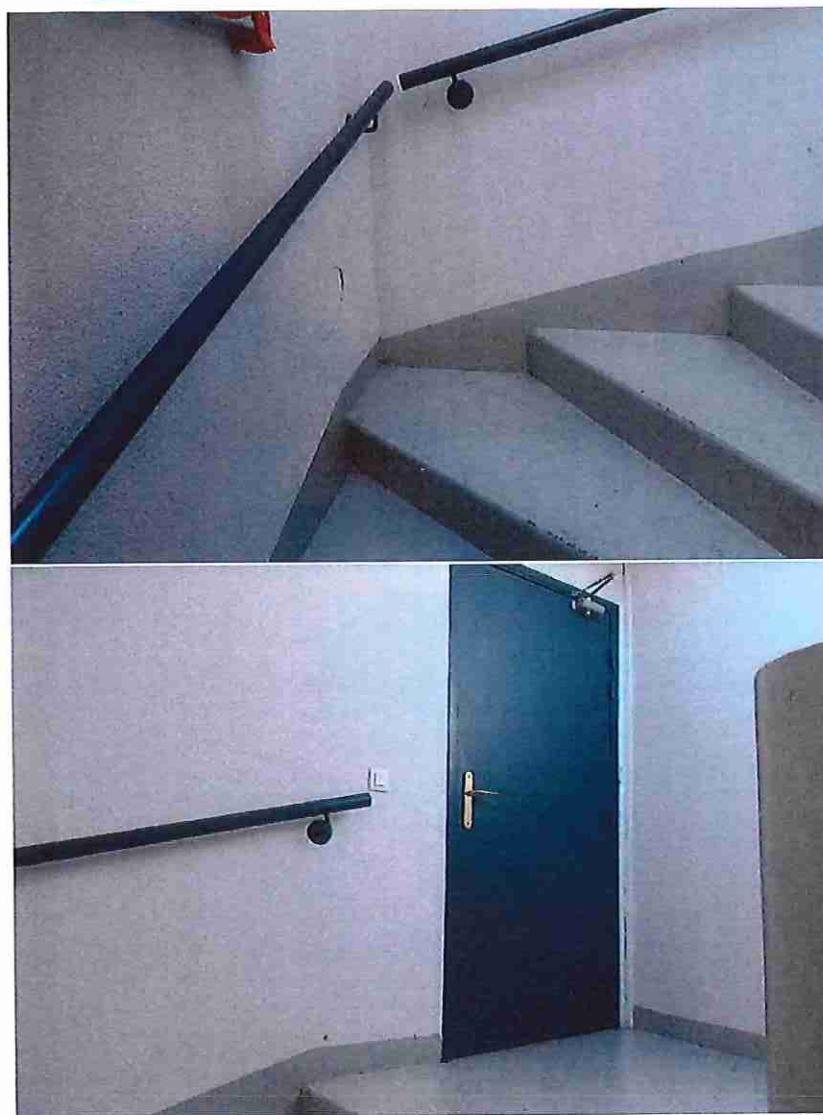
















Je clos le présent procès-verbal de constat à 13 heures 50 et quitte les lieux.

Julien PINEAU,
Huissier de Justice associé




ANNEXE 2

DIAGNOSTICS

SELARL BUISSON & ASSOCIES, Avocats de La société **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- Les différents diagnostics et certificats techniques établis par le Cabinet PAILLARD le 26 octobre 2022



BUISSON & ASSOCIES
SELARL Paul BUISSON
AVOCATS
29, rue Pierre Butin - 95300 PONTOISE
Tél : 01 34 20 15 62 - cabinet@buisson-avocats.com
RCS 852 422 948 - TOQUE 6

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : non défini
Établi le : 02/11/2022
Valable jusqu'au : 01/11/2032

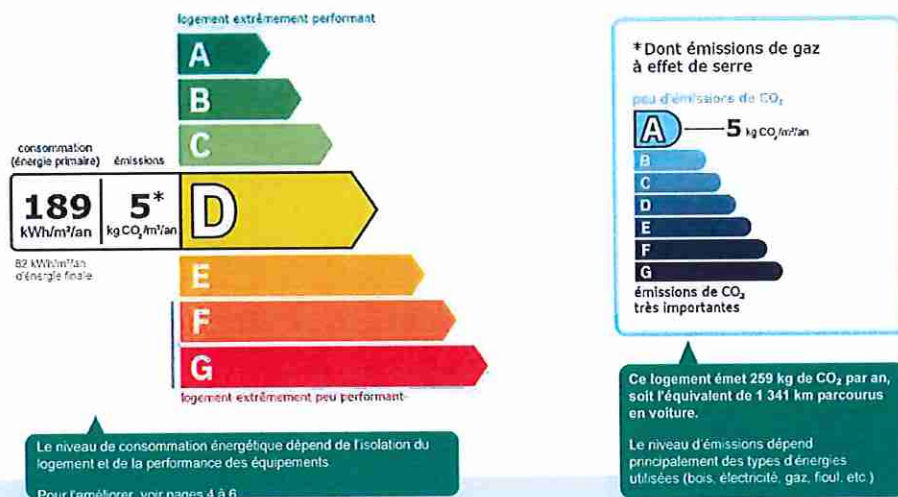
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Adresse : 13 rue Louis Démolliens
95400 VILLIERS-LE-BEL
Bât. B Esc. B 3ème Gauche 2ème Poret Face, N° de lot: 2015,
parking 2036

Type de bien : Appartement
Année de construction : 2009
Surface habitable : 44,02 m²

Propriétaire : M. IBEHI
Adresse : 54 rue Napoléon Fauveau 95 DEUIL LA BARRE

Performance énergétique et climatique



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre **560 €** et **790 €** par an

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

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

Informations diagnostiqueur

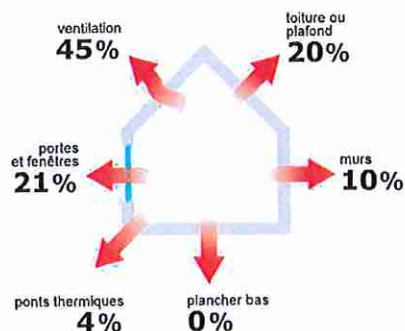
CADIC
17 Bis Av Ernest Renan
95210 SAINT GRATIEN
tel : 0680591863

Diagnosticur : CHIERE Jean Louis
Email : jlc.chiere@gmail.com
N° de certification : DT12217
Organisme de certification : DEKRA Certification

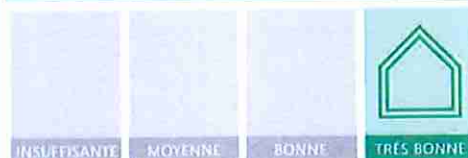


[Signature]

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



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



toiture isolée

Pour améliorer le confort d'été :



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

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie
















réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Electrique	3 718 (1 616 é.f.)	entre 250 € et 350 €	 44 %
 eau chaude	 Electrique	3 837 (1 668 é.f.)	entre 260 € et 360 €	 47 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	191 (83 é.f.)	entre 10 € et 20 €	 2 %
 auxiliaires	 Electrique	612 (266 é.f.)	entre 40 € et 60 €	 7 %
énergie totale pour les usages recensés :		8 358 kWh (3 634 kWh é.f.)	entre 560 € et 790 € par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 92ℓ par jour.

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

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -23% sur votre facture **soit -89€ par an**

Astuces

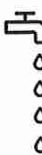
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 92ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

37ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture **soit -88€ par an**

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

Astuces

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







En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :






www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie

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

Vue d'ensemble du logement






	description	isolation
 Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	bonne
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un local chauffé	très bonne
 Toiture/plafond	Plafond structure inconnu (sous combles perdus) donnant sur l'extérieur (combles aménagés) avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012)	bonne
 Portes et fenêtres	Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres oscillo-battantes bois, double vitrage avec lame d'air 12 mm	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 100 L.
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

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

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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






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

1 Les travaux essentiels Montant estimé : 400 à 600€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / Régulation	

2 Les travaux à envisager Montant estimé : 6500 à 9800€

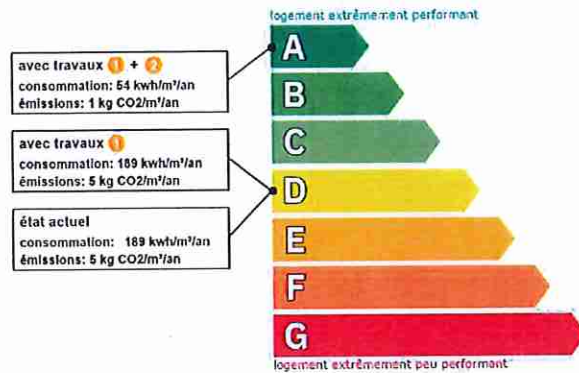
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$, $S_w = 0,42$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

Commentaires :

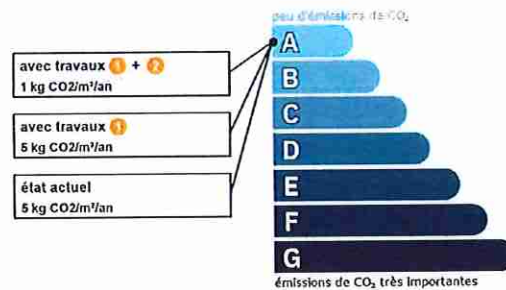
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



FAIRE
TOUS POUR MA MAISON

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller FAIRE le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :
www.faire.fr/trouver-un-conseiller
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :
www.faire.fr/aides-de-financement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Énergie
Égalité
Territoires



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

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

Fiche technique du logement

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

Référence du logiciel validé : LICIÉL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25]
 Référence du DPE : 22/IMO/IBEH12808
 Date de visite du bien : 26/10/2022
 Invariant fiscal du logement : N/A
 Référence de la parcelle cadastrale : Section cadastrale AN, Parcelle(s) n° 704-706
 Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : 3CL-DPE 2021
 Numéro d'immatriculation de la copropriété : N/A

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
 Photographies des travaux

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

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	⌚ Observé / mesuré	95 Val d'Oise
Type de bien	⌚ Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	≈ Estimé	2006 - 2012
Surface habitable du logement	⌚ Observé / mesuré	44,02 m²
Nombre de niveaux du logement	⌚ Observé / mesuré	3
Hauteur moyenne sous plafond	⌚ Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 2 Est	Surface du mur	⌚ Observé / mesuré 25,5 m²
	Type de local adjacent	⌚ Observé / mesuré des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Alu	⌚ Observé / mesuré 27,5 m²
	Etat isolation des parois Alu	⌚ Observé / mesuré non isolé
	Surface Aue	⌚ Observé / mesuré 5 m²
	Etat isolation des parois Aue	⌚ Observé / mesuré non isolé
	Matériau mur	⌚ Observé / mesuré Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	⌚ Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	⌚ Observé / mesuré inconnue
	Année de construction/rénovation	✗ Valeur par défaut 2006 - 2012
Plancher	Surface de plancher bas	⌚ Observé / mesuré 44 m²
	Type de local adjacent	⌚ Observé / mesuré un local chauffé
	Type de pb	⌚ Observé / mesuré Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	⌚ Observé / mesuré inconnue
	Année de construction/rénovation	✗ Valeur par défaut 2006 - 2012
Plafond	Surface de plancher haut	⌚ Observé / mesuré 53,9 m²
	Type de local adjacent	⌚ Observé / mesuré l'extérieur (combles aménagés)
	Type de ph	⌚ Observé / mesuré Plafond structure inconnu (en combles)
	Isolation	⌚ Observé / mesuré oui
	Année isolation	📅 Document fourni 2006 - 2012
Fenêtre Ouest	Surface de baies	⌚ Observé / mesuré 3,3 m²
	Placement	⌚ Observé / mesuré Plafond

	Orientation des baies	⌚	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	⌚	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⌚	Observé / mesuré	Fenêtres oscillo-battantes
	Type menuiserie	⌚	Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	⌚	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	⌚	Observé / mesuré	12 mm
	Présence couche peu émissive	⌚	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	⌚	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	⌚	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⌚	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	⌚	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	⌚	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte	⌚	Observé / mesuré	2 m²
	Placement	⌚	Observé / mesuré	Mur 2 Est
	Type de local adjacent	⌚	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	⌚	Observé / mesuré	27,5 m²
	Etat isolation des parois Aiu	⌚	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	⌚	Observé / mesuré	5 m²
	Etat isolation des parois Aue	⌚	Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	⌚	Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	⌚	Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie	⌚	Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 1 (négligé)	Largeur du dormant menuiserie	⌚	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de pont thermique	⌚	Observé / mesuré	Plafond / Fenêtre Ouest
	Type isolation	⌚	Observé / mesuré	ITI
	Longueur du PT	⌚	Observé / mesuré	13 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	⌚	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 2 (négligé)	Position menuiseries	⌚	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	⌚	Observé / mesuré	Mur 2 Est / Porte
	Type isolation	⌚	Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	⌚	Observé / mesuré	6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	⌚	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 3 (négligé)	Position menuiseries	⌚	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type PT	⌚	Observé / mesuré	Mur 1 Ouest / Plafond
	Type isolation	⌚	Observé / mesuré	ITI / ITI
	Longueur du PT	⌚	Observé / mesuré	4,4 m
Pont Thermique 4	Type PT	⌚	Observé / mesuré	Mur 1 Ouest / Plancher
	Type isolation	⌚	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	⌚	Observé / mesuré	4,4 m
Pont Thermique 5 (négligé)	Type PT	⌚	Observé / mesuré	Mur 2 Est / Plafond
	Type isolation	⌚	Observé / mesuré	inconnue / ITI
	Longueur du PT	⌚	Observé / mesuré	11 m
Pont Thermique 6 (négligé)	Type PT	⌚	Observé / mesuré	Mur 2 Est / Plancher
	Type isolation	⌚	Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT	⌚	Observé / mesuré	11 m

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	⌚	Observé / mesuré
	Année installation	✗	Valeur par défaut
			VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
			2004 - 2012

	Energie utilisée	⦿	Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	⦿	Observé / mesuré	une
	Logement Traversant	⦿	Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	⦿	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	⦿	Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	✗	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	⦿	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	⦿	Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	⦿	Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	⦿	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	⦿	Observé / mesuré	1
	Type générateur	⦿	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou Inconnue)
	Année installation générateur	✗	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	⦿	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	⦿	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	⦿	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	⦿	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	⦿	Observé / mesuré	100 L

Références réglementaires utilisées :

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

Notes : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.info-certif.fr)

Informations société : CADIC 17 Bis Av Ernest Renan 95210 SAINT GRATIEN
Tél. : 0680591863 - N°SIREN : 51955971 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 54862353



ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 2 novembre 2022

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

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

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

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

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

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

PARCELLE(S)

95400 VILLIERS-LE-BEL

Code parcelle :
000-AV-706



Parcelle(s) : 000-AV-706, 95400 VILLIERS-LE-BEL

1 / 9 pages

RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

BRUIT : D



- A - très fort
- B - fort
- C - modéré
- D - faible

La parcelle est concernée par un plan d'exposition au bruit car elle est exposée aux nuisances sonores d'un aéroport.

Le niveau d'exposition au bruit de la parcelle est faible (zone D en vert). Dans la zone D, les nouveaux logements sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une isolation phonique.



RECOMMANDATIONS

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture..

Si votre bien est concerné par une obligation de travaux, vous pouvez bénéficier d'une aide de l'État, dans le cadre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Pour plus de renseignements, contacter la direction départementale des territoires (DDT) de votre département ou votre Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), si vous êtes en Outre-mer.

Pour se préparer et connaître les bons réflexes en cas de survenance du risque, consulter le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) auprès de votre commune.

AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 de 1989 a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 06/09/1988

Date d'approbation : 08/10/1989

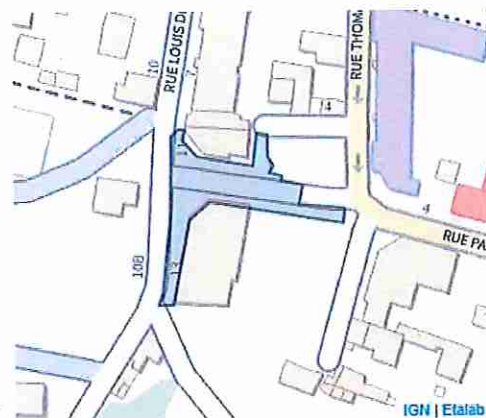
Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



ARGILE : 2/3

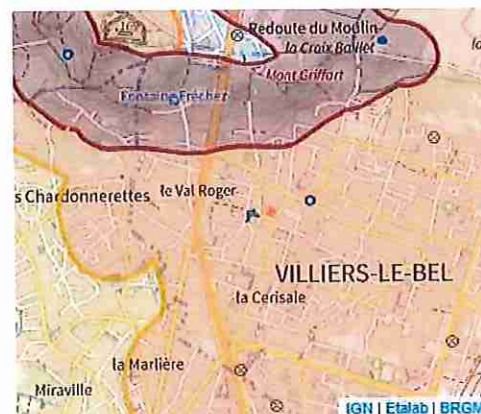


- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



Parcelle(s) : 000-AV-706, 95400 VILLIERS-LE-BEL

POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 4 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 6 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 10

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 8

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1633036A	17/06/2016	17/06/2016	22/11/2016	27/12/2016
INTE8700362A	24/08/1987	25/08/1987	03/11/1987	11/11/1987
INTE9200405A	28/05/1992	29/05/1992	21/08/1992	23/08/1992
INTE9200405A	31/05/1992	01/06/1992	21/08/1992	23/08/1992
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830803	22/06/1983	27/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
NOR19840716	05/05/1983	05/05/1983	16/07/1984	10/08/1984
NOR19840921	20/06/1984	20/06/1984	21/09/1984	18/10/1984

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9100268A	01/06/1989	31/12/1990	10/06/1991	19/07/1991

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
CASSE RN16	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006512363
GARAGE DE PARIS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006512021
VERNHES	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506213
CGEC (ex CGI NORD DE PARIS)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506214

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
BERTOLLE FRERES, S.A. des Ets.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900798
Casse Nationale Seize (ex MOREAUX Miche)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900802
DPS, Garage	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900783
ATTIA, Garage	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900784
AURICOSTE&FILS, Société	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900801
KILIDJAN Jean-Claude	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900785

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
Casse RN16	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00000610101

ANNEXE 3

METRE

SELARL BUISSON & ASSOCIES, Avocats de **La société CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- L'attestation de superficie établie par le Cabinet PAILLARD le 26 octobre 2022

BUISSON & ASSOCIES
SELARL Paul BUISSON
AVOCATS
29, rue Pierre Butin - 95300 PONTOISE
Tél : 01 34 20 45 82 - cabinet@buisson-avocats.com
RCS 852 422 948 - TOQUE 6

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 22/IMO/IBEHI2808
Date du repérage : 26/10/2022
Heure d'arrivée : 13 h 15
Durée du repérage : 00 h 50

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'habitabilité 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 : Val-d'Oise Adresse : 13 rue Louis Démolliens Commune : 95400 VILLIERS-LE-BEL Section cadastrale AN, Parcelle(s) n° 704-706 Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Bât. B Esc. B 3ème Gauche 2ème Pore Face, Lot numéro 2015, parking 2036	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : .. M. IBEHI Adresse : 54 rue Napoléon Fauveau 95 DEUIL LA BARRE
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : Maître PINEAU Adresse :	Repérage Périmètre de repérage : appartement

Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : CHIERE Jean Louis Raison sociale et nom de l'entreprise : CADIC Adresse : 17 Bis Av Ernest Renan 95210 SAINT GRATIEN Numéro SIRET : 51955971 Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 54862353 / 01/01/2016
--

Superficie privative en m² du lot Surface loi Carrez totale : 44,02 m² (quarante-quatre mètres carrés zéro deux) Surface au sol totale : 51,17 m² (cinquante et un mètres carrés dix-sept)
--

Résultat du repérage

Date du repérage : **26/10/2022**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **NEANT**
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **MAITRE PINEAU**
 Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Entrée	3,79	3,79	
Cuisine	6,07	6,07	
Séjour	16,22	19,96	
Chambre	14,33	17,74	
Salle de bain	3,61	3,61	

Superficie privative en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : **44,02 m²** (quarante-quatre mètres carrés zéro deux)
 Surface au sol totale : **51,17 m²** (cinquante et un mètres carrés dix-sept)

Fait à **SAINT GRATIEN**, le **02/11/2022**