

RG N° 17/00244

LJ : SCI FANTASIA

Biens sis : TROYES (10000) 19/21 Place Audiffred et 138 rue Emile Zola

Mise à Prix : 150.000 € avec faculté de baisse à 110.000 € puis à 80.000 € à défaut d'enchères

Avocat poursuivant : Maître Danielle BEAUJARD

AUDIENCE D'ADJUDICATION : 14 SEPTEMBRE 2017 A 14H

DIRE

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

ET LE

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS, et par devant nous, secrétaire Greffier, a comparu Maître Danielle BEAUJARD, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant à PARIS 14^{ème}, 120 Bis Boulevard du Montparnasse, Avocat de la SELAS MCM & ASSOCIES prise en la personne de Maître CARRASSET MARILLIER, Mandataire Judiciaire à la liquidation judiciaire de la SCI FANTASIA poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit.

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le présent cahier des conditions de vente, elle donne ci-après copie des différents renseignements d'urbanisme qu'elle a reçus des autorités administratives compétentes.

Et ledit Maître Danielle BEAUJARD a signé avec nous, Secrétaire Greffier, sous toutes réserves.



S.A.R.L. DUPOUY - FLAMENCOURT
Géomètres Experts Fonciers DPLG

Paris, le 19/07/2017

Associés

Serge FLAMENCOURT
membre de l'O.G.E.

Frédéric MEURET
membre de l'O.G.E.
Ingénieur E.S.T.P.

N.REFS : B.58185

Cabinet BEAUJARD Danielle
Avocat
120 bis, Boulevard du Montparnasse

75 014 PARIS 14
à l'attention de Maître BEAUJARD
V. réf. : **SCI FANTASIA**

Fondateur

Michel DUPOUY

Cher Maître,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, concernant votre demande de renseignements d'urbanisme commandée le 17 Mai 2017 ci dessus référencée :

Les pièces suivantes :

- modèle 1
- matrice cadastrale
- plan cadastral
- plan de situation
- C.U. L.410-a
- alignement
- numérotage
- non péril
- d.p.u.
- termites et saturnin
- certificat d'assainissement
- notre note d'honoraires**

Les pièces à vous faire parvenir :

- modèle 1
- matrice cadastrale
- plan cadastral
- plan de situation
- note d'urbanisme
- alignement
- numérotage
- non péril
- d.p.u.
- termites et saturnin
- certificat d'assainissement
- aucune

Diagnostics Immobiliers

Mesurage Carrez

Plan de propriété

Mise en Copropriété

Division en Volumes

Expertise Immobilière

Expertise Foncière

Topographie

Urbanisme

Gestion Immobilière

Transaction

Syndic de Copropriétés

Maîtrise d'œuvre

Coordonnateur S.P.S.

RECAPITULATIF : D'après les informations relevées, le bien indiqué :

Est situé : **138, rue Emile Zola**
à : **TROYES (10 000)**

Appartient à : **SCI FANTASIA**

Est Cadastéré : **BV n°286 - BY n°38**

A une contenance cadastrale de : **207 m²**

Est dans une zone de droit de préemption : **Renforcé**

Est **Concerné** par un droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux.

Est situé dans une commune **Non Concernée** par une zone à risque Termites

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie de croire, Cher Maître, à l'expression de mes meilleurs sentiments.

Serge FLAMENCOURT

41, rue des Bois
75019 PARIS
Tél. : 01 42 02 68 90
Fax : 01 42 02 75 03
Site web :
www.dupouy-flamencourt.com
geometre-expert.fr



Demande de Certificat d'urbanisme



N° 13410*02

B.58185

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 0103871700705

Opt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 1 - JUIN 2017

Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : S.A.R.L. DUPOUY - FLAMENCOURT Raison sociale : GEOMETRES EXPERTS D.P.L.G

N° SIRET : 3 4 0 6 3 5 2 8 3 0 0 0 2 1 Catégorie juridique : 5 4 9 9

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : FLAMENCOURT Prénom : SERGE

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 41 Voie : rue des Bois

Lieu-dit : _____ Localité : PARIS

Code postal : 7 5 0 1 9 BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____@_____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : _____ Voie : 138, rue Emile Zola et 19-21, rue Audiffred

Lieu-dit : _____ Localité : TROYES

Code postal : 10000 BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : BV n° 286 BY n° 38Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 207



Direction de l'Urbanisme

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° : CU 010387 17 00705

Affaire suivie par : Monique Maselli Mirgaine
Poste : 03.25.71.87.23
Référence : CU 010387 17 00705

Troyes, le 28 juin 2017

IDENTIFICATION :

Déposée le : 01/06/2017

Par : Sarl Dupouy-Flamencourt

Demeurant : 41 rue des Bois 75019 Paris

Terrain sis : 19-21 Place Audiffred et 138 rue Emile Zola

Cadastré : BY38, BV286

Surface en m² : 207,00

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME :

› Demande de certificat d'urbanisme d'informations" (art. L 410-1 1^{er} alinéa du Code de l'Urbanisme).

SITUATION DU TERRAIN :

Le terrain se trouve :

- › dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (Secteur Sauvegardé) approuvé (approuvé par arrêté interministériel en date du 19 mai 2003 et modifié par arrêté préfectoral le 30 décembre 2016) ;
- › dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

RESERVES FONCIERES ET SERVITUDES :

Le terrain est situé dans une zone soumise au :

- › Droit de Préemption Urbain Renforcé ;
- › Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Hôtel de Ville

Place Alexandre Israël

BP 767 – 10026 Troyes CEDEX

Téléphone : 03 25 42 33 33

Télécopie : 03 25 73 47 43

Courriel : monsieurlemaire@ville-troyes.fr

Toute correspondance doit être adressée à

Monsieur le Maire de Troyes – BP 767 – 10 026 Troyes CEDEX

ACCORDS NECESSAIRES :

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des Monuments Historiques et des Sites.

TAXES ET CONTRIBUTIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR :**› Taxe d'Aménagement :**

Cette taxe est exigible au taux de 5% et a été fixée par le conseil municipal du 29 septembre 2011. Son montant est calculé à partir de la surface de plancher (somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur sous plafond supérieur à 1,80 mètres, calculée au nu intérieur des façades du bâtiment et déduction faite des vides et trémies) et d'un montant forfaitaire de 705 euros (valeur 2015), réévalué chaque année.

L'article L 331-7 du code de l'urbanisme prévoit des exonérations de la part communale et intercommunale de la taxe.

L'article L 331-12 du code de l'urbanisme prévoit un abattement de 50% de ces valeurs.

L'article L 331-9 prévoit également des exonérations partielles encadrées par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2011; les commerces de détails d'une surface inférieure à 400 m², à raison de 50% de leur surface, les locaux à usage industriel, à raison de 50% de leur surface, et les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, à raison de 50% de leur surface.

Le montant exact sera calculé et précisé ultérieurement par la Direction Départementale des Territoires de l'Aube (DDT) chargée de la liquidation de la taxe.

› Redevance d'archéologie préventive (art. 79 loi de finances rectificative n°2011-1978 du 28 décembre 2011) :

La redevance doit être versée (qu'il y ait fouille ou non) pour tous les travaux et aménagements qui affectent le sous-sol et qui créent plus de 5 m² de surface de plancher. Le calcul correspond à un taux fixé à 0,4 % multiplié par la valeur forfaitaire de l'ensemble immobilier actualisée chaque année (la surface prise en compte pour le calcul est celle de la taxe d'aménagement selon les conditions prévues aux articles L331-10 à 13 et article R.331-7 du code de l'urbanisme).

Un abattement de 50 % est applicable au 100 premiers m² des locaux d'habitation ou résidence principale.

La redevance d'archéologie préventive est recouvrée en une seule fois selon la procédure appliquée à la taxe d'aménagement par les mêmes comptables.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

- L'immeuble est situé en dehors des zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 13 avril 2017 par arrêté préfectoral.
- Le terrain du projet est concerné par le risque de retrait-gonflement des sols argileux, avec un aléa faible. Sa vulnérabilité à ce risque peut être réduite en adoptant des mesures simples, consultables et téléchargeables grâce au lien : http://catalogue.prim.net/44_le-retrait-gonflement-des-argiles-comment-prevenir-les-desordres-dans-l-habitat-individuel.html (site www.prim.net). Plus d'informations sur www.argiles.fr, www.prim.net ou www.aube.gouv.fr.

REMARQUES GENERALES :

- De manière générale, le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, prévoit l'obligation de **restituer les immeubles dans leur état d'origine**. Les façades sur rue, cours, les galeries et escaliers, les toitures, les cheminées, les décors ou éléments d'architecture intérieurs d'intérêt patrimonial entre autres, doivent impérativement être conservés, restaurés ou restitués. Les coffrets EDF doivent être disposés sur la rue, encastrés dans la façade et camouflés derrière un portillon. De même, tous les dispositifs techniques doivent être disposés à l'intérieur des immeubles (**appareils de climatisation, extracteurs...**). Les **ventouses** sont interdites en façade, même côté cour. **Les cours doivent être ouvertes**, curées et refaites en pavés anciens ou plantées. Des **accès indépendants aux étages** doivent être aménagés.
- L'attention est par ailleurs attirée sur le **caractère néfaste des enduits ciment** qui conduisent inexorablement à la pourriture des éléments de structure en bois enfermés, phénomène bien connu susceptible de porter atteinte à terme à la solidité et stabilité de l'immeuble et donc sa conservation. Le piochage des enduits permet par ailleurs de poser un diagnostic sur l'état sanitaire et la valeur architecturale des pans de bois, en vue d'une restitution dans leur état d'origine.
- La réalisation de **travaux sans autorisation préalable ou mal réalisés** (changements de menuiseries, pose de volets roulants ou d'enseignes lumineuses par exemple) est susceptible de donner lieu à des poursuites en application notamment du Code de l'Urbanisme article L.421-1. Pour mémoire, l'aménagement de greniers et la pose de velux sont soumis à demande d'autorisation préalable.
- Afin d'obtenir préalablement toutes précisions spécifiques relatives à l'immeuble, des conseils utiles pour le montage de leurs dossiers et des renseignements détaillés sur l'instruction des demandes, prendre contact au préalable avec le service secteur sauvegardé chargé de la gestion des autorisations de travaux.
- Pour le cas où l'immeuble serait en copropriété, ces observations devront être transmises au syndicat de l'immeuble et évoquées lors des prochaines assemblées de copropriétaires pour suite à donner.

► Enfin, il est rappelé que dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, **les travaux effectués à l'intérieur des immeubles doivent être précédés d'une déclaration préalable** lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application de l'article R421-17 du code de l'urbanisme).

REMARQUES PARTICULIERES :

Il est d'ores et déjà signalé que :

- Le ravalement de l'ensemble des façades sur rue, pignons et cour, doit être envisagé et l'ensemble des boiseries décoratives, volets roulants en bois, garde-corps..., conservé, restauré ou restitué dans l'état d'origine et les enduits ciment remplacés par de la chaux.
- Les décors intérieurs doivent être préservés et remis en valeur.
- Un accès aux étages, indépendant du commerce, devra être aménagé.
- Les rez-de-chaussée commerciaux doivent être revalorisés et recomposés en harmonie avec les façades des immeubles. Côté Zola, la marquise, la banne et le carrelage doivent être supprimés et le coffret EDF dissimulé.
- Dans les secteurs sauvegardés, l'installation d'une enseigne est soumise à autorisation préalable (CERFA n° 14798*01) (Article L581-18 du Code de l'environnement).
- Les toitures, zingueries et souches de cheminée doivent être régulièrement révisées et entretenues. De plus, les arêtiers métalliques, les conduits de fumées (ciment), et les câbles doivent disparaître.
- Enfin, la cour doit être restituée dans son état ancien. Les constructions, couvertures ou éléments ajoutés, devront donc être supprimés et des pavés reposés.

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur chargé de l'Urbanisme
et du Développement Urbain,



Xavier Vittori

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**DUREE DE VALIDITE**

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

Le projet architectural prévu à l'article L. 431-2 doit être établi par un architecte.

Toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R. 420-1, de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas cent soixante-dix mètres carrés ;
- b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;
- c) Des serres de production dont le pied droit à une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

RENSEIGNEMENTS

Le service Secteur Sauvewardé se tient à votre disposition à l'Hôtel du Petit Louvre, 1 rue Linard Gonthier à Troyes.

Les horaires d'ouverture sont : le lundi de 13h30 à 17h30 / du mardi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h00.

Tél. : 03.25.71.87.20 / mail.urbanisme@ville-troyes.fr / www.ville-troyes.fr/316-accueil.htm

Sandrina Danese
Directrice de la Requalification
des Espaces Publics

SARL DUPOUY - FLAMENCOURT
Monsieur Serge FLAMENCOURT
41 rue des Bois
75019 PARIS

Affaire suivie par : Dominique Graczyk
Poste : 03 25 76 29 06

Troyes, le 15 juin 2017

Référence : ST/DG/17/19
Vos réfs : B.58185

ATTESTATION DE NUMEROTAGE

La Directrice de la Requalification des Espaces Publics, soussignée, confirme que la propriété, sise à Troyes cadastrée BV n° 286 et BY n° 38, est numérotée comme suit :

➤ BV n° 286 : 19 -21 Place Audifred

et

➤ BY n° 38 : 138 rue Émile Zola

En fonction des éléments présentés par courrier en date du 31 mai 2017, la présente attestation est délivrée à la demande de la SARL DUPOUY – FLAMENCOURT (Géomètres), pour faire valoir ce que de droit.

PJ : 1 extrait de plan.

Sandrina Danese

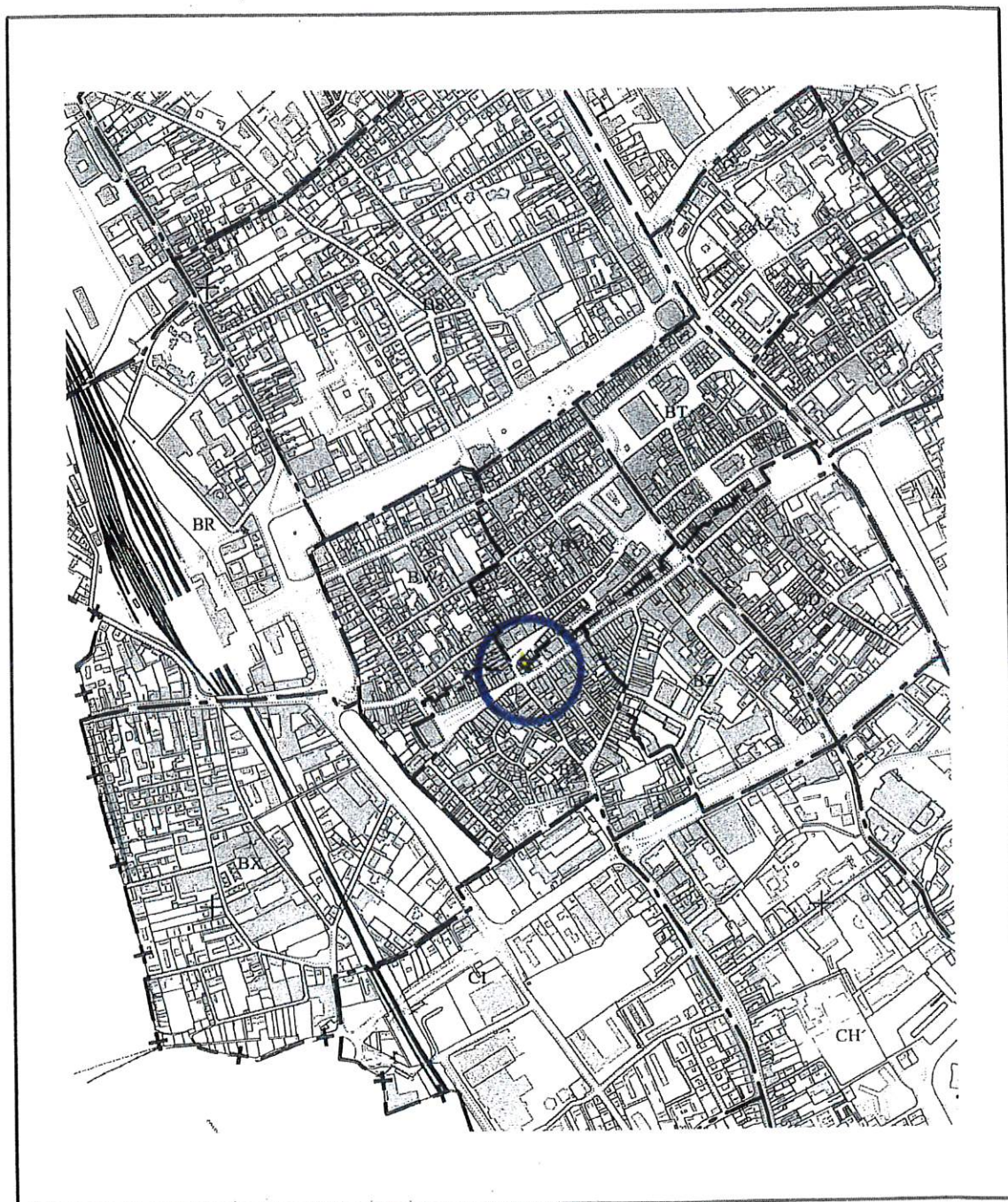
Directrice

B.58185

Commune de
TROYES (10)

Sis : 138, rue Emile Zola

Cadastré section BV n°286 - BY n°38



Echelle: 1/10000

S.A.R.L. DUPOUY - FLAMENCOURT
Géomètres-Experts

118-130, avenue Jean Jaurès 75942 PARIS CEDEX 19
Tél : 01 42 02 68 90 - Fax : 01 42 03 67 87
[http:// www.dupouy-flamencourt.geometre-expert.fr](http://www.dupouy-flamencourt.geometre-expert.fr)

ANNEE DE MAJ 2016		DEP DIR 100	COM 387 TROYES	ROLE A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL +02616												
Propriétaire 26 RUE DAMREMONT 75018 PARIS SCI FANTASIA																			
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL											
AN	SECTION	N° PLAN	C N° PART VOIRIE	N° ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT ENT NIV PORTE	N° INVAR	S M TAREVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN EXO RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	
92	BV	286	19/PL.AUDIFFRED	001 LOT 0000006 001 LOT 0000010	0330	A 01 00 10001	0124581 U	C C	C	CM		870						P	
95	BV	286	19/PL.AUDIFFRED	489 / 10000	0330	A 01 00 11001	0124582 P	C C	C	CM		863						P	
95	BV	286	19/PL.AUDIFFRED	49 / 10000	0330	A 01 81 02001	0145912 U	A C	H	CV 6M		50						P	
95	BV	286	19/PL.AUDIFFRED	47 / 10000	0330	A 01 81 03001	0145913 P	A C	H	CV 6M		50						P	
95	BV	286	19/PL.AUDIFFRED	12 / 10000	0330	A 01 81 04001	0145916 B	A C	H	CV 6M		20						P	
REV IMPOSABLE				1853 EUR	COM	R EXO		0 EUR		R IMP		1853 EUR		R EXO		0 EUR		MAJ TC	

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS														EVALUATION				LIVRE FONCIER											
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	GR/SS GR	CLASSE CULT	NAT CULT	CONTENANCE CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN EXO RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet										
HA A CA REV IMPOSABLE														0 EUR	COM	R EXO		0 EUR		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR			
CONT 0														0 EUR	COM	R EXO		0 EUR		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR			

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

ANNEE DE MAJ		DEP DIR		COM		387 TROYES		ROLE		A		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL		*00893																											
Propriétaire 21 PL AUDIFFRED 10000 TROYES PBM68 LES COPROPRIÉTAIRES DU 21 PCE AUDIFFRED																																											
PROPRIÉTÉS BÂTIES																																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL																															
AN	SECTION	N° PLAN	N° C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M TAR	EVAL	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF																		
REV IMPOSABLE						0 EUR	COM						R IMP						R EXO						DEP						0 EUR												
REV IMPOSABLE						0 EUR	COM						R IMP						R EXO						R IMP						0 EUR												
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS																																											
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO RET	AN FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER																							
90	BY	286	21	PL AUDIFFRED	0330	1	A	1	A	S			175	0	0																												
90	BY	38	138	RUE EMILE ZOLA	1730	1	A	1	A	S			32	0	0																												
HA A CA						2 07	REV IMPOSABLE						0 EUR	COM						R IMP						R EXO						TAXE AD						0 EUR					
HA A CA						2 07	REV IMPOSABLE						0 EUR	COM						R IMP						R EXO						MAJ TC						0 EUR					

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

ANNÉE DE MAJ		2016	DEP DIR	10 0	COM	387 TROYES	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ				NUMERO COMMUNAL	*00893												
Propriétaire 21 PL AUDIFFRED 10000 TROYES																										
LES COPROPRIÉTAIRES DU 21 PCE AUDIFFRED																										
PROPRIÉTÉS BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			IDENTIFICATION DU LOCAL			EVALUATION DU LOCAL																				
AN	SECTION	N° PLAN	N° C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	NAT LOC	AF	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	
REV IMPOSABLE 0 EUR COM R IMP 0 EUR																										
R EXO 0 EUR DEP R IMP 0 EUR																										
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			EVALUATION			LIVRE FONCIER																				
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	S TAR	FP/DP	SUF	GRASS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet				
90	BV	286	21	PL AUDIFFRED	0330	1	A	1	A	S			1 75	0	0											
90	BY	38	138	RUE EMILE ZOLA	1730	1	A	1	A	S			32	0	0											
HA A CA REV IMPOSABLE 0 EUR COM R IMP 0 EUR																										
R EXO 0 EUR TAXE AD R IMP 0 EUR MAJ TC 0 EUR																										
CONT 2 07																										

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Département :
AUBE

Commune :
TROYES

Section : BV
Feuille : 000 BV 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 18/05/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

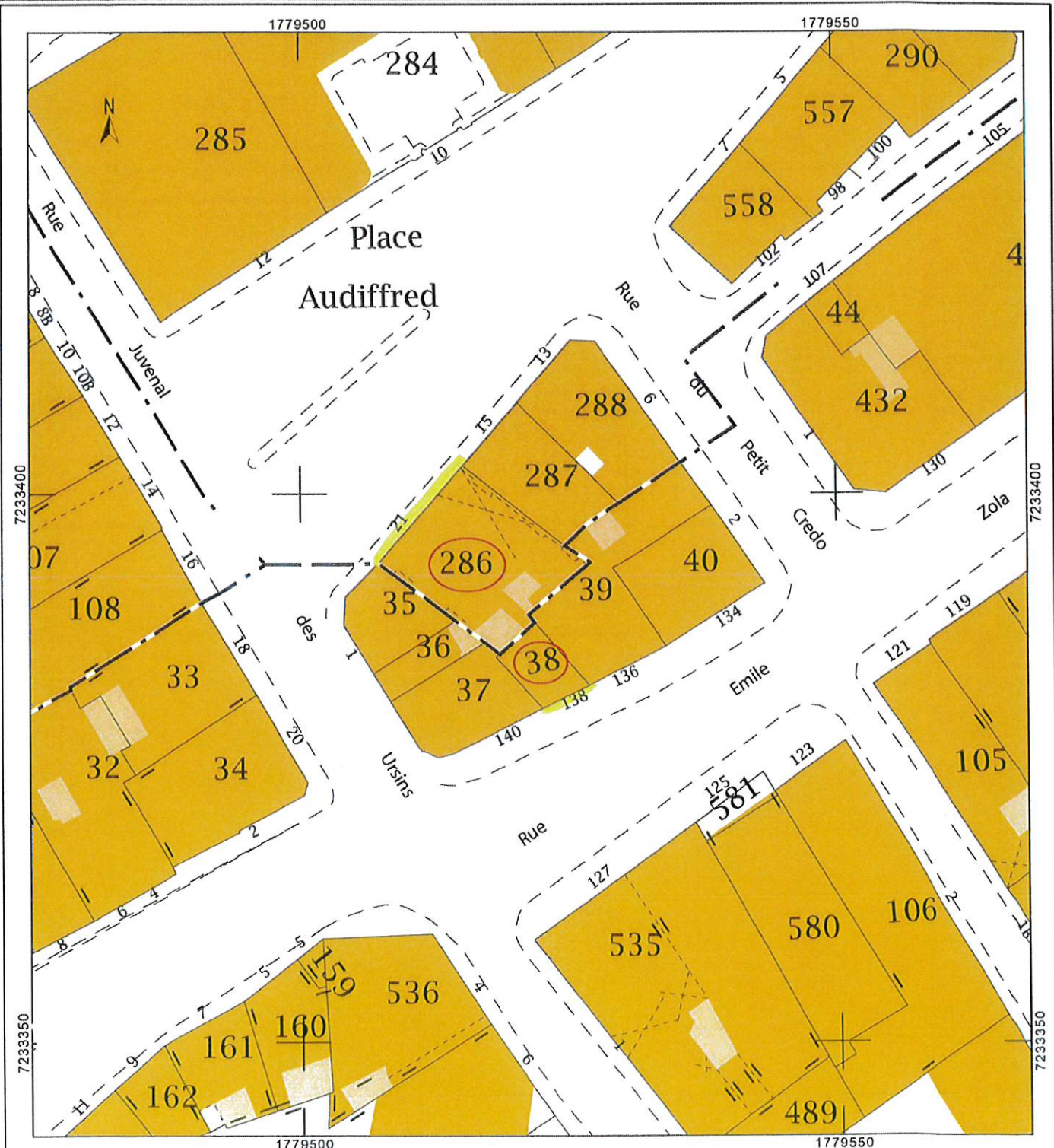
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
l'Aube
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale de l'Aube Direction
Départementale des Finances Publiques :
Aube 10025
10025 TROYES Cedex
tél. 0325712744 / 0325828544 / 03
25828546 -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

CERTIFIÉ CONFORME* AU FICHIER ÉLECTRONIQUE
DU SERVICE DU CADASTRE 

* la position de certains textes est réajustée pour améliorer la lisibilité du plan.



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esl.ortleans.ADspdc@dgif.finances.gouv.fr



N° de dossier

B.58185

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 17/05/2017
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SARL DUPOUY-FLAMENCOURT

SF1702037351

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 010				Commune : 387			TROYES			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
BV	0286			21 PL AUDIFFRED	0ha01a75ca					
BY	0038			138 RUE EMILE ZOLA	0ha00a32ca					
BV	0286	001	10	540/ 10000						
BV	0286	001	11	489/ 10000						
BV	0286	001	6	57/ 10000						
BV	0286	001	7	49/ 10000						
BV	0286	001	8	47/ 10000						
BV	0286	001	9	12/ 10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
Page 1 sur 1


**MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS**

RG N° 17/00244

LJ : SCI FANTASIA

Biens sis : TROYES (10000) 19/21 Place Audiffred et 138 rue Emile Zola

Mise à Prix : 150.000 € avec faculté de baisse à 110.000 € puis à 80.000 € à défaut d'enchères

Avocat poursuivant : Maître Danielle BEAUJARD

AUDIENCE D'ADJUDICATION : 14 SEPTEMBRE 2017 A 14H

DIRE

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

ET LE

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS, et par devant nous, secrétaire Greffier, a comparu Maître Danielle BEAUJARD, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant à PARIS 14^{ème}, 120 Bis Boulevard du Montparnasse, Avocat de la SELAS MCM & ASSOCIES prise en la personne de Maître CARRASSET MARILLIER, Mandataire Judiciaire à la liquidation judiciaire de la SCI FANTASIA poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit.

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le présent cahier des conditions de vente, elle donne ci-après les diagnostics d'usage réalisés le 8 août 2017

Et ledit Maître Danielle BEAUJARD a signé avec nous, Secrétaire Greffier, sous toutes réserves.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

En application de l'article 18 de l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005

Réf dossier n° 14017154



Type de bien : **Local Commercial**

Adresse du bien :

19, place Audiffred

10000 TROYES

Donneur d'ordre

Société SELAS MCM § ASSOCIES
25, boulevard Saint Germain

75005 PARIS 05

Propriétaire

SCI FANTASIA
19, place Audiffred

10000 TROYES

Date de mission

08/08/2017

Opérateur

M. FRIDEL Didier

Sommaire

RAPPORT DE SYNTHÈSE	3
CERTIFICAT DE SURFACE	4
DESIGNATION DE L'IMMEUBLE.....	4
DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)	5
DESIGNATION DE L'IMMEUBLE.....	5
DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC.....	5
CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION.....	6
PROCEDURES DE PRELEVEMENT.....	7
FICHE DE REPERAGE.....	7
ANNEXE 1 - PLANCHE DE REPERAGE USUEL.....	10
ANNEXE 2 - FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION.....	11
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	19
ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES	24
ANNEXES	31
ATTESTATION(S) DE CERTIFICATION.....	31
ATTESTATION SUR L'HONNEUR.....	32
ATTESTATION D'ASSURANCE.....	33

RAPPORT DE SYNTHESE

Les présentes conclusions sont indiquées à titre d'information. Seuls les rapports réglementaires complets annexes comprises pourront être annexés à l'acte authentique.

Date d'intervention : **08/08/2017**

Opérateur : **M. FRIDEL Didier**

Localisation de l'immeuble		Propriétaire
Type : Local Commercial Adresse : 19, place Audiffred Code postal : 10000 Ville : TROYES	Etage : na N° lot(s) : 10 et 11 Lots divers : 6,7,8,9 Section cadastrale : BV n°286, BY n° 38 N° parcelle(s) : na N° Cave : na	Civilité : SCI Nom : FANTASIA Adresse : 19, place Audiffred Code postal : 10000 Ville : TROYES

* na=non affecté

CONSTAT DE PRESENCE D'AMIANTE

(Article R.1334-24 du Code de la Santé Publique; Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011)

Conclusion :

Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

CERTIFICAT DE SURFACE ESTIMEE

Surface privative : **114,62 M²**

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Etiquette : **B / A** (voir recommandations)

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Risque(s) naturel(s), minier(s) et technologique(s) pris en compte :
Mouvement de terrain, Inondation.

ETAT PARASITAIRE TERMITES

Département de l'aube (10) non concerné

Le présent document ne constitue qu'une note de synthèse provisoire. Elle ne pourra en aucun cas se substituer aux rapports réglementaires complets annexes comprises et ne peut être produite qu'à titre indicatif. Elle ne pourra être valablement annexée à l'acte authentique de vente du bien concerné.

Signature opérateur :



CERTIFICAT DE SURFACE
Estimée

Réf dossier n° 14017154

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : 19, place Audiffred Code postal : 10000 Ville : TROYES Type de bien : Local Commercial N° lot(s) : 10 et 11 caves lots 6,7,8,9 Section cadastrale : BV n°286, BY n° 38	Qualité : SCI Nom : FANTASIA Adresse : 19, place Audiffred Code postal : 10000 Ville : TROYES	Qualité : Société Nom : SELAS MCM § ASSOCIES Adresse : 25, boulevard Saint Germain Code postal : 75005 Ville : PARIS 05 Date du relevé : 08/08/2017

Mesurage visuel Autre :

Lot	Etage	Local	Superficies habitables	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
10 et 11	Rdc	Magasin	50,88		
10 et 11	Rdc	Salle d'eau	1,46		
10 et 11	Rdc	W.C	1,31		
10 et 11	Rdc	Débarras	2,13		
10 et 11	Rdc	Local	1,00		
6,7,8,9	Sous sol	Distribution	15,66		
6,7,8,9	Sous sol	Laboratoire	23,60		
6,7,8,9	Sous sol	Bureau	18,58		
6,7,8,9	Sous sol	Cave			6,16
6,7,8,9	Sous sol	Remise			2,45
		TOTAL	114,62	0	8,61

Total des surfaces

114,62 m²

(cent quatorze mètres carrés soixante deux)

La destination des locaux ,en particulier des caves ayant changé ce mesurage est indicatif et ne peut être considéré comme un mesurage loi « CARREZ »

DATE DU RAPPORT : **08/08/2017** OPERATEUR : **M. FRIDEL Didier**

CACHET

SIGNATURE



DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

En application de l'article R. 1334-29-5 et de l'article R. 1334-18, du décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 26 juin 2013 modifiant les arrêtés du 12 décembre 2012 listes A et B, de l'arrêté du 21 décembre 2012.

Réf dossier n° 14017154

A – Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	
Adresse : 19, place Audiffred Code postal : 10000 Ville : TROYES Catégorie bien : Commerce Date permis de construire : Antérieure au 1er juillet 1997 Type de bien : Local Commercial N° lot(s) : 10 et 11 Section cadastrale : BV n°286, BY n° 38 Lots divers : 6,7,8,9	Qualité : SCI Nom : FANTASIA Adresse : 19, place Audiffred Code postal : 10000 Ville : TROYES	Documents remis : Aucun document technique fourni Laboratoire : ITGA N° : 15, route des Gardes 92190 MEUDON

B – Désignation du commanditaire

IDENTITE DU COMMANDITAIRE	MISSION
Qualité : Société Nom : SELAS MCM & ASSOCIES Adresse : 25, boulevard Saint Germain Code postal : 75005 Ville : PARIS 05	Date de commande : 08/08/2017 Date de repérage : 08/08/2017 Date de signature du rapport : 08/08/2017 Accompagnateur : Maitre GOBET Huissier de Justice

C – Désignation de l'opérateur de diagnostic

IDENTITE DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC	
Raison sociale et nom de l'entreprise : FRIDEL Didier Nom : M. FRIDEL Didier Adresse : 29, rue de la Pierre Code postal : 10000 Ville : TROYES N° de siret : 318 847 928 00047	Certification de compétence délivrée par : DEKRA Certification Adresse : Le : 04/06/2017 N° certification : DTI 1863 Cie d'assurance : GROUPAMA N° de police d'assurance : 15473980 D 000 1 Date de validité : 31/12/2017

Conclusion :

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Objet de la mission : dresser un constat de présence ou d'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante et déterminer si le bien présente un danger potentiel ou immédiat pour les occupants et les professionnels du bâtiment amenés à effectuer des travaux lié à une exposition à l'amiante

Nombre total de pages du rapport : 14

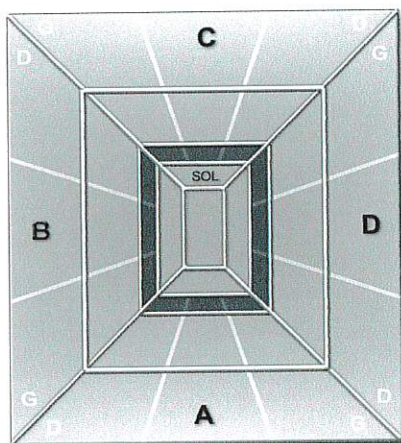
Dossier n°: 14017154

5/33

SOMMAIRE

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE	5
DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC	5
CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION	6
PROCEDURES DE PRELEVEMENT	7
FICHE DE REPERAGE	7
ANNEXE 1 - PLANCHE DE REPERAGE USUEL	10
ANNEXE 2 - FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION	11

SCHEMA TYPE DE LA PIECE



Mur A : Mur d'accès à la pièce
Mur B : Mur gauche
Mur C : Mur du fond
Mur D : Mur droit

Abréviations : G=gauche, D=droite, H=Haut, B=bas, Int=intérieur, Ext=extérieur Fen=fenêtre M=milieu

CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION

Le présent repérage se limite aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire entraînant réparation, remise en état ou ajout de matériau ou faisant perdre sa fonction au matériau (technique, esthétique...).

La recherche ne concernera donc que les zones visibles et accessibles.

La recherche est réalisée sans démontage hormis le soulèvement de plaques de faux-plafond ou trappes de visites mobiles. En cas de présence de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, l'opérateur préconise des investigations complémentaires et émet des réserves appropriées.

En conséquence :

- aucun sondage ou prélèvement ne peut être réalisé sur des matériaux comme les conduits de fluide, les panneaux assurant l'habillage d'une gaine ou d'un coffre, les panneaux de cloisons, les clapets ou volets coupe-feu, les panneaux collés ou vissés assurant une étanchéité...
- les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

Sont considérés comme faux plafonds, les éléments rapportés en sous face d'une structure portante et à une certaine distance de celle-ci, constitués d'une armature suspendue et d'un remplissage en panneaux légers discontinus formant une trame.

Ne sont pas considérés comme faux plafonds, les faux plafonds constitués de :

- Plâtre enduits sur béton hourdis
- Plâtre enduits sur grillage, lattes de bois, briquettes de terre cuite ou baculas
- Plâtre préfabriqué en plaques fixées sur ossature (staff, plaque de plâtre) destinées à recevoir une peinture.

Procédures de prélèvement

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en application des dispositions de la norme NF X 46-020. L'opérateur délimite une zone d'intervention avant de procéder au prélèvement et applique un fixateur (surfactant) afin de limiter l'émission de fibres d'amiante. Des outils de prélèvement propres et adaptés sont utilisés de manière à générer un minimum de poussière et éliminer tout risque de contamination croisée lors de l'intervention.

L'échantillon doit être suffisant pour permettre une description macroscopique, une analyse et une contre-analyse. Une fois prélevé l'échantillon est immédiatement conditionné dans un double emballage individuel hermétique et l'identification est portée de manière indélébile sur l'emballage dès le prélèvement réalisé. Le point de prélèvement est stabilisé après l'opération à l'aide d'un fixateur. L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible une protection est mise en place afin d'assurer un nettoyage de la zone d'intervention. Une fiche d'accompagnement des prélèvements reprenant l'identification, est transmise au laboratoire.

Pour permettre une parfaite traçabilité ainsi que leur comptabilité, les prélèvements sont repérés sur un schéma de repérage. L'opérateur utilise des gants jetables ainsi qu'un équipement de protection individuelle à usage unique.

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition (art. R.1334-19 du décret 2011-629 du 3 juin 2011) ni du repérage avant travaux.

FICHE DE REPERAGE

Etage	Local	Matériau	Présence d'amiante		Sur décision de l'opérateur	Après analyse	N° pré / N° rep	Etat Statu	ITA/MSA AT/DC	Préconisation/obligation Commentaire/Localisation
			Oui	Non						
Sous sol	Distribution	Conduits/Conduits de fluides		X	X		R1			plafond
Sous sol	Bureau	Conduits/Conduits de fluides		X	X		R2			plafond
Sous sol	Remise	Conduits/Conduits de fluides		X	X		R3			mur A

Légende	
AT	Marquage (AT) = marquage caractéristique d'un matériau ou produit amianté
DC	DC = Document consulté (mentionnant la présence d'un matériau ou produit amianté)
MSA	MSA (matériau sans amiante) = matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante
ITA	Impossibilité Technique d'Accès ou inaccessible sans travaux destructifs ou inaccessible directement (pas de moyen d'accès)
Liste A	
CAS 1	L'évaluation périodique de l'état de conservation des 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 ou de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.
Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux	
CAS 2	La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R. 1334-25, 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'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.
Surveillance du niveau d'empoussièrement	
CAS 3	Les travaux de retrait ou de confinement mentionnés sont achevés dans un délai de trente-six mois à

Dossier n°: 14017154

7133

Travaux	<p>compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.</p> <p>Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées sont 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'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.</p> <p>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'empoussièrement 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.</p>
Liste B	
EP	Cette évaluation périodique consiste à :
Evaluation Périodique	<p>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 ;</p> <p>b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.</p>
AC1	Le propriétaire devra mettre en œuvre une action corrective de premier niveau qui consiste à :
Action Corrective de 1er niveau	<p>a) rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.</p>
AC2	Le propriétaire devra mettre en œuvre une action corrective de second niveau de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.
Action Corrective de 2nd niveau	<p>Cette action corrective de second niveau consiste à :</p> <p>a) prendre, tant que les mesures mentionnées au c) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>c) mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;</p> <p>d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.</p>

Locaux et parties de l'immeuble bâti non visités

Local ou partie de l'immeuble bâti	Motif
Néant	Néant

Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments non contrôlés

Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments non contrôlés	Motif
Néant	Néant

Liste des locaux visités et revêtements en place au jour de la visite

Dossier n°: 14017154

8/33

Local	Plancher	Murs, cloisons, poteaux	Plafonds	Conduits/gaines
Rdc Magasin	carrelage	peinture	peinture	
Salle d'eau	carrelage	peinture	peinture	
W.C	carrelage	peinture	peinture	
Débarras	carrelage	peinture	peinture	
Local EDF	carrelage	peinture	peinture	
Sous sol Escalier	Métal	peinture	peinture	
Distribution	carrelage	peinture	peinture	pvc
Laboratoire	carrelage	peinture	peinture	
Bureau	carrelage	peinture	peinture	pvc
Cave	béton	briques	voutains de briques	
Remise	béton	brut	brut	pvc

Le présent rapport ne peut être reproduit qu'intégralement et avec l'autorisation écrite préalable de son auteur.

DATE DE SIGNATURE DU RAPPORT : **08/08/2017**

OPERATEUR : **M. FRIDEL Didier**

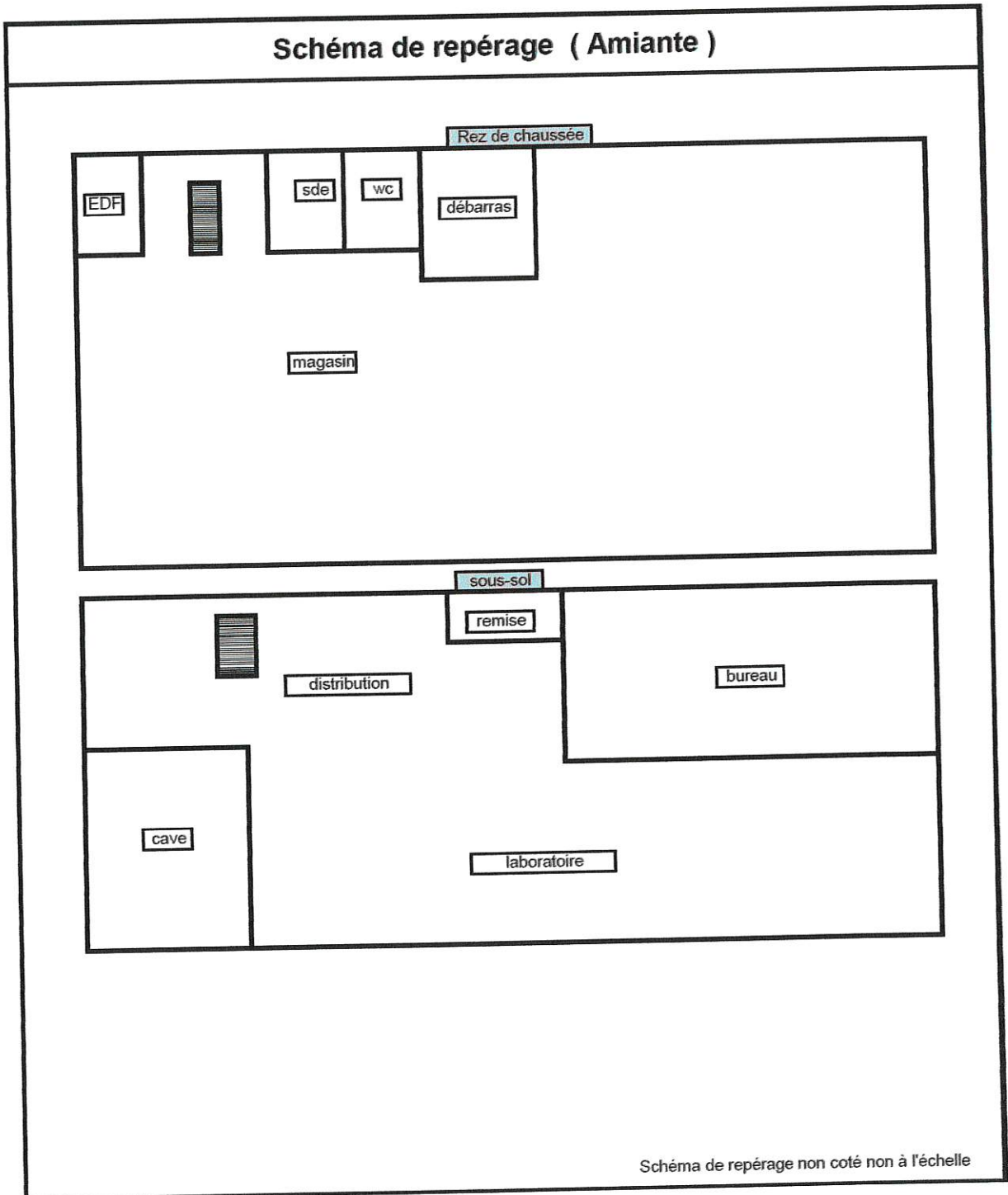
CACHET

SIGNATURE




Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification ()**.

ANNEXE 1 - PLANCHE DE REPERAGE USUEL



ANNEXE 2 - FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION

<i>Repérage</i>		<i>Date</i>	
Réf : R1		08/08/2017	
	Matériau ou produit	Résultat	
	Conduits	Sans amiante	
	<i>Bâtiment / Niveau</i>	<i>Local</i>	
	Sous sol	Distribution	
<i>Recommandation</i>			
Sans objet			

ANNEXE II

Cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.

Fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)	
<ul style="list-style-type: none"> Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti. La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduits à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante. 	
Date de création :	08/08/2017
Historique des dates de mise à jour :	
Réf. du présent DTA :	14017154

1 – Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA	
<p>Propriétaire Qualité : SCI Nom : FANTASIA Adresse : 19, place Audiffred</p> <p>Code postal : 10000 Ville : TROYES</p>	<p>Etablissement Nom :</p> <p>Adresse : 19, place Audiffred</p> <p>Code postal : 10000 Ville : TROYES</p> <p>Immeuble bâti pour lequel le DTA a été constitué (préciser son nom exact et sa localisation le cas échéant) :</p> <p>Date du permis de construire : Antérieure au 1er juillet 1997 Ou année de construction :</p>

Détenteur du dossier technique amiante
Nom : Fonction : Service : Adresse complète : Téléphone :
Modalités de consultation de ce dossier
Lieu (dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé) : Adresse : Horaires : Contact, si différent du détenteur du dossier :

Dossier n°: 14017154

12/33

2. Rapports de repérage

NUMÉRO DE RÉFÉRENCE du rapport de repérage	DATE DU RAPPORT	NOM DE LA SOCIÉTÉ et de l'opérateur de repérage	OBJET DU REPÉRAGE
Néant	Néant	Néant	Néant

3. Liste des parties de l'immeuble bâti ayant donné lieu au repérage

LISTE DES DIFFÉRENTS REPÉRAGES	NUMÉRO DE RÉFÉRENCE du rapport de repérage	LISTE DES PARTIES de l'immeuble bâti visitées (1)	LISTE DES PARTIES de l'immeuble bâti non visitées devant donner lieu à une prochaine visite (2)
Repérage des matériaux de la liste A au titre de l'article R. 1334-20 du code de la santé publique			
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R. 1334-21 du code de la santé publique	14017154	Distribution (Sous sol) Bureau (Sous sol) Remise (Sous sol)	
Autres repérages (préciser)			

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.
(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

4. Identification de matériaux et produits contenant de l'amiante

4 a. Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

DATE DE CHAQUE repérage	TYPE DE REPÉRAGE	MATÉRIAU ou produit	LOCALISATION PRÉCISE (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	ÉTAT DE conservation (1)	MESURES obligatoires associées (évaluation périodique, mesure d'empoussièrement ou travaux de retrait ou confinement)
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

(1) Matériaux liste A : l'état de conservation est défini par un score 1,2 ou 3 en application de grilles d'évaluation définies réglementairement, 3 étant le moins bon score et 1 le meilleur.

4 b. Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

DATE DE CHAQUE repérage	TYPE DE REPÉRAGE	MATÉRIAU ou produit	LOCALISATION PRÉCISE (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	ÉTAT DE conservation (2)	MESURES Préconisées par l'opérateur
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

(2) Matériaux liste B : conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage.

5. Les évaluations périodiques

5 a. Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante (*)

DATE DE LA VISITE	MATÉRIAU ou produit concerné	LOCALISATION	ÉTAT DE conservation	MESURES d'empoussièrément
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

(*) L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les trois ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrément sont réalisées.

5 b. Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

DATE DE LA VISITE	MATÉRIAU ou produit concerné	LOCALISATION	ÉTAT DE conservation	MESURES d'empoussièrément
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

6. Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

6 a. Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

MATÉRIAU ou produit	LOCALISATION précise (voir le cas échéant plan, croquis ou photos joints)	NATURE des travaux ou des mesures conservatoires	DATE DES travaux ou des mesures conservatoires	ENTREPRISES intervenantes	INDIQUER les résultats de l'examen visuel et des mesures d'empoussièrément (art. R. 1334-29-3 du code de la santé publique)
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

6 b. Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

MATÉRIAU ou produit	LOCALISATION précise (voir le cas échéant plan, croquis ou photos joints)	NATURE des travaux ou des mesures conservatoires	DATE DES travaux ou des mesures conservatoires	ENTREPRISES intervenantes	INDIQUER les résultats de l'examen visuel et des mesures d'empoussièrément (art. R. 1334-29-3 du code de la santé publique)
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. 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 le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu

par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

Résultats de l'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produits de la liste A

En application des dispositions de l'article R.1334-23 du code de la santé publique, transmission d'une copie des résultats de l'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produits de la liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique contenant de l'amiante ayant conduit à une préconisation de mesure d'empoussièrement dans l'air ou à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.

DATE du rapport	08/08/2017
Nom et adresse de l'opérateur de repérage	M. FRIDEL Didier 29, rue de la Pierre 10000 TROYES

Identification de l'immeuble bâti concerné	
Type	<input type="checkbox"/> Immeuble d'habitation- parties communes <input type="checkbox"/> Etablissement recevant du public (ERP) de catégorie 1 à 4 <input checked="" type="checkbox"/> Autres
Immeuble de grande hauteur	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Adresse	19, place Audiffred
Code postal	10000
Ville	TROYES
Fonction principale de l'immeuble bâti	
Numéro SIRET (hors immeuble d'habitation) si unique	
Raison sociale (hors immeuble d'habitation) si unique	
Matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante présents dégradés	
Flocage	<input type="checkbox"/> Oui Si, oui précisez l'état de conservation: <input type="checkbox"/> N=2* <input type="checkbox"/> N=3* <input checked="" type="checkbox"/> Non
Calorifugeage	<input type="checkbox"/> Oui Si, oui précisez l'état de conservation: <input type="checkbox"/> N=2* <input type="checkbox"/> N=3* <input checked="" type="checkbox"/> Non
Faux plafonds	<input type="checkbox"/> Oui Si, oui précisez l'état de conservation: <input type="checkbox"/> N=2* <input type="checkbox"/> N=3* <input checked="" type="checkbox"/> Non
<p>(*) Selon l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage, l'évaluation de l'état de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds contenant de l'amiante est caractérisé par un score 1, 2 ou 3, donnant lieu à des prescriptions différentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ si le résultat correspond à «N=1», le propriétaire doit faire réaliser une surveillance périodique de l'état du matériau tous les trois ans; ▪ si «N=2», le propriétaire doit faire vérifier le niveau d'empoussièrement. Cette mesure doit être effectuée par un laboratoire accrédité. Si le niveau mesuré est supérieur à 5 fibres par litre dans l'air, des travaux doivent être engagés; ▪ si «N=3», des travaux doivent être entrepris (retrait ou confinement des matériaux amiantés) et achevés dans les trois ans à partir de la date de réception du diagnostic. Dans l'attente des travaux, des mesures conservatoires doivent être mises en œuvre sans délai afin d'assurer un niveau d'empoussièrement inférieur à 5 fibres par litre dans l'air. 	

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre (6.3.c)

N° : 14017154
 Valable jusqu'au : 07/08/2027
 Le cas échéant, nature de l'ERP :
 Année de construction : Avant 1975
 Adresse : 19, place Audiffred
 10000 TROYES

Date rapport : 08/08/2017 Date visite : 08/08/2017
 Diagnostiqueur : M. FRIDEL Didier
 Cachet et signature :



Bâtiment entier
 Sth : 114,52 m² rez de chaussée et sous sol aménagé

Partie de bâtiment (à préciser) : Local commercial et sous sol

Propriétaire :
 Nom : FANTASIA
 Adresse : 19, place Audiffred
 10000 TROYES

Gestionnaire (s'il y a lieu) :
 Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : 2015, .

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par usage en kWh _{EP}	détail par usage en kWh _{EP}	
Eclairage		0 kWh _{EP}	0 € TTC
Bureautique		0 kWh _{EP}	0 € TTC
Chauffage	Electricité 1865 kWh _{EP}	4812 kWh _{EP}	269 € TTC
Eau chaude sanitaire		0 kWh _{EP}	0 € TTC
Refroidissement		0 kWh _{EP}	0 € TTC
Ascenseur(s)		0 kWh _{EP}	0 € TTC
Autres usages		0 kWh _{EP}	0 € TTC
Production d'électricité à demeure	0	0 kWh _{EP}	€ TTC
Abonnements			86,48 € TTC
TOTAL		4812 kWh _{EP}	355,04 € TTC

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

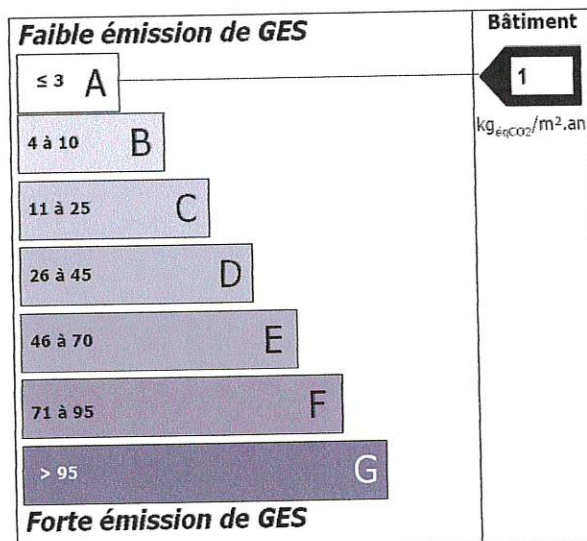
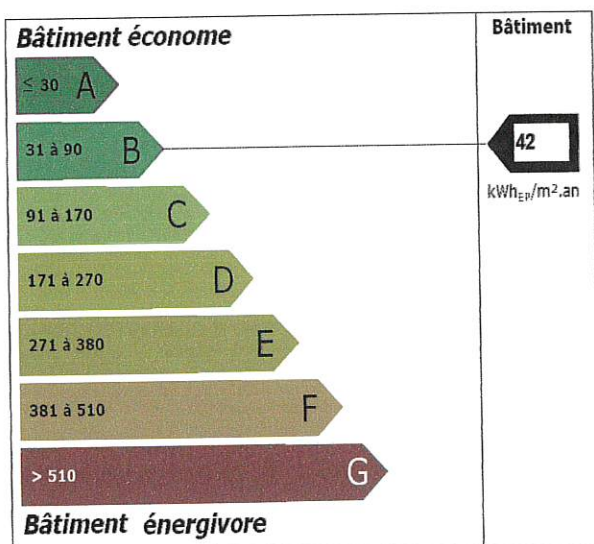
Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation 42,02

[CC] kWh_{EP}/m².an

Estimation des émissions :

1,37 kg éqCO₂/m².an



Diagnostic de performance énergétique (6.3.c)

Référence du logiciel validé : **Expertec Pro (v 2.0)**

Référence du DPE : **1710V7000024G**

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs : Inconnu (isolé) année des travaux d'isolation : Inconnue	Système de chauffage: Convecteurs électriques NF électricité performance catégorie C	Système de production d'eau chaude sanitaire : Absence ou non visible
Toiture : mitoyen	Système de refroidissement : Absence	Système d'éclairage : incandescent
Menuiseries ou parois vitrées : Fenêtre simple vitrage métal Porte métal vitrée simple vitrage		Système de ventilation : Naturelle par défauts d'étanchéité (menuiseries,...)
Plancher bas : Autre local non chauffé (non isolé) Cave 2 ^{ème} niveau	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/> Non requis	
Nombres d'occupants : 1	Autres équipements consommant de l'énergie : Absence	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0kWh_{EP}/m².an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :		

Diagnostic de performance énergétique (6.3.c)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment: les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer les différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires :

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Eclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux inoccupés la nuit, avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille)
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple); ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.

- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Eteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

Diagnostic de performance énergétique (6.3.c)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Remplacement des convecteurs par des émetteurs rayonnants au minimum dans les pièces principales.	

COMMENTAIRES :

Les relevés de consommation disponibles comprennent les usages spécifiques de l'électricité (éclairage, équipement électroménager, bureautique...) sans dissociation possible. La période d'occupation des locaux n'étant pas définie, la consommation est donc sous estimée

LES TRAVAUX SONT A REALISER PAR UN PROFESSIONNEL QUALIFIE.

POUR PLUS D'INFORMATIONS :

WWW.DEVELOPPEMENT-DURABLE.GOUV.FR, RUBRIQUE PERFORMANCE ENERGETIQUE

WWW.ADEME.FR

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

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 0666562

du 08-02-2006

mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse	code postal	commune
19, place Audiffred N° lot: 10 et 11	10000	TROYES
3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit	NON	1
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation	NON	1
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé	OUI	1
1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :		
Autres		
inondation <input checked="" type="checkbox"/>	crue torrentielle <input type="checkbox"/>	mouvement de terrain <input checked="" type="checkbox"/>
sécheresse <input type="checkbox"/>	cyclone <input type="checkbox"/>	remontée de nappe <input type="checkbox"/>
		avalanche <input type="checkbox"/>
		feux de forêt <input type="checkbox"/>
		séisme <input type="checkbox"/>
		volcan <input type="checkbox"/>
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels	NON	2
2 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés		
	NON	
4. Situation de l'immeuble au regard du plan de prévention de risques miniers [PPR m]		
en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit	NON	3
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation	NON	3
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé	NON	3
3 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :		
Mouvements de terrain <input type="checkbox"/>		
Autres		
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers	NON	4
4 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés		
	NON	
5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé	NON	5
5 Si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :		
effet toxique <input type="checkbox"/>	effet thermique <input type="checkbox"/>	effet de surpression <input type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé		
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques	NON	6
6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés		
	NON	
6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité		
en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement. L'immeuble est situé dans une commune de sismicité		
zone 5 <input type="checkbox"/>	forte zone 4 <input type="checkbox"/>	moyenne zone 3 <input type="checkbox"/>
	modérée zone 2 <input type="checkbox"/>	faible zone 1 <input checked="" type="checkbox"/>
		Très faible
7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique		
en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement		
L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente		
	NON	

8. vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. Vendeur – Bailleur Nom prénom FANTASIA

9. Acquéreur – Locataire Nom prénom

10. Date à le 09/08/2017

Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

Quelles sont les personnes concernées ?

Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé. Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand ?

L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
 2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
 3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
 4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ; - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Prévention des risques naturels, miniers ou technologiques... pour en savoir plus,
consultez www.prim.net <http://www.developpement-durable.gouv.fr>

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Arche Nord 925055 La Défense cedex

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerne r le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état. Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

Dossier n°: 14017154

25/33



Didier FRIDEL – 29, rue de la Pierre 10000 TROYES – 03-25-40-87-49 Email alizetroyes@hotmail.fr

ATTESTATION
CONCERNANT LES INDEMNITES VERSEES
LORS D'UN SINISTRE SUR UN BIEN IMMOBILIER

N/réf : 14017154

Je soussigné SCI FANTASIA

Propriétaire du bien sis
19, place Audiffred
10000 TROYES
N° lot: 10 et 11

Déclare que le bien immobilier,

N'A PAS

Subi de(s) sinistre(s) ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du code des assurances, survenu(s) :

1. Soit pendant la période où le bien a été en ma possession.
2. Soit antérieurement mais dont j'ai été informé en application l'article L.125-5 du code de l'environnement

Liste de(s) sinistre(s) ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application l'article L.125-2 ou L.128-2 du code des assurances :

.....
.....
.....

Fait à

Le

Catastrophes naturelles sur la commune de TROYES

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 8

Inondations et coulées de boue : 3

Code national CATNAT	Arrêté du	Cochez les cases Oui ou Non et, à votre connaissance, l'insécurité a-t-elle fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements	
10PREF19830036	21/06/1983	<input checked="" type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> Non
10PREF19930023	26/10/1993	<input checked="" type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> Non
10PREF20130221	20/06/2013	<input checked="" type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> Non

Inondations par remontées de nappe phréatique : 1

Code national CATNAT	Arrêté du	Cochez les cases Oui ou Non et, à votre connaissance, l'insécurité a-t-elle fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements	
10PREF20140026	27/02/2014	<input type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> Non

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Arrêté du	Cochez les cases Oui ou Non et, à votre connaissance, l'insécurité a-t-elle fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements	
10PREF19990396	29/12/1999	<input type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> Non

Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 1



Code national CATNAT	Arrêté du	Cochez les cases Oui ou Non et, à votre connaissance, l'insécurité a-t-elle fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements	
10PREF19920016	21/08/1992	<input type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> Non

Mouvements de terrain différents consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 2

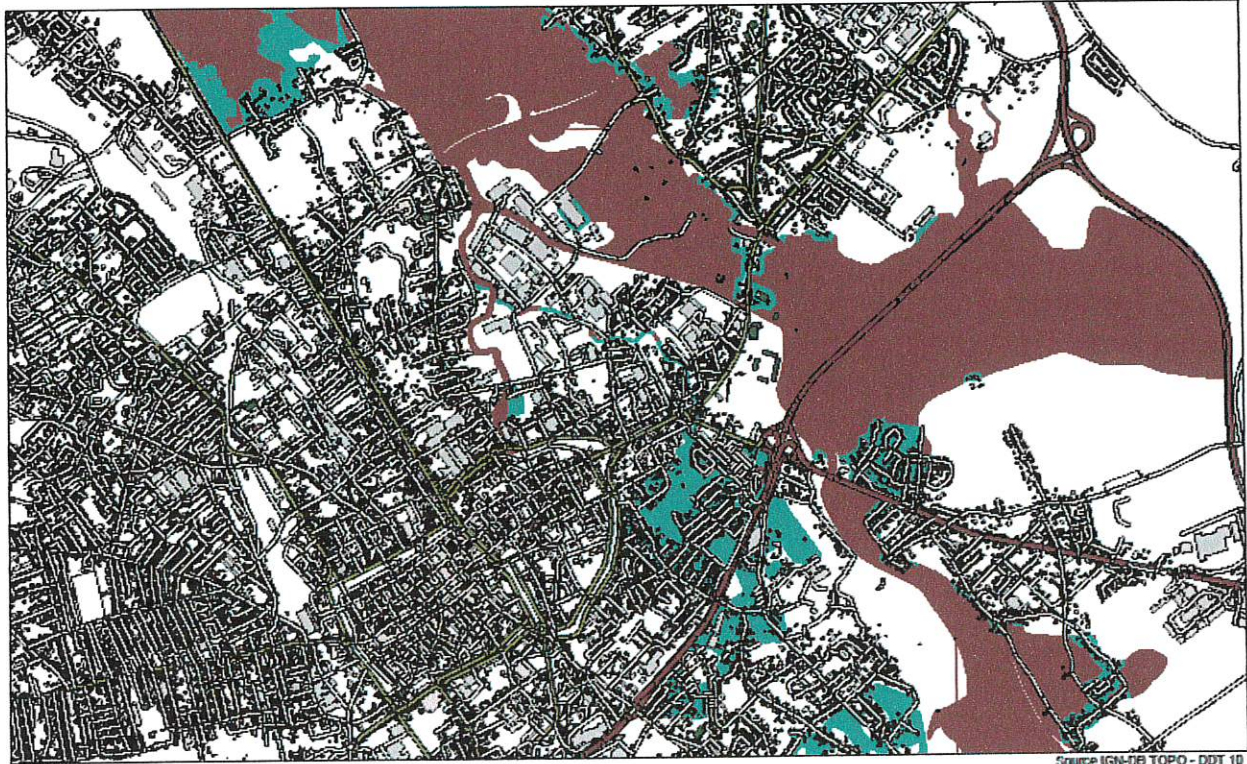
Code national CATNAT	Arrêté du	Cochez les cases Oui ou Non et, à votre connaissance, l'insécurité a-t-elle fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements	
10PREF20050015	22/11/2005	<input type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> Non
10PREF20130163	18/10/2012	<input type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> Non

Commune de TROYES (carte 1/2)

PPRI de l'Agglomération Troyenne, approuvé le 16 juillet 2001
modifié par l'arrêté préfectoral 09-3440 du 18 novembre 2009
Source: DDT de l'Aube

Légende	
	Zones inconstructibles
	Zones constructibles sous certaines conditions



Echelle 1/25000ème



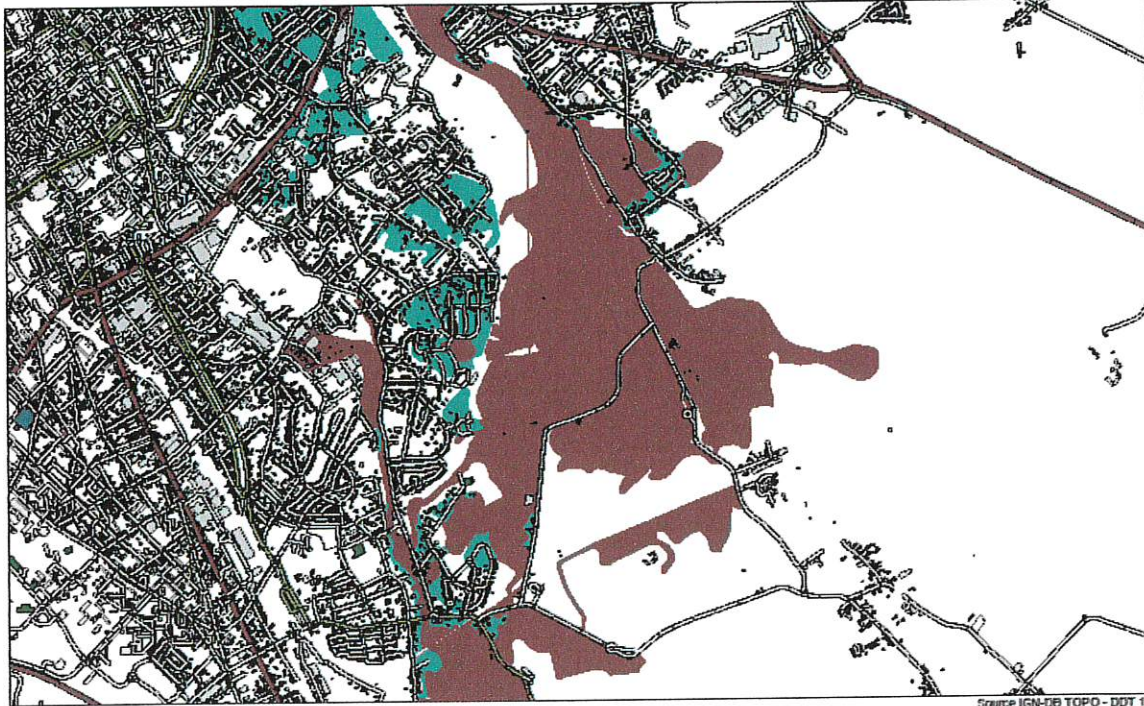
Source IGN-DB TOPO - DDT 10

Commune de TROYES (carte 2/2)

PPRI de l'Agglomération Troyenne, approuvé le 16 juillet 2001
modifié par l'arrêté préfectoral 09-3440 du 18 novembre 2009
Source: DDT de l'Aube

Légende	
	Zones inconstructibles
	Zones constructibles sous certaines conditions

Echelle 1/25000ème





Liberté • Égalité • Fraternité
 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de l'Aube

Commune de TROYES

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs
 pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 06-542 du 8-2-2006

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui X non

approuvé date 16-7-2001 effet INONDATION

Les documents de référence sont :

Plan de prévention des risques « inondation sur le bassin de l'agglomération troyenne Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui non X

date effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
 en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III non X

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

Extrait du zonage réglementaire du PPR du 16 juillet 2001

Date d'élaboration de la présente fiche **FEVRIER 2006**

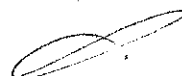
ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, M. FRIDEL Didier, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par un opérateur :

- présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés,
- ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de **600 000 €** par sinistre et 1 000 000 € par année d'assurance),
- n'ayant aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le Dossier de Diagnostic Technique.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos sincères salutations.



RG N° 17/00244

LJ : SCI FANTASIA

Biens sis : TROYES (10000) 19/21 Place Audiffred et 138 rue Emile Zola

Mise à Prix : 150.000 € avec faculté de baisse à 110.000 € puis à 80.000 € à défaut d'enchères

Avocat poursuivant : Maître Danielle BEAUJARD

AUDIENCE D'ADJUDICATION : 14 SEPTEMBRE 2017 A 14H

DIRE

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

ET LE

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS, et par devant nous, secrétaire Greffier, a comparu Maître Danielle BEAUJARD, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant à PARIS 14^{ème}, 120 Bis Boulevard du Montparnasse, Avocat de la SELAS MCM & ASSOCIES prise en la personne de Maître CARRASSET MARILLIER, Mandataire Judiciaire à la liquidation judiciaire de la SCI FANTASIA poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit.

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le présent cahier des conditions de vente, elle donne ci-après copie d'un certificat délivré par la Mairie de TROYES le 3 juillet 2017.

Et ledit Maître Danielle BEAUJARD a signé avec nous, Secrétaire Greffier, sous toutes réserves.



S.A.R.L. DUPOUY - FLAMENCOURT
Géomètres Experts Fonciers DPLG

Paris, le 20/07/2017

Associés

Serge FLAMENCOURT
membre de l'O.G.E.

Frédéric MEURET
membre de l'O.G.E.
Ingénieur E.S.T.P.

N.REFS : B.58185

Cabinet BEAUJARD Danielle
Avocat
120 bis, Boulevard du Montparnasse

75 014 PARIS 14
à l'attention de Maître BEAUJARD
V. réf. : **SCI FANTASIA**

Fondateur

Michel DUPOUY

Cher Maître,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, concernant votre demande de renseignements d'urbanisme commandée le 17 Mai 2017 ci dessus référencée, **notre deuxième livraison comprenant :**

Les pièces suivantes :

- modèle 1
- matrice cadastrale
- plan cadastral
- plan de situation
- note d'urbanisme
- alignement
- numérotage
- non péril
- d.p.u.
- carrières
- termites et saturnin
- certificat d'assainissement

Diagnostics Immobiliers

Mesurage Carrez

Plan de propriété

Mise en Copropriété

Division en Volumes

Expertise Immobilière

Expertise Foncière

Topographie

Urbanisme

Gestion Immobilière

Transaction

Syndic de Copropriétés

Maîtrise d'œuvre

Coordonnateur S.P.S.

RECAPITULATIF : D'après les informations relevées, le bien indiqué :

Est situé : **138, rue Emile Zola**
à : **TROYES (10 000)**

Appartient à : **SCI FANTASIA**

Est Cadastéré : **BV n°286 - BY n°38**

A une contenance cadastrale de : **207 m²**

Est dans une zone de droit de préemption : **Renforcé**

Est **Concerné** par un droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux.

Est situé dans une commune **Non Concernée** par une zone à risque Termites

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie de croire, Cher Maître, à l'expression de mes meilleurs sentiments.

Serge FLAMENCOURT

41, rue des Bois

75019 PARIS

Tél. : 01 42 02 68 90

Fax : 01 42 02 75 03

Site web :

www.dupouy-flamencourt.com

geometre-expert.fr

François Mandelli

Adjoint au Maire
Chargé de la Voirie, du Centre
Technique Municipal, de la Sécurité
Et l'accessibilité dans les E.R.P., de l'Hygiène
Et de la Santé publique

Visa DGA



Affaire suivie par : Caroline Blériot
Direction Sécurité et Santé Publique

Objet : **SCI Fantasia**
Vos références : B.58185

SARL Dupouy-Flamencourt
Monsieur Serge Flamencourt
41 rue des Bois
75019 Paris

Troyes, le 03 juillet 2017

CERTIFICAT

Le Maire de la Ville de Troyes certifie que l'immeuble :

↳ **sis à Troyes, 138 rue Emile Zola, 19-21 place Audiffred**
cadasté section BV 286 - BY 38


- Ne fait pas à ce jour l'objet d'une procédure de péril telle que décrite aux articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
- Ne fait pas à ce jour l'objet d'une procédure d'insalubrité initiée par le Maire ou le Directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé, telle que décrite à l'article L. 1331-26 du Code de la santé publique.
- N'est pas sujet à l'infestation de termites, aucun arrêté n'ayant à ce jour déclaré le département de l'Aube zone infestée.
- N'est pas dans une zone de présence d'un risque de mérules délimitée par arrêté préfectoral.
- Est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb depuis le 1^{er} mai 2002 tel que décrit dans l'arrête préfectoral n° 02-873 A, tout comme l'ensemble du département de l'Aube.

Le présent certificat n'atteste en aucun cas de la solidité de l'immeuble ni ne préjuge de la mise en œuvre d'une procédure de péril dans l'avenir.

De même, ce dernier n'atteste en aucun cas de la salubrité ou de la conformité aux règles d'habitabilité de l'immeuble, ni ne préjuge d'une part de la mise en œuvre d'une procédure d'insalubrité dans l'avenir et d'autre part de la mise en œuvre actuelle d'une procédure d'insalubrité à l'initiative du Directeur général de l'Agence régionale de la santé, pour laquelle le Maire n'aurait pas été informé.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Maire et par délégation
L'Adjoint au Maire



François Mandelli

RG N° 17/00244

LJ : SCI FANTASIA

Biens sis : TROYES (10000) 19/21 Place Audiffred et 138 rue Emile Zola

Mise à Prix : 150.000 € avec faculté de baisse à 110.000 € puis à 80.000 € à défaut d'enchères

Avocat poursuivant : Maître Danielle BEAUJARD

AUDIENCE D'ADJUDICATION : 14 SEPTEMBRE 2017 A 14H

DIRE

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

ET LE

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS, et par devant nous, secrétaire Greffier, a comparu Maître Danielle BEAUJARD, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant à PARIS 14^{ème}, 120 Bis Boulevard du Montparnasse, Avocat de la SELAS MCM & ASSOCIES prise en la personne de Maître CARRASSET MARILLIER, Mandataire Judiciaire à la liquidation judiciaire de la SCI FANTASIA poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit.

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le présent cahier des conditions de vente elle donne ci-après le procès-verbal de description dressé par la SCP GOBET & CLEMENT, Huissiers de Justice à TROYES (10000) 44 Boulevard Gambetta en date du 8 août 2017

Et ledit Maître Danielle BEAUJARD a signé avec nous, Secrétaire Greffier, sous toutes réserves.

PROCES-VERBAL DE CONSTAT



GOBET
CLEMENT
VIOTTI

26, Boulevard Gambetta

10 000 TROYES

Tel : 03.25.43.35.60

Fax : 03.25.73.40.56

Mail: contact@huissier-pgc.com

Web: www.huissier-pgc.com



Jean-Marc GOBET
Christophe CLEMENT
Aurelie VIOTTI
Huissiers de Justice associés
26 Boulevard Gambetta
10000 TROYES

Téléphone : 03.25.43.35.60
Fax : 03.25.73.40.56

PV DESCRIPTIF 08/08/2017
19 Place Audiffred à 10000 TROYES

**DOSSIER : SELAS MCM ET ASSOCIES, prise en la personne
de Me CARASSET-MARILLIER Martine, Mandataire
Liquidateur à la liquidation judiciaire de la SCI FANTASIA**

En présence et avec l'assistance de :

Mr LOIRET

Gérard

Serrurier



Mr CHAPPLAIN

Gérald

Témoin



Mme CHAPPLAIN

Mauricette

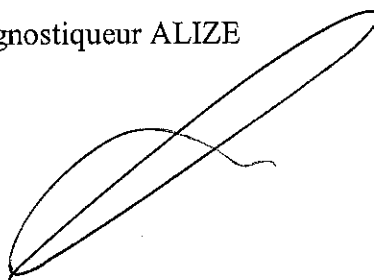
Témoin



Mr FRIDEL

Didier

Diagnostiqueur ALIZE



EXPÉDITION

Jean-Marc GOBET
Christophe CLEMENT
Aurélié VIOTTI
Huissiers de Justice Associés
26 Boulevard Gambetta
10013 TROYES CEDEX

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT
ET LE huit Aout

A LA REQUETE DE :

La SELAS MCM ET ASSOCIES, prise en la personne de Maître CARRASSET-MARILLIER Martine, demeurant 25 Boulevard Saint Germain - 75005 PARIS Mandataire liquidateur à la liquidation des entreprises, et à la liquidation judiciaire de :

La Société dénommée « SCI FANTASIA » Société Civile Immobilière au capital de 55644,25 e inscrite au registre du commerce de PARIS sous le N° SIREN 383 821 659 dont le siège social est à PARIS 26 rue Damrémont – 75018 PARIS

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Me Danielle BEAUJARD, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 120 Bis Boulevard du Montparnasse – 75014 PARIS – PALAIS DE JUSTICE DE PARIS E.923, qui se constitue et occupera pour elle sur la présente procédure et ses suites

OBJET DU PROCES -VERBAL :

Par Ordonnance rendue par Madame GOURY, Juge Commissaire au Tribunal de Grande Instance de PARIS le 14 Mars 2017, la SELAS MCM & ASSOCIES prise en la personne de Me CARRASSET MARILLIER, a été autorisée à faire procéder à la vente aux enchères des biens appartenant à la SCI FANTASIA ; Cette ordonnance est définitive aux termes d'un certificat de non appel délivré le 25 Avril 2017.

Cette ordonnance a été publiée au 1^{er} bureau du Service de la Publicité Foncière de TROYES le 9 Mai 2017, volume 2017 S, N°13.

Le cahier des conditions de vente a été déposé le 8 Juin 2017 sous les références RG N°17/00244.

La date d'adjudication a été fixée au 14 Septembre 2017, l'avis de prendre connaissance du cahier des conditions de vente et d'assister à l'audience d'adjudication a été signifié aux créanciers hypothécaires le 9 juin 2017 ;

Conformément aux articles R.322-1 et R322-10 du CPCE, un procès-verbal de description des biens doit être dressé et annexé au cahier des conditions de vente ainsi que les diagnostics d'usage.

Agissant ce jour en vertu d'une Ordonnance rendue sur requête par délégation de Mr le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS (Juge de l'exécution – saisies immobilières) en date du 26/07/2017 portant au greffe le numéro 17/244 signifiée par acte de mon Ministère en date de ce jour 08 Aout 2017 à 09 heures 15 minutes à la SARL ESPACE MULTISERVICE NUMERIQUE, dont le siège social est 19 Place Audiffred à 10000 TROYES, laquelle a pour objet des activités photographiques et est occupante des locaux de la SCI FANTASIA, ordonnance aux termes notamment de laquelle :

Commettons Maître Jean-Marc GOBET, Membre de la SCP GOBET CLEMENT VIOTTI, Huissier de Justice à TROYES (10000), 26 Boulevard Gambetta

Dison qu'en cas d'empêchement de Me GOBET, l'un des Membres de la SCP GOBET CLEMENT VIOTTI pourvoira à son remplacement

Avec mission de dresser le procès-verbal de description des biens ci-après désignés :

A TROYES (10000) 19/21 Place Audiffred et 138 rue Emile Zola, cadastré section BV N°286 pour 1 a 75 ca et BY N°38 pour une contenance de 32 ca, savoir :

D'après le titre de propriété

Dans le bâtiment A (19 Place Audiffred)

LE LOT NUMERO DIX (10) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Un local à usage commercial ou de bureaux situé au rez de chaussée avec dépendances, wc et toilettes

Et les 540/10000 èmes des parties communes

LE LOT NUMERO ONZE (11) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Un local à usage commercial situé au rez de chaussée avec wc et toilettes

Et les 489/10000 èmes des parties communes

LE LOT NUMERO SIX (6) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Une cave au premier sous-sol du bâtiment

Et les 57/10000 èmes des parties communes

LE LOT NUMERO SEPT (7) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Une cave au premier sous-sol

Et les 49/10000 èmes des parties communes

LE LOT NUMERO HUIT (8) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Une cave au premier sous-sol
Et les 47/10000 èmes des parties communes

LE LOT NUMERO NEUF (9) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Une cave au premier sous-sol
Et les 12/10000 èmes des parties communes

Appartenant à la SCI FANTASIA

Et d'en dresser la description minutieuse et détaillée, en précisant notamment :

L'état, la distribution, l'occupation des lieux

La surface habitable en effectuant les mesures de la superficie privative des lots de copropriété en application des dispositions de la loi 96.1107 du 18.12.1996 et du décret 97.532 du 23 Mai 1997 et du décret 96.532 du 23 Mai 1997

Relever les noms des éventuels occupants

Obtenir le contrat de location le cas échéant

Disons que l'Huissier ainsi commis pourra se faire assister en cas de nécessité par la force publique ou de deux témoins et d'un serrurier.

Disons que l'Huissier pourra se faire assister d'un géomètre expert afin de dresser les diagnostics d'usage.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je, **Jean-Marc GOBET**, Huissier de Justice Associé dans la Société Civile Professionnelle **Jean Marc GOBET & Christophe CLEMENT & Aurélie VIOTTI**, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de TROYES (Aube), y domiciliée 26 Boulevard Gambetta

Me suis transporté ce jour à 09 heures 10 minutes au 19/21 Place Audiffred à 10000 TROYES, où en présence de Mr Gérard LOIRET, serrurier, de Mr Didier FRIDEL (ALIZE TROYES), diagnostiqueur, chargé de procéder à différents diagnostics immobiliers, de Mr Gérald CHAPPLAIN et de Madame Mauricette CHAPPLAIN, témoins, j'ai alors procédé aux constatations suivantes, une fois l'Ordonnance sur requête ci-dessus mentionnée signifiée à l'occupant des locaux de la SCI FANTASIA, puis que le serrurier ait procédé à l'ouverture forcée du local commercial, personne n'ayant répondu à mes frappes réitérées :

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE :

Je mentionne que les biens appartenant à la SCI FANTASIA font partie d'une copropriété dont le syndic est la société Loïc PRUDHOMME Romain

NICOLAS Pauline BIZON, sise 2 rue de la Paix à 10100 ROMILLY SUR SEINE.

A la lecture des renseignements hypothécaires obtenus au Service de la Publicité Foncière de TROYES, il appert que l'immeuble situé sur la commune de TROYES, relatif à la section BY N°38 pour une contenance de 32 a et situé au 138 rue Emile Zola, est rattaché à l'ensemble immobilier cadastré section BV N°286 (copie de fiche annexée aux présentes).

Je constate que les locaux de la SCI FANTASIA situés au rez de chaussée (photo 2) et au premier sous-sol, figurent au sein d'un immeuble en copropriété à usage d'habitation sur 4 étages (photo 1).

LOCAUX DE LA SCI FANTASIA :

Je mentionne qu'ils sont occupés par la SARL ESPACE MULTISERVICE NUMERIQUE, laquelle exerce toutes activités de photographies.

REZ DE CHAUSSEE :

Je constate l'existence d'un seul local commercial, doté de deux grandes vitrines et porte d'entrée centrale à deux vantaux (photos 2 à 5).

Je constate que les huisseries sont en alu, tant pour les vitrines (photos 3 et 5) que pour la porte d'entrée du local (photo 4).

J'observe que le seuil de l'entrée du local, est endommagé par un gros éclat (photo 4).

MAGASIN :

Je constate que le sol du local commercial est carrelé, à l'état d'usage (photos 6, 7, 9, 32 à 34).

Je constate la présence de deux convecteurs électriques muraux (photos 11 et 25), toutes réserves étant émises quant à leur bon fonctionnement, lequel devra faire l'objet de vérifications par un technicien.

Je mentionne que la toile fibre de verre murale peinte (photo 35) est en bon état d'usage (photos 6 à 10 et 24).

Je constate la grande luminosité du magasin compte tenu de ses grandes vitrines, de sa porte avec vitrage (photos 6 et 7) et de l'éloignement de l'immeuble situé en face au sein de la Place Audiffred où figurent des places de stationnement pour voitures (photo 23).

Je note que le plafond peint est à l'état d'usage (photos 6 à 9).

Je mentionne la présence d'éclairages de type spots encastrés au sein du plafond (photos 26 à 29 et 31) ;

Je note la présence également d'une bouche d'aération noircie (photo 30).

LOCAL TECHNIQUE :

Situé à gauche de la descente d'escaliers (photo 10), fermé par une porte (photo 20), d'une superficie voisine très minime voisine de 1 m², il abrite le disjoncteur électrique (photo 21).

Je note que la peinture des panneaux de placo n'est pas achevée et qu'une ouverture de forme carrée laissant apparaître des câbles, figure au plafond (photo 22).

SALLE D'EAU :

Située à droite de la descente d'escalier (photo 12), fermée par une porte, je constate que son espace est très restreint, voisin de 1,50 m².

Je constate que le sol et les plinthes sont carrelées (photo 13).

Je mentionne la présence d'un bac, d'une alimentation en eau et d'un petit chauffe -eau fixé au mur (photo 13).

Je note la présence de trois rangées de carrelage mural face au bac et sur sa droite (photo 13).

Je constate que la peinture des cloisons reste à faire (photos 13 et 14) ainsi qu'au plafond où figure une ampoule électrique (photo 14).

WC :

Situé à droite de la salle d'eau, il est doté d'une porte d'accès (photo 15).

Je constate que le sol et les plinthes sont carrelées (photo 15).

Je mentionne la présence de quatre rangées de carrelage mural autour de la cuvette des wc (photo 15).

Je note la présence d'une cuvette de wc, avec abattant et couvercle, mais note que la chasse d'eau est dépourvue de son couvercle (photo 15).

J'observe que la peinture des cloisons reste à faire (photos 15 et 16) ainsi qu'au plafond où figure une ampoule électrique et une trappe de forme carrée (photo 16).

DEBARRAS :

Situé à droite des wc, on y accède également par une porte, laquelle est dépourvue de poignée (photo 17) ;

J'observe que son espace est restreint, voisin de 2 m².

Je constate que le sol est carrelé (photo 18).

Je note que la peinture des cloisons est à faire (photo 19) ainsi que celle du plafond où figure un éclairage de type néon (photo 19).

SOUS - SOL (Niveau - 1) :

On y accède directement depuis le magasin, par un escalier en colimaçon avec rambarde (photos 36 et 37).

Je découvre que le sous-sol où devraient figurer les lots 6 à 9, à savoir 4 caves, a en fait été aménagé par des travaux, comme suit :

ESPACE DISTRIBUTION :

Il permet d'accéder aux différentes parties du sous-sol, et de remonter au rez de chaussée en empruntant l'escalier en colimaçon (photo 37).

Je constate que le sol est carrelé (photos 37 à 39).

Je mentionne que les murs sont peints en blanc (photos 37 à 39), sauf une portion où figure une voute (photos 39 et 41).

Je remarque l'absence de radiateur.

Je constate que le plafond est partiellement peint en blanc (photos 38 à 40) ; un trou figure au sein d'une plaque de placo (photos 41 et 85).

Je mentionne la présence de deux éclairages de type néon au plafond (photos 38 et 39).

CAVE :

On y accède par une porte dépourvue de poignée (photo 42).

Je note que le sol est en béton (photo 43).

Je constate que la surface de cette cave a été réduite par la réalisation d'un mur en siporex bouchant l'espace entre le sol et la voute visible sur le côté gauche au sein de la cave (photo 44) ;

J'observe sur la face externe dudit mur, que celui-ci est fissuré (photo 84).

Pour le reste, les murs sont en pierres et briques (photos 45 et 46).

Je constate la présence de compteurs d'eau (photos 45 et 50).

Je mentionne que le plafond se caractérise par la présence de briques (photo 47).

GRANDE SALLE :

On y accède depuis l'espace distribution par une voute (photo 48).

Je constate que le carrelage au sol est en bon état d'usage (photos 48 et 51).

Je mentionne la présence d'un radiateur électrique mural (photos 48 et 49).

Je constate que les murs sont peints soit en blanc, soit pour l'essentiel avec de grandes traces de rouleau de couleur bleu (photos 54 à 58).

Je constate la présence d'éclairages de type néon au plafond (photos 52 et 53).

Le plafond se caractérise par la présence d'hourdis béton pour partie peints en blanc (photos 52, 55, 59 à 61).

BUREAU :

On y accède depuis la grande salle par une porte doté d'une serrure trois points (photos 62 et 87).

Je constate que le sol carrelé est en bon état d'usage (photos 63, 64 et 70).

Je note que les murs sont peints en blanc (photos 65, 67 et 68), salis par endroits (photo 83), travail pour partie inachevé (photo 74).

Une voute est présente au sein de ce bureau (photo 69) ; des traces sombres de coulures sont visibles sur son crépis au niveau d'une canalisation (photos 72 et 82).

Je mentionne la présence d'un radiateur électrique mural (photo 66).

Au plafond, je constate la présence de spots électriques encastrés (photo 71) et celle d'un éclairage de type néon (photo 73).

Je remarque les traces au plafond à côté du néon, d'un dégât des eaux (photos 68 et 73).

Je constate que le plafond n'est pas uniforme, pour partie en placo (photo 71), pour partie en hourdis béton non peints (photo 75).

REMISE :

On y accède depuis le bureau, par une porte dépourvue de poignée (photos 74 et 76).

En ouvrant la porte, je constate la présence d'une canalisation traversante dans le sens de la largeur, située en dessous du sommet de la porte, avec apposition d'adhésif sur ladite canalisation (photo 86).

Je constate la superficie très modeste du lieu, voisine de 2,50 m².

Le sol est en béton (photo 77).

Je constate que les murs laissent apparaître soit des briques, soit des moellons (photos 78 et 80).

Je constate l'existence d'un éclairage électrique de fortune (photo 78), ne répondant pas aux règles de sécurité.

Au plafond sont visibles des hourdis béton (photo 81).



STATION NUMERIQUE

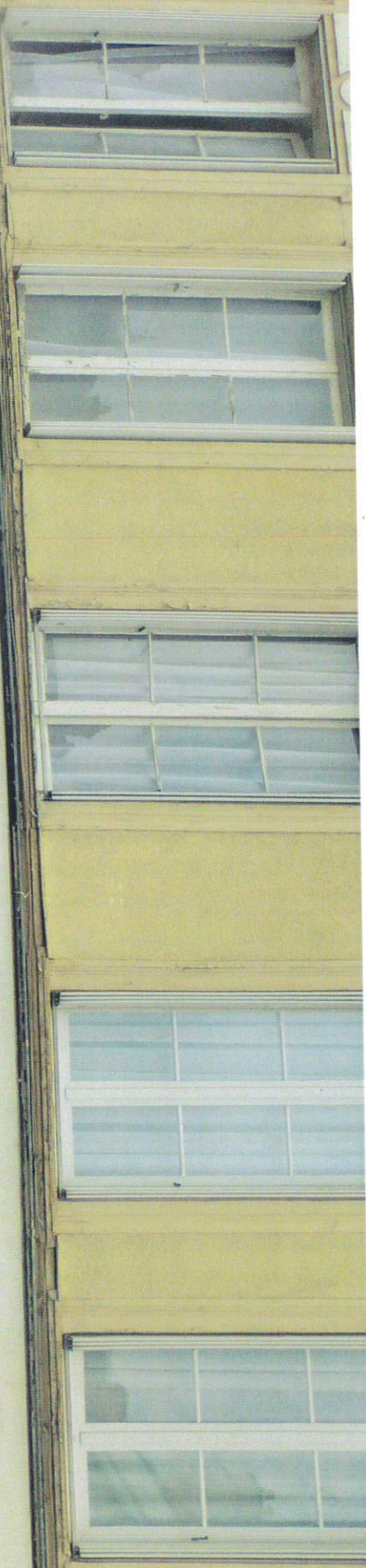
TIRAGE Numérique

1H
COPIES
COULEUR
NOIR & BLANC
PROJET
DE VOIES
PORTRAIT
IDENTITE
1H
PHOTOS
COULEUR
NOIR & BLANC
1H
COPIES
COULEUR
NOIR & BLANC
PROJET
DE VOIES
PORTRAIT
IDENTITE

CADRE AUX

97 20
3 2 1

M



STATION NUMÉRIQUE



1H
COPIES
COULEURS
NOIR et BLANC
PRISES
DE VUES
1H
MICROS
COULEURS
1H
COPIES
COULEURS
NOIR et BLANC
PRISES
DE VUES
1H
PORTRAIT
IDENTITE



A
R
D



22



TRAJE Numérique



PHOTOS COULEURS 1H	COPIES COULEURS NOIR et BLANC	PRISES DE VUES	PORTRAIT IDENTITE	PHOTOS COULEURS 1H	COPIES COULEURS NOIR et BLANC	PRISES DE VUES	PORTRAIT IDENTITE
---------------------------------	-------------------------------------	-------------------	----------------------	---------------------------------	-------------------------------------	-------------------	----------------------



3



19



IDENTITE
NUMERIQUE

NOS NOUVEAUX SERVICES NUMERIQUES

LES COPIES VIDEO
SUR DVD
ASF

PHOTO NUMERIQUE
SERVICES NUMERIQUES

PHOTO

CREDIT DU MARAIS



6



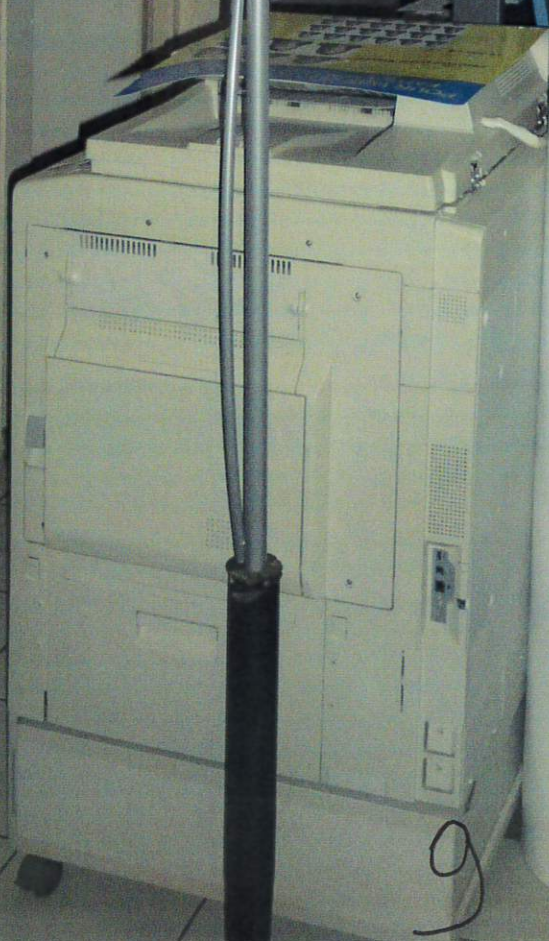
7



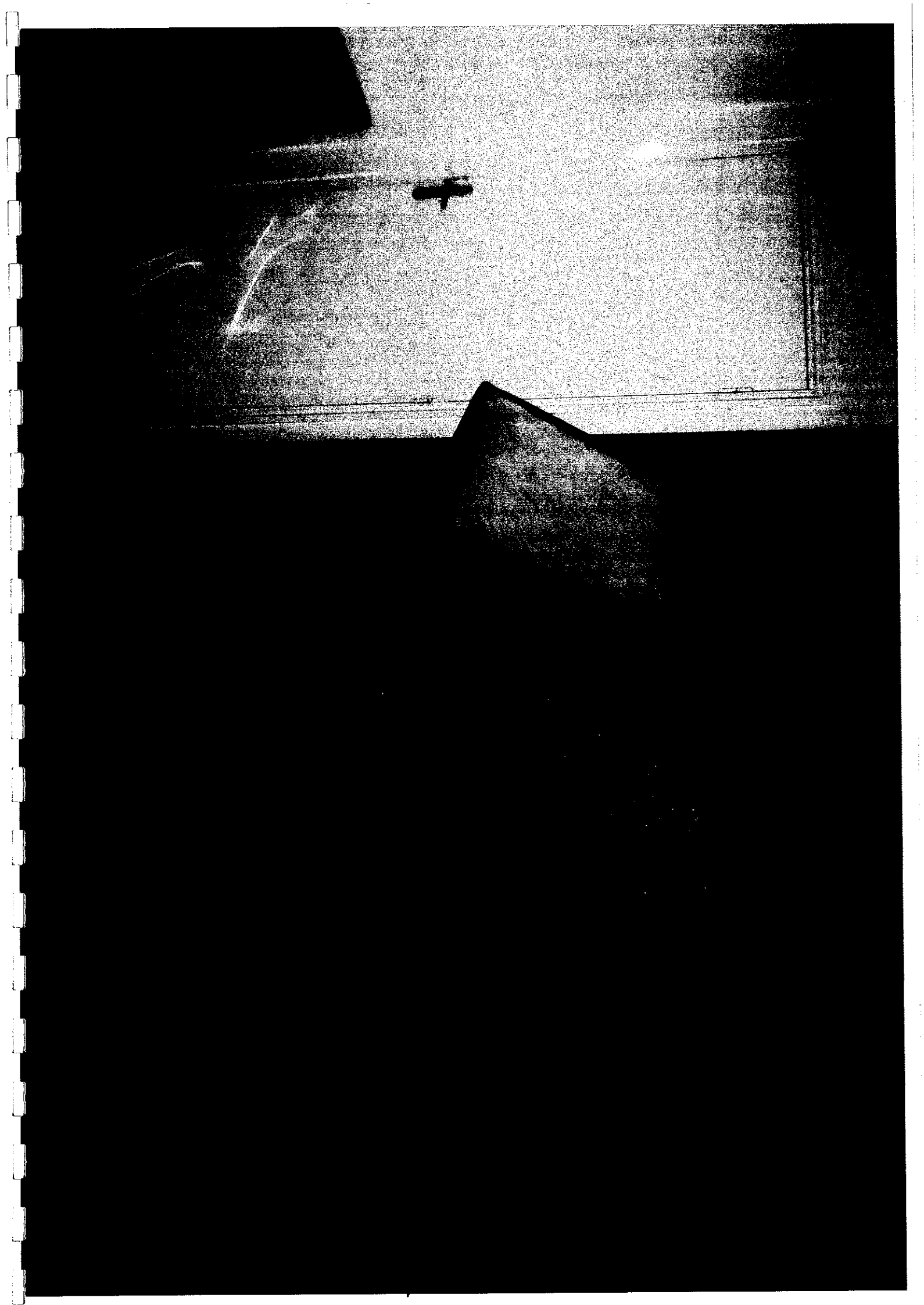
PIE

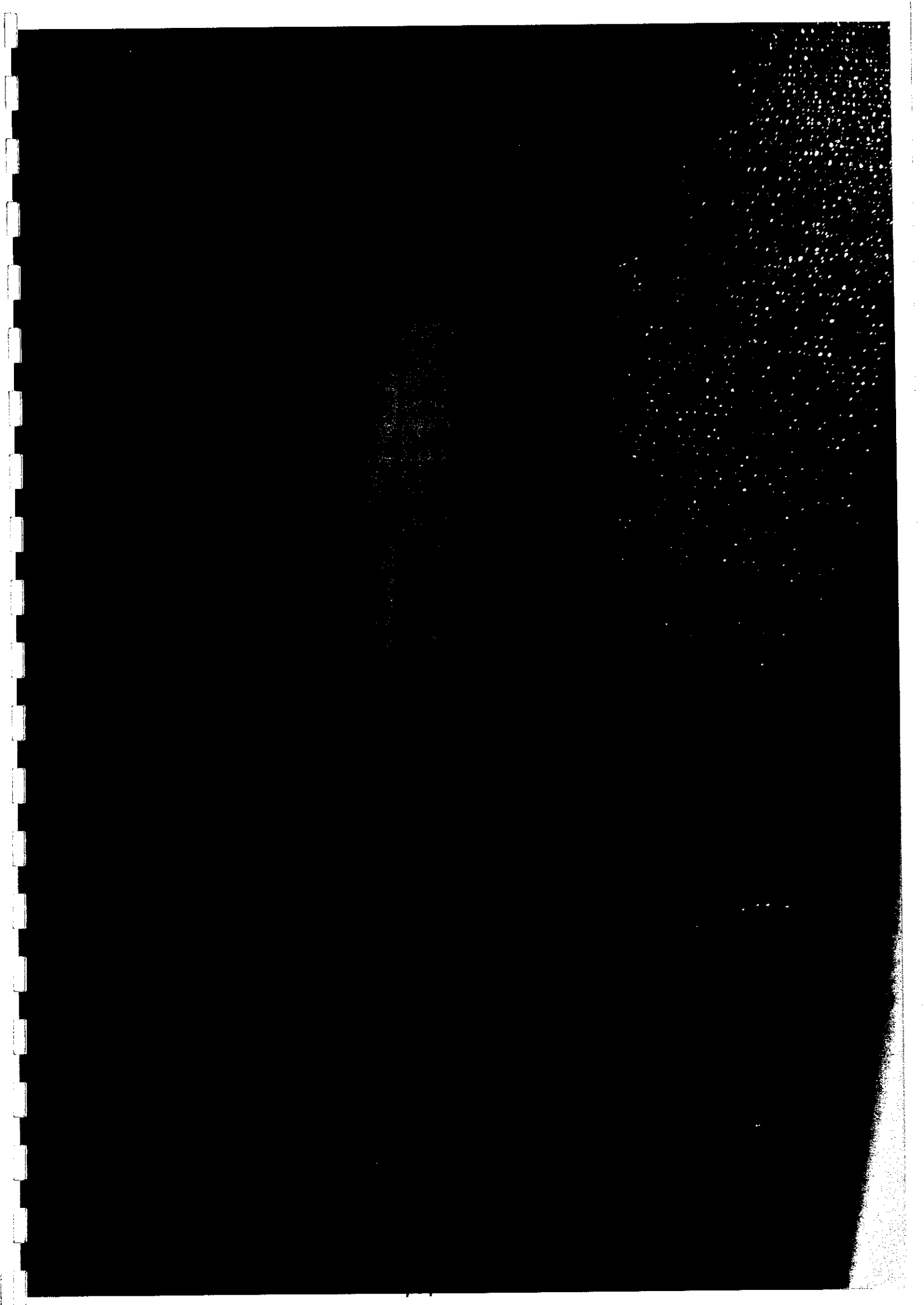


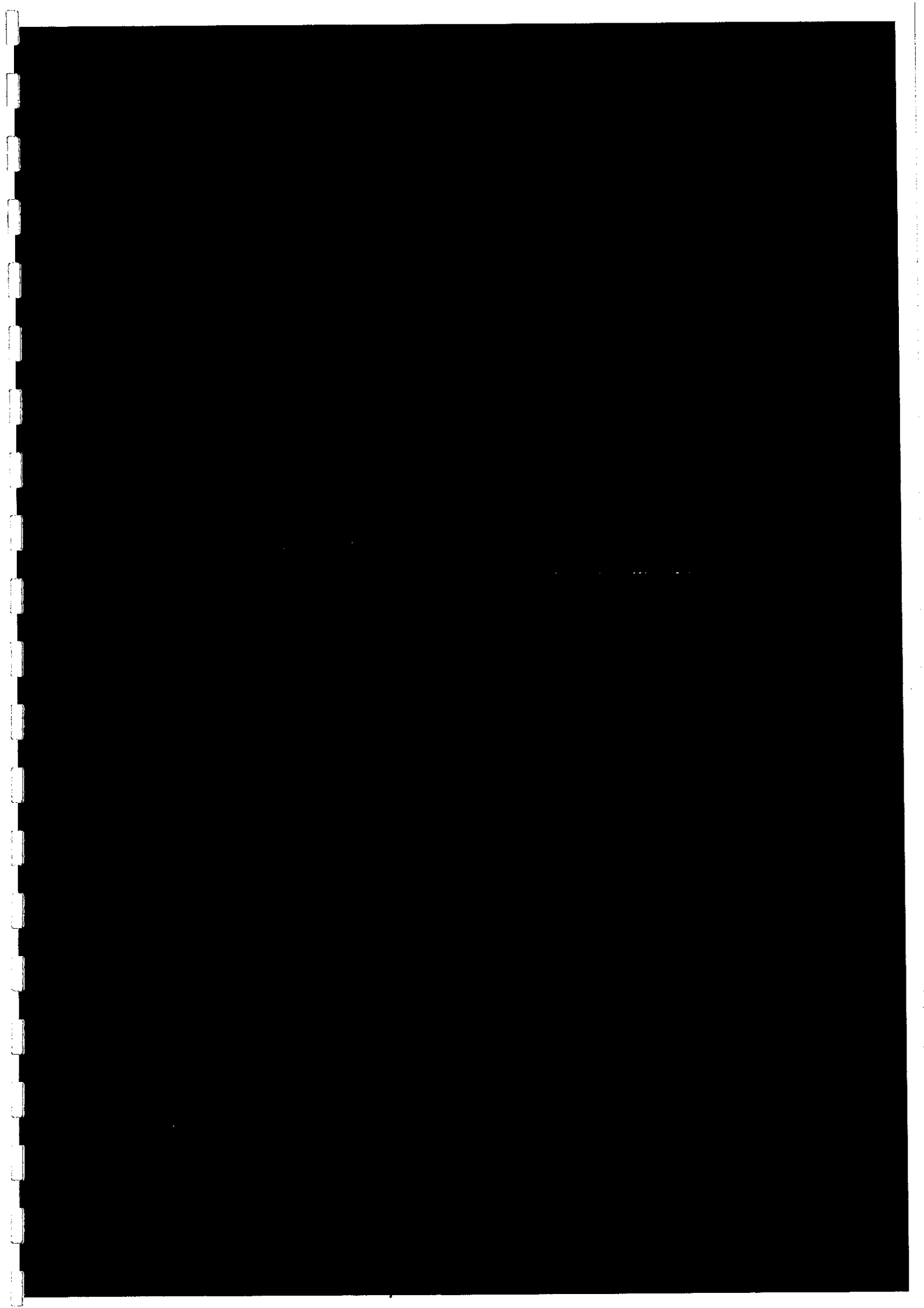
8



9



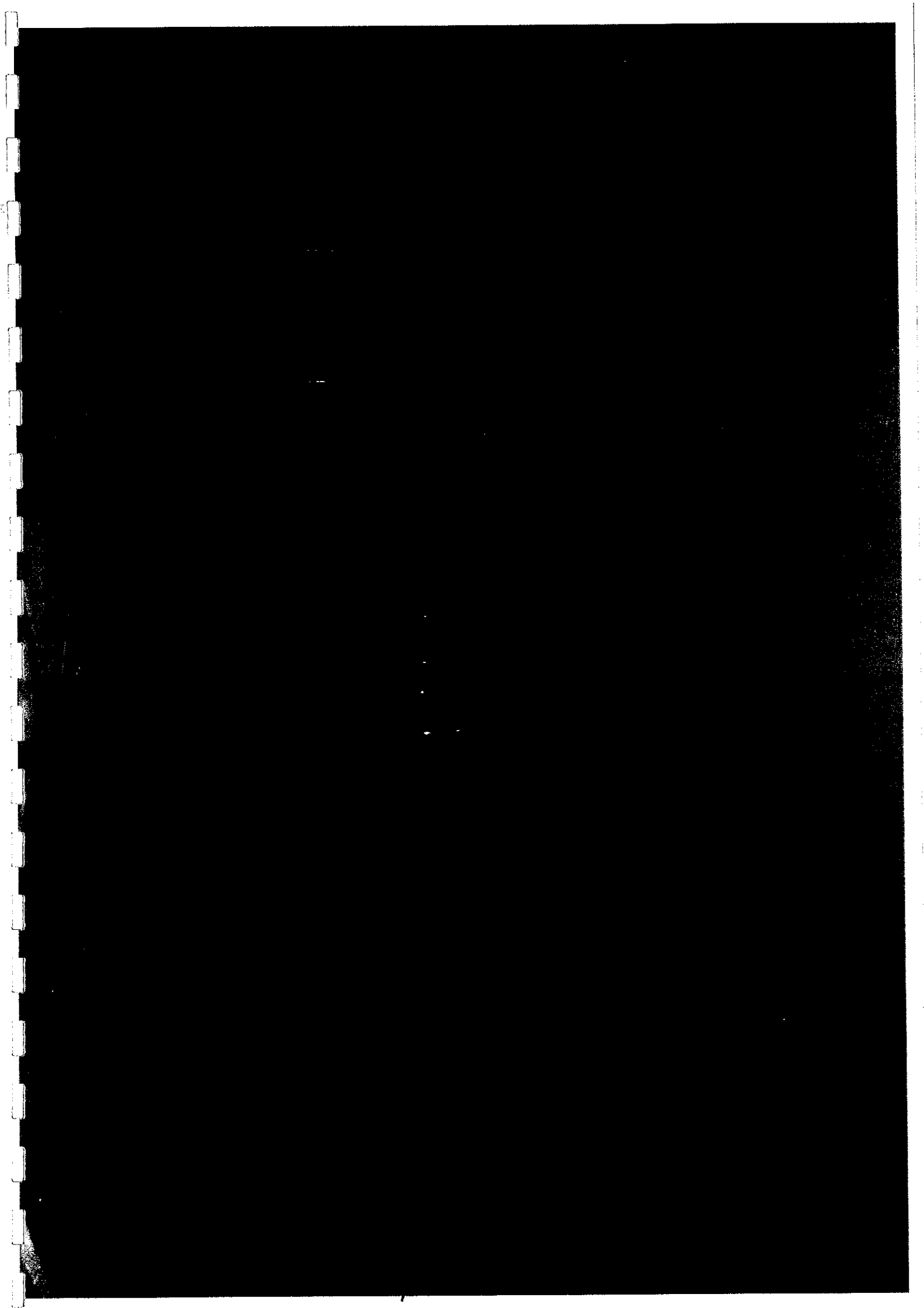


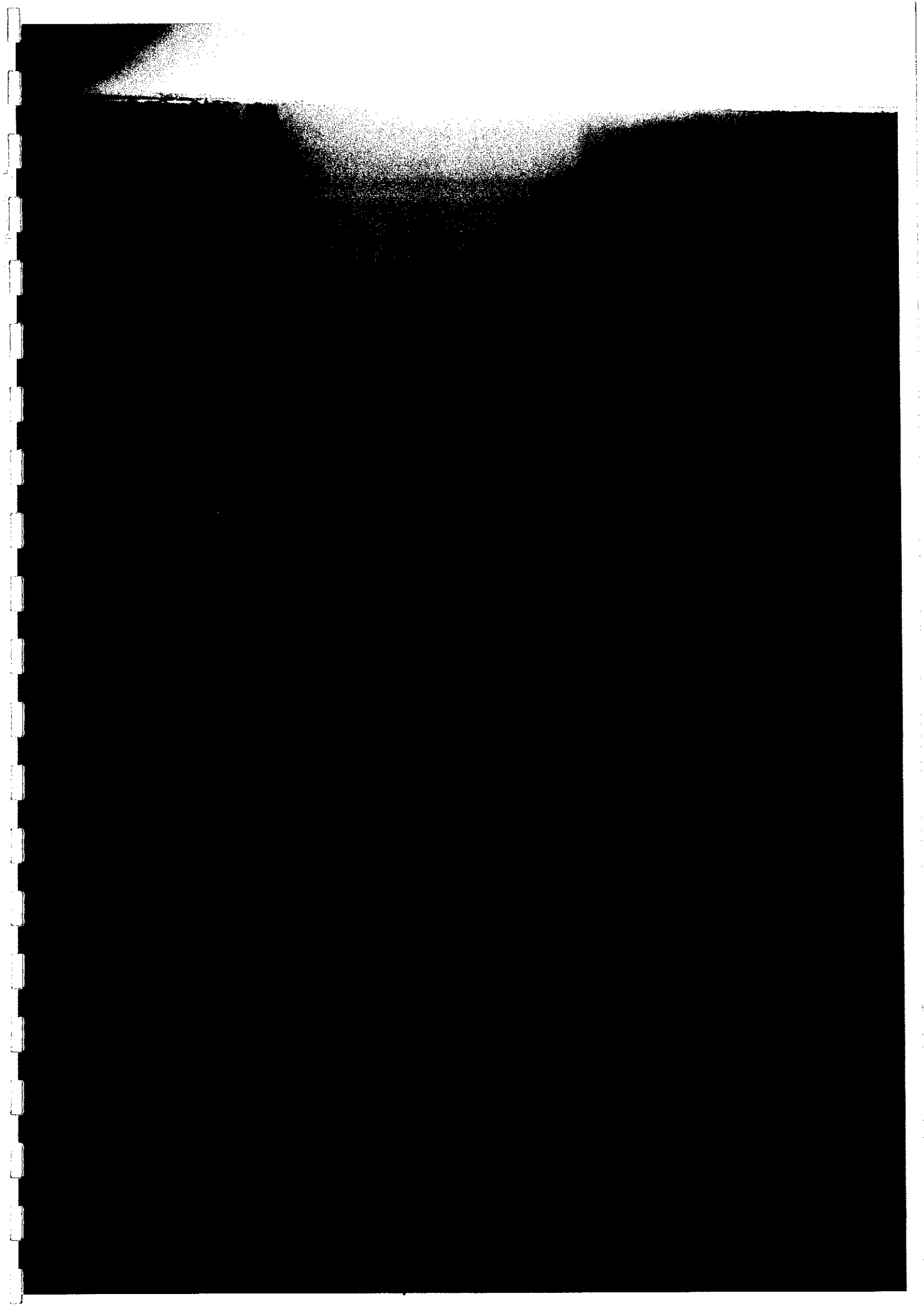




13

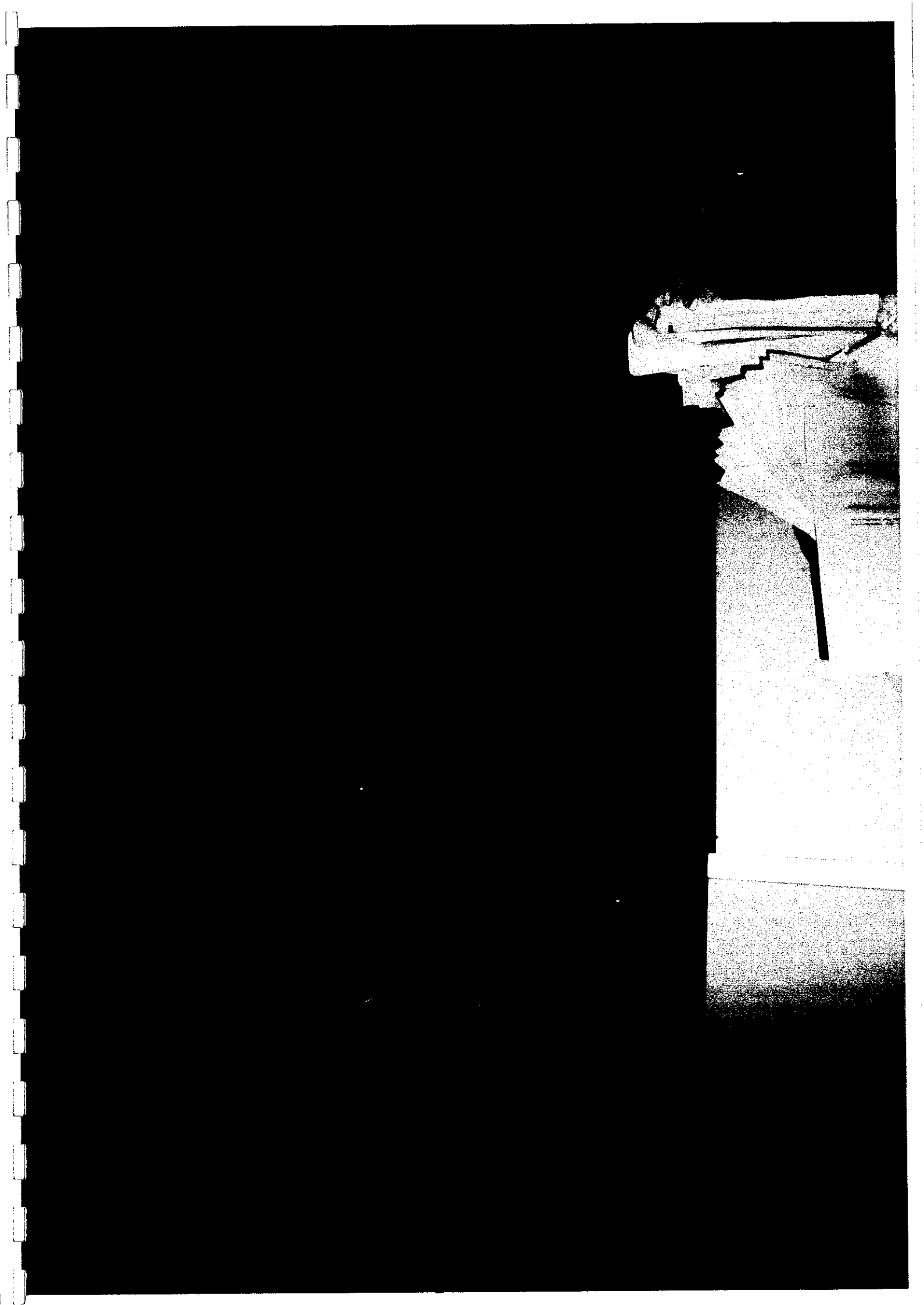


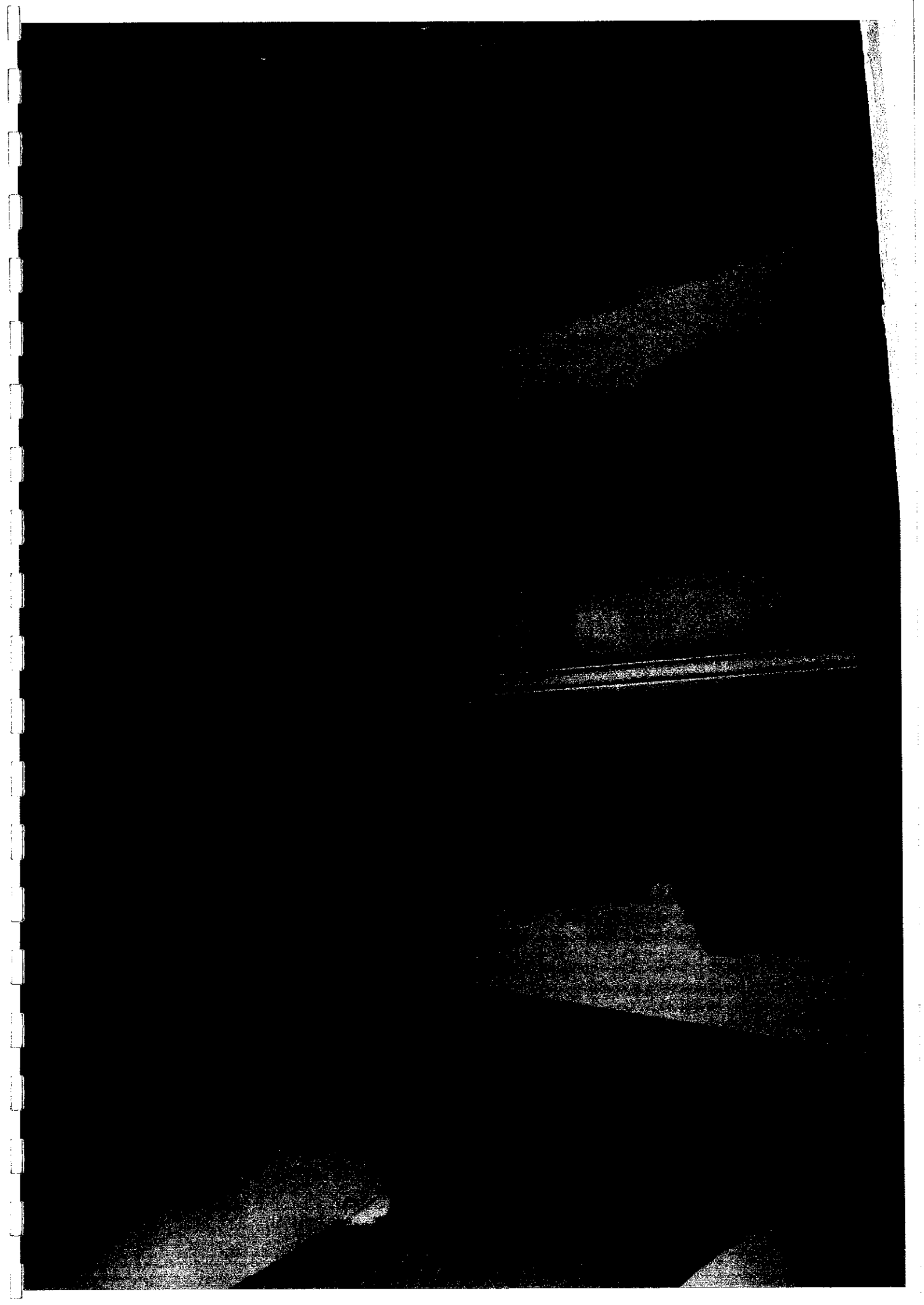


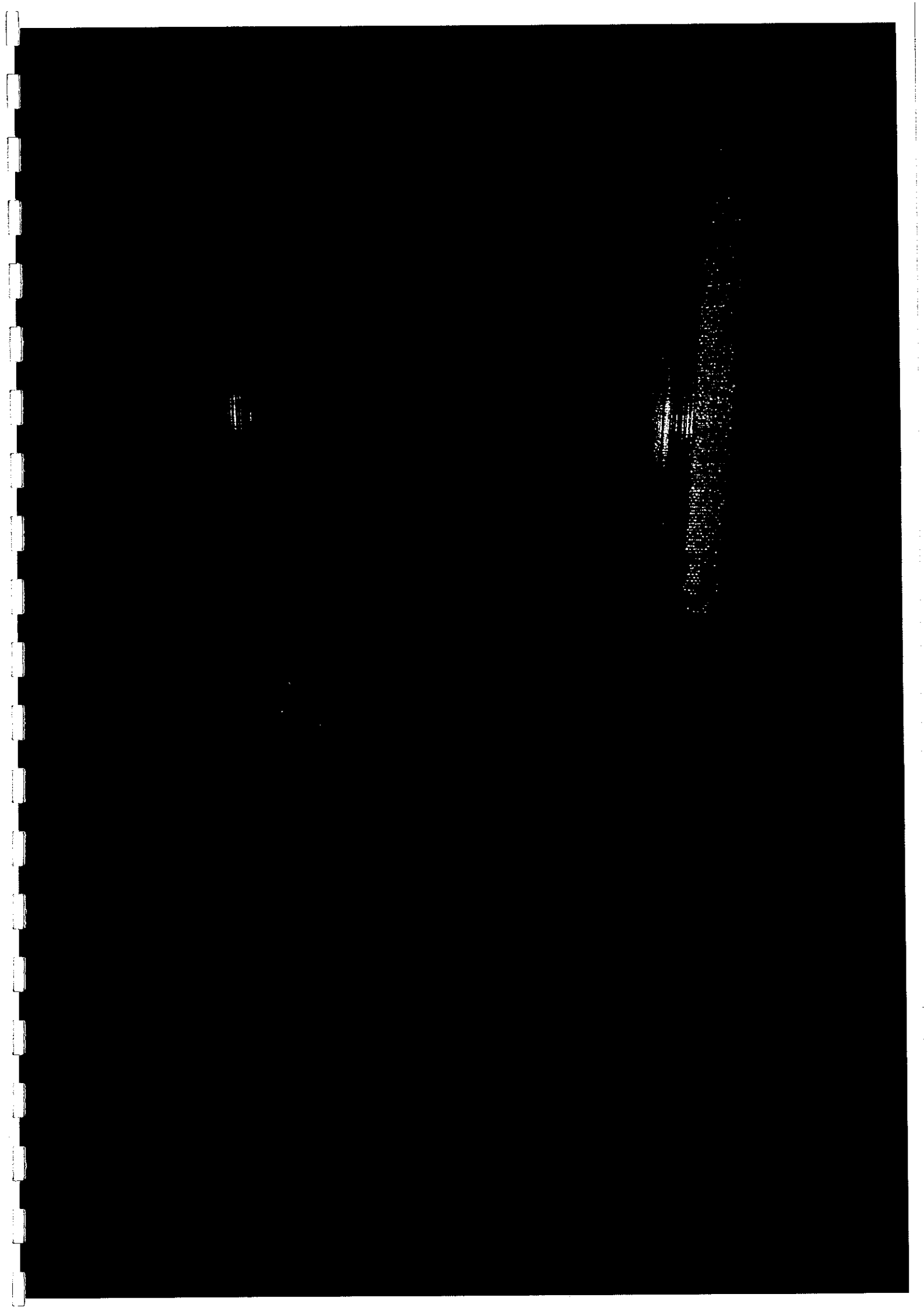




AF

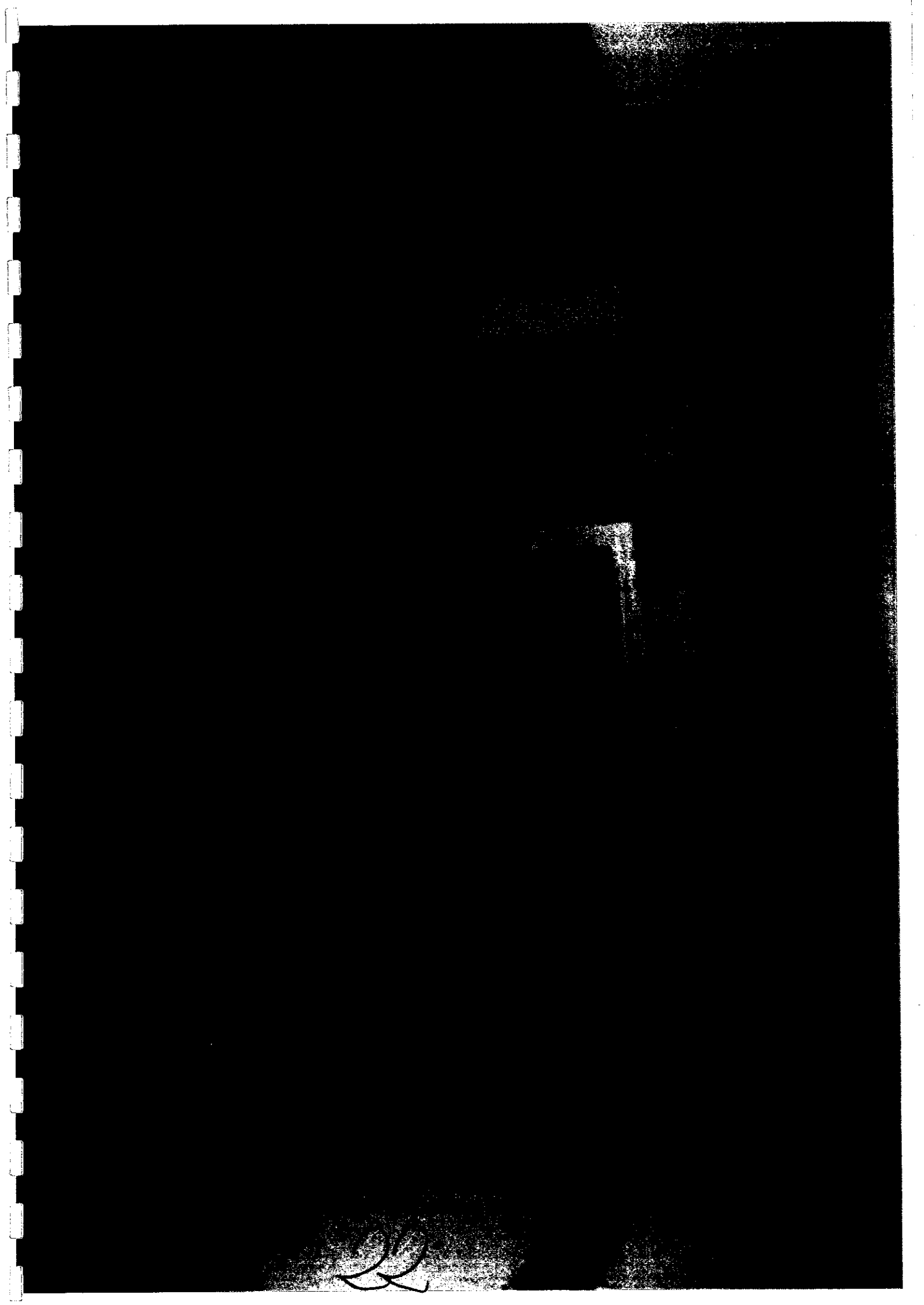






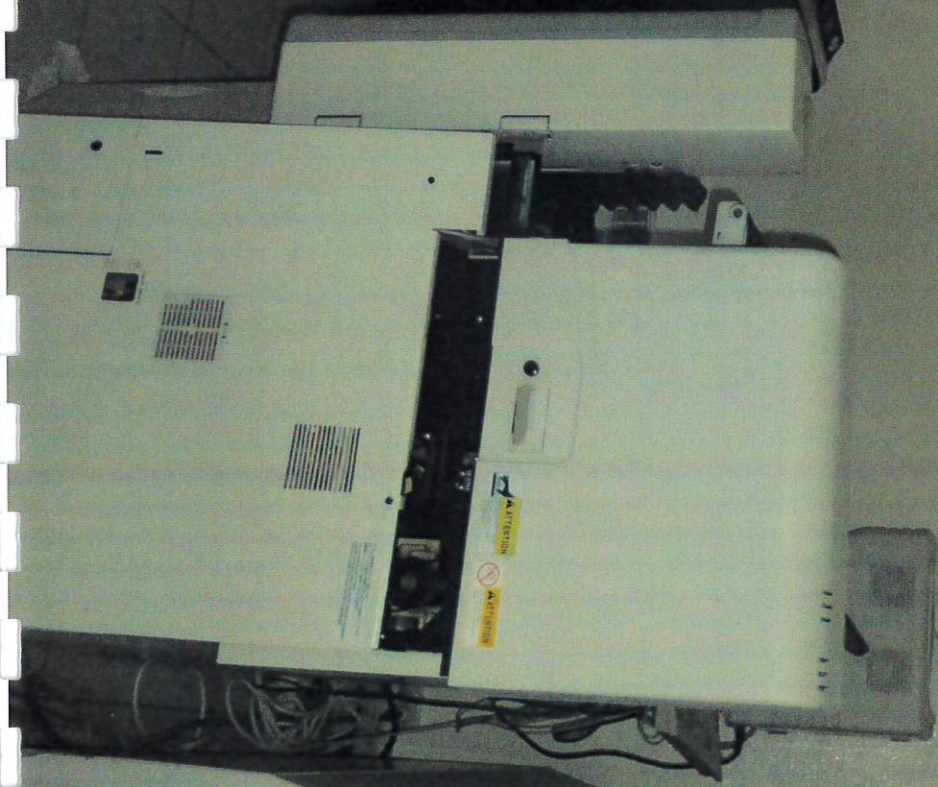


21

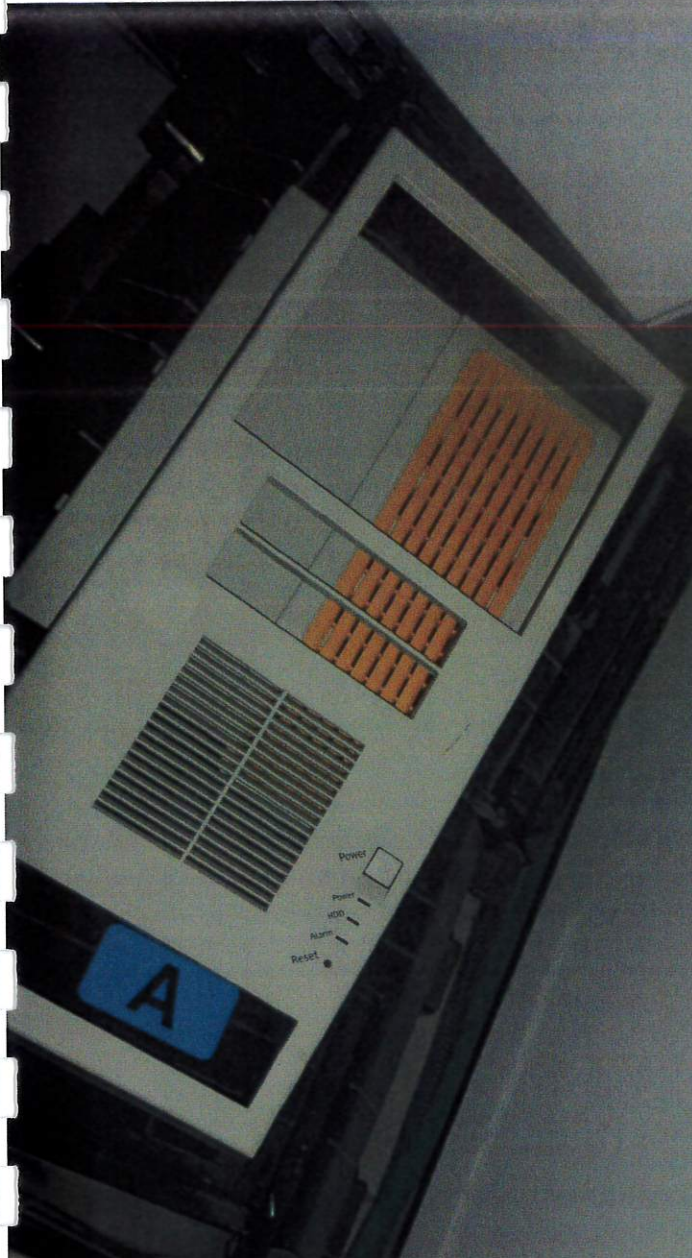




23



24



25