

DATE DU DÉPÔT : \_\_\_\_\_

NUMÉRO DU DÉPÔT : \_\_\_\_\_

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS**, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### **SAISIE IMMOBILIÈRE**

#### **EN UN SEUL LOT :**

*Bâtiment A, au rez-de-chaussée, porte à droite, dans la cour, un LOGEMENT,*

*Dans un ensemble immobilier sis à PARIS (75015) 19 rue Santos Dumont.*

#### **AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DU :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de la Résidence sise 19 rue Santos Dumont (75015) PARIS, représenté par son Syndic en exercice, FONCIA LUTECE, SAS au capital de 169.200,00 €, immatriculée sous le numéro 306 533 738 au RCS de PARIS, dont le siège social est 100 Boulevard du Montparnasse (75014) PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, dûment habilité à poursuivre la vente par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 14 MAI 2018 – résolutions n° 25 et 26.

*Ayant pour Avocat Maître Denis RINGUET, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 29 rue Berzelius 75017 PARIS.*

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

**DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE :**

**Les biens et droits immobiliers désignés ci-après dépendant d'un ensemble immobilier sis à PARIS (75015) 19 rue Santos Dumont, cadastré section AJ numéro 117 pour une contenance de 1 are 79 centiares.**

**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE :**

**LOT NUMERO ONZE (11) :**

**Bâtiment A, au rez-de-chaussée, porte à droite, dans la cour, un LOGEMENT comprenant : salle de séjour, une chambre, cuisine.**

**Droit au WC commun dans la cour.**

**Et les 89/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.**

**Et les 107/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.**

***OBSERVATIONS ICI ETANT FAITE que par suite de travaux réalisés par l'ancien propriétaire, la désignation actuelle des biens est la suivante : séjour sur rue, chambre sur cour, cuisine, salle d'eau avec WC.***

***L'ancien propriétaire déclare et garantit par suite que ces travaux ont été effectués sans atteinte, ni annexion de parties communes et ne pas avoir reçu de contestation depuis leur réalisation. Il déclare par ailleurs que les WC communs dans la cour sus-évoqués ont été transformés en local poubelle.***

**Ainsi au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyenneté y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront y être faites, sans aucune exception ni réserve.**

**OBSERVATIONS :**

**Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété comportant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître BOURDEL, Notaire à PARIS, en date du 28 NOVEMBRE 1983, publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 7, le 20 JANVIER 1984, volume 5782, numéro 15.**

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire, qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 JUILLET 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi numéro 65-557 du Dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq (art. 48) a abrogé le chapitre II de la loi du Vingt Huit Juin Mil Neuf Cent Trente Huit intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.

## **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Etienne ESCARGUEIL, Notaire à PARIS, en date du 20 OCTOBRE 2009.

### **EN LA PERSONNE DE MONSIEUR DOMINIQUE DESPIERRES, PARTIE SAISIE :**

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartient à Monsieur Dominique DESPIERRES, par suite de l'acquisition qu'il en a faite, de :

Monsieur François Vincent MATHELIN, consultant, né le 5 SEPTEMBRE 1966 à PARIS (14<sup>ème</sup> arrondissement), de nationalité française, divorcé de Madame Valérie SALEMBIER et non remarié, demeurant 21 rue Traversière 95000 CERGY.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Etienne ESCARGUEIL, Notaire à PARIS, en date du 20 OCTOBRE 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 152.000 euros, lequel prix a été payé au moyen d'un prêt consenti par la CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE PARIS 15 CHAMP DE MARS.

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 7, le 3 DÉCEMBRE 2009, numéro B214P07, volume 2009 P, numéro 6575.

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

**Il a été procédé à un procès-verbal de description établi par la SCP AVALLE & AVALLE, Huissiers de Justice Associés à PARIS, en date du 2 JUILLET 2019, lequel est annexé au présent cahier des conditions de la vente.**

**La débitrice a alors été assignée à l'audience d'orientation pour l'audience du JEUDI 24 OCTOBRE 2019 à 10 HEURES, selon acte dont copie est donnée ci-après.**

**Cette assignation comprenant toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R.322-4 et R.322-5 du CPCE.**

**L'adjudicataire subrogé dans les droits du saisi devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.**

# **CONDITIONS DE VENTE**

*(Saisie Immobilière)*

## **CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **ARTICLE PREMIER – CADRE JURIDIQUE**

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

### **ARTICLE DEUX – MODALITÉS DE LA VENTE**

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

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

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

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

### **ARTICLE TROIS – ÉTAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

#### **ARTICLE QUATRE – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

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

#### **ARTICLE CINQ – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE SIX – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE SEPT – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHÈRES**

#### **ARTICLE HUIT – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

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

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



## **ARTICLE NEUF – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR**

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

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

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

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

## **ARTICLE DIX – SURENCHÈRE**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE ONZE – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

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

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE DOUZE – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

### **ARTICLE TREIZE – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

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

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

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

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

### **ARTICLE QUATORZE – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

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

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

### **ARTICLE QUINZE – VENTE FORCÉE**

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE SEIZE – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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

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

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

### **ARTICLE DIX-SEPT – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

### **ARTICLE DIX-HUIT – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

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

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE**

### **ARTICLE DIX NEUF – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

Le tout à ses frais.

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

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

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

### **ARTICLE VINGT – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

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

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

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

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

### **ARTICLE VINGT ET UN – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

### **ARTICLE VINGT DEUX – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

### **ARTICLE VINGT TROIS – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

### **ARTICLE VINGT QUATRE – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

### **ARTICLE VINGT CINQ – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux



articles R.331-1 à R.334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

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

### **ARTICLE VINGT SIX – ÉLECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES**

### **ARTICLE VINGT SEPT – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

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

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

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

### **ARTICLE VINGT HUIT – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation par l'Article 20 de la Loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> Juillet 2004.

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

**ARTICLE VINGT NEUF- MISE À PRIX**

Outre, les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit : **VINGT SIX MILLE EUROS (26.000 EUROS)**.

***FAIT À PARIS, LE***

***Par Maître Denis RINGUET, Avocat poursuivant.***

Approuvé 0 ligne rayée nulle et 0 renvoi.

**VENTE SUR SAISIE IMMOBILIÈRE**  
**ENCHÈRE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**  
**CONTRE MONSIEUR DOMINIQUE DESPIERRES**

**DIRE**

**RELATANT LE PV DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE**

**Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Denis RINGUET, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, poursuivant la vente sur saisie immobilière.**

**LEQUEL A DIT :**

**Qu'il entendait compléter comme suit la désignation du cahier des conditions de vente qui précède :**

**La SCP AVALLE & AVALLE, Huissiers de Justice Associés à PARIS a dressé le 2 JUILLET 2019, un procès-verbal de description dont copie est annexée au présent dire.**

***L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.***

**Et a, ledit Maître Denis RINGUET, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.**

**COPIE**

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF  
ET LE DEUX JUILLET**

**A LA REQUETE DU :**

**Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble du 19, rue Santos ,  
Dumont, 75015 PARIS, représenté par son syndic, la société  
FONCIA LUTECE, dont le siège social est situé 100, boulevard du  
Montparnasse, 75014 PARIS,**

Et agissant en vertu de l'expédition exécutoire d'un jugement rendu  
par le Tribunal d'Instance de Paris le 27 septembre 2017,

Et suite à un commandement de payer valant saisie immobilière  
délivré par notre ministère en date 11 juin 2019,

J'ai été mandaté par Maître Lucien MAKOSSO afin de dresser le  
procès-verbal de description des lieux en application des  
dispositions des articles R322-1 à R322-3 du code des procédures  
civiles d'exécution.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

Je, **XAVIER AVALLE**, Huissier de Justice associé de la S.C.P.  
**DIDIER AVALLE ET XAVIER AVALLE**, près le TRIBUNAL  
DE GRANDE INSTANCE de Paris, y résidant 10 rue du Chevalier  
de Saint-George, 75001 Paris, soussigné,

Me suis rendu ce jour à 14h30 au 19, rue Santos Dumont 75015  
Paris , bâtiment cour, rez-de-chaussée face où j'ai procédé aux  
constatations suivantes en présence de :

- **Monsieur Didier ADENOT, témoin judiciaire,**
- **Monsieur Christian POMMERET, témoin judiciaire**
- **Monsieur Florian MINOT, serrurier**
- **Monsieur Ahmed ELFARB, du cabinet DE QUENETAIN**

Monsieur Dominique DESPIERRES, débiteur saisi qui a été  
dûment prévenu de mon intervention, qui habite les lieux est absent.  
La porte est ouverte sans aucun dégât.

La rue Santos Dumont est une rue à sens unique et calme donnant  
sur la rue de la convention.

Un immeuble est en construction à proximité.

L'immeuble est élevé sur un rez-de-chaussée, deux étages et d'un niveau de caves. Le syndic est le cabinet FONCIA LUTECE, 100, boulevard du Montparnasse, 75014 PARIS.

La façade sur rue de l'immeuble est à l'état d'usage. Les enduits sont écaillés en partie basse de part et d'autre de l'entrée.

La porte de l'entrée de l'immeuble est semi-vitrée et barreaudée.

Il existe une platine d'interphones et un dispositif vigik.

Les façades sur cour de l'immeuble sont recouvertes d'un enduit à l'état d'usage.

Il n'y a pas ni gardienne ni ascenseur dans cet immeuble. Il existe une batterie de boîtes aux lettres et une porte intermédiaire de hall.

Le logement donne sur la cour de l'immeuble.

La cour est pavée et mal entretenue avec la présence de nombreux mégots de cigarettes.

L'appartement se compose de deux pièces principales, d'une cuisine et d'une salle de douche.

La porte d'entrée du logement est en partie vitrée et barreaudée. Elle comporte une serrure centrale et un verrou en partie haute.

Le sol de l'entrée est recouvert d'un parquet flottant. Il existe un tableau de fusibles récent et un disjoncteur. L'entrée donne immédiatement sur la cuisine.

**Pièce de droite en entrant :**

Le parquet flottant au sol est à l'état d'usage.

Le papier peint sur les murs est en mauvais état.

La fibre de verre peinte au plafond est en mauvais état.

Il existe une porte fenêtre donnant sur rue avec une paire de volets en bois en bon état.

Il existe également un radiateur de chauffage central individuel.

### **Salle de douche :**

Elle est située dans l'axe de l'entrée du logement. J'y accède par une porte isoplane dont la peinture est en mauvais état.

Le carrelage au sol est à l'état d'usage et très sale.

Les murs sont recouverts de carrelage sur deux pans de murs (celui de gauche et celui de face) à l'état d'usage.

Le pan de mur de la porte ainsi que le pan de mur à droite sont recouverts de peinture en mauvais état.

La toile en fibre de verre peinte au plafond est à l'état d'usage.

Il existe :

- une aération de VMC ;
- une cabine de douche de forme carrée avec flexible et douchette, receveur en faïence. Les portes coulissantes sont à l'état d'usage ;
- un wc avec chasse d'eau en dossier dont le couvercle du réservoir est manquant ;
- une petite planche en bois sur laquelle est posée une vasque en verre alimentée par un robinet mitigeur eau chaude, eau froide le tout en mauvais état ;
- une tablette et miroir au-dessus de la vasque avec un point lumineux à l'état d'usage ;
- une crédence en carrelage à l'état d'usage.

### **Cuisine :**

J'y accède librement depuis l'entrée.

Le carrelage au sol est à l'état d'usage.

La peinture sur les murs est en mauvais état.

La toile en fibre de verre au plafond est en mauvais état.

Il existe :

- un point lumineux au plafond dont la protection en verre est manquante ;
- une fenêtre en bois avec double vitrage très sale. Elle est équipée d'un volet en plastique très sale ;
- une chaudière ELM LEBLANC ;
- une gazinière trois feux à gaz et un feu électrique ;
- un meuble de cuisine en inox avec évier inox, robinet mitigeur eau chaude et eau froide à l'état d'usage ;

- une hotte au-dessus de la gazinière.

**Pièce de gauche en entrant :**

J'y accède par une porte en bois dont la peinture est à l'état d'usage.

La pièce est très encombrée.

Le parquet flottant au sol est à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts de papier peint à l'état d'usage.

La peinture du plafond est en mauvais état. Au fond de la pièce, au-dessus d'un lit mezzanine, le plafond est percé certainement suite à un dégât des eaux, laissant apparaître la structure du plancher haut. Le papier peint sur les murs est très abîmé à cet endroit.

Il existe :

- une fenêtre sur cour en bois double vitrage à l'état d'usage. Elle est équipée de volets en plastique ;
- un radiateur

J'ai pris des photographies que j'annexe au présent procès-verbal.

N'ayant plus aucune constatation à effectuer, je me suis retiré à 15H40.

Le présent procès-verbal de constat a été fait et rédigé sur quatre pages par Maître XAVIER AVALLE, Huissier de Justice, pour servir et valoir ce que de droit.

**Coût :**

Émoluments Art A444-28 :	220,94 €
Transport Art A444-48 :	7,67 €
Sous-Total H.T :	228,61 €
Montant TVA :	45,72 €
Serrurier	80,00 €
Témoins	22,00 €
<b>TOTAL TTC :</b>	<b>376,33 €</b>

L'Huissier  
de Justice :



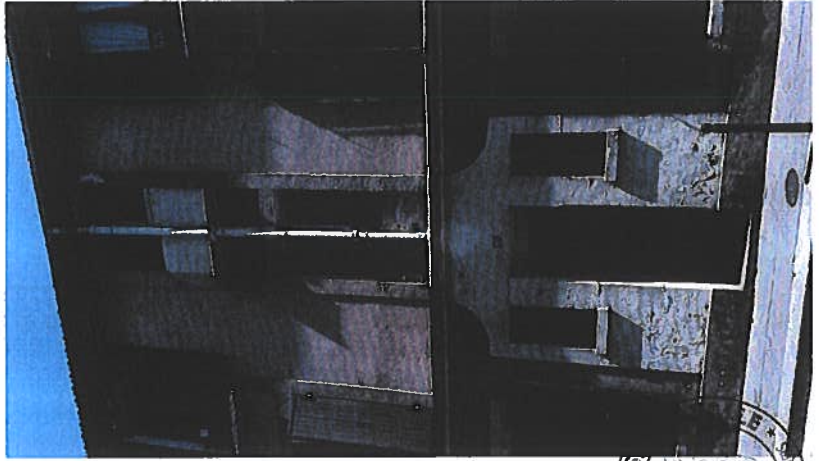


Photo 1



Photo 2





Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6

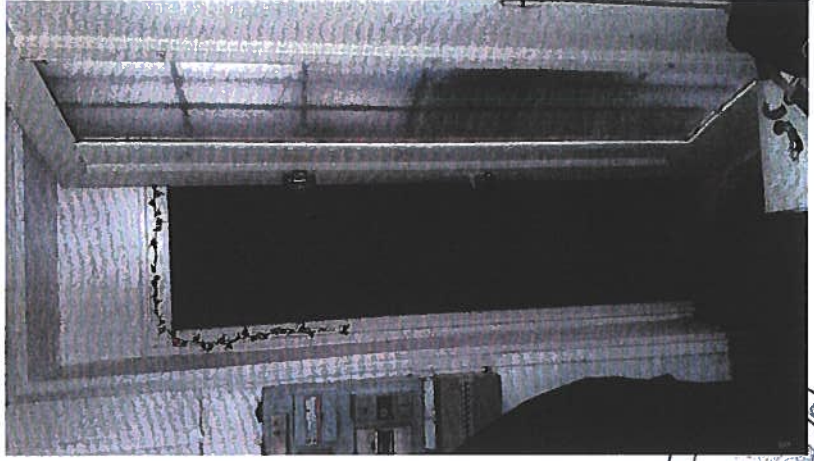


Photo 7

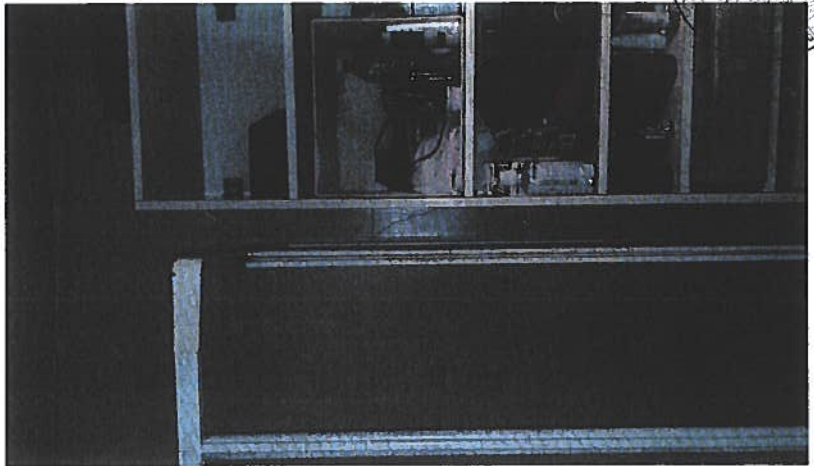


Photo 8





Photo 9



Photo 10



Photo 11

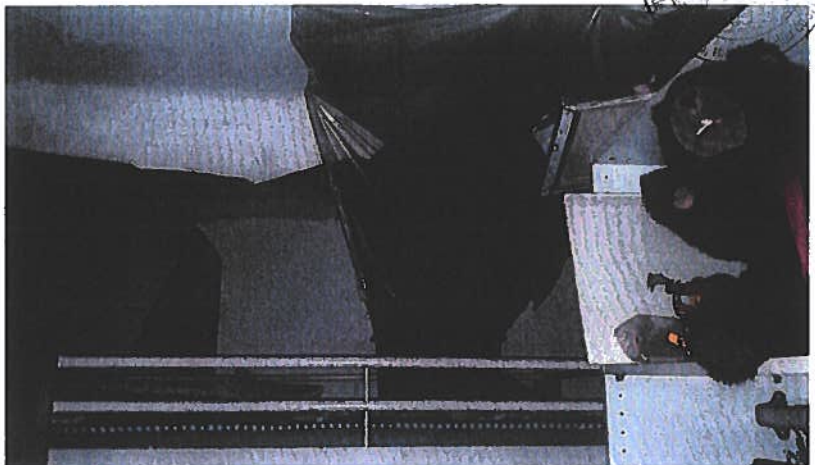


Photo 12

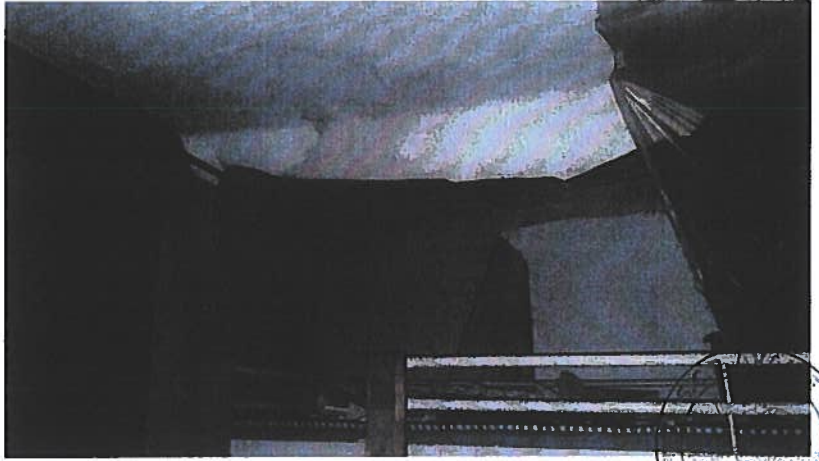


Photo 13



Photo 14

**VENTE SUR SAISIE IMMOBILIÈRE**  
**ENCHÈRE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**  
**CONTRE MONSIEUR DOMINIQUE DESPIERRES**

**DIRE**

**RELATIF À LA SUPERFICIE DU BIEN**

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE**

**Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Denis RINGUET, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, poursuivant la vente sur saisie immobilière.**

**LEQUEL A DIT :**

Application des dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété (J.O. du 19 décembre 1996) et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

Il est porté à la connaissance du ou des futurs adjudicataires que la superficie du lot n° 11 faisant l'objet de la présente vente est la suivante :

***Surface loi Carrez totale : 28.70 m<sup>2</sup>***

Il est ici littéralement reproduit l'article 46 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, rétabli par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996.

*"article 46 : Toute promesse unilatérale de vente tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.*

*La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.*

*Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47.*

*Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47 (8 mètres carrés). Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative de lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie. Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.*

*Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.*

*L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans le délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.»*

**Et a, ledit Maître Denis RINGUET, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.**



DOSSIER : 16001412 / 1

**CERTIFICAT DE SUPERFICIE PRIVATIVE**

(Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite Loi "CARREZ" - Décret n°97-532 du 23 mai 1997)

ADRESSE DU BIEN	
CODE POSTAL	75015
VILLE	PARIS
NUMERO(S) - VOIE(S)	19, rue Santos DUMONT
ETAGE(S)	Rez-de-chaussée cour
LOT(S) N°	11
PROPRIETAIRE	Monsieur D. DESPIERRES

SUPERFICIES (en m²)	PRIVATIVES	AUTRES	EMBRASURES MARCHES H < 1.80m	TOTAL AU SOL	ESPACES EXTERIEURS
CUISINE	5,90	-	-	5,90	-
SEJOUR	11,35	-	0,35	11,70	-
DOUCHE/WC	2,00	-	0,05	2,05	-
CHAMBRE	8,95	-	0,10	9,05	-
<b>TOTAL</b>	<b>28,20</b>	<b>-</b>	<b>0,50</b>	<b>28,70</b>	<b>-</b>

LES SUPERFICIES FIGURANT SUR CE TABLEAU ONT FAIT L'OBJET D'UN LEVER REGULIER ET ONT ÉTÉ CALCULEES CONFORMEMENT A LA DEFINITION DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE DU DECRET N°97-532 DU 23 MAI 1997 :

"ART. 4-1 : LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE D'UN LOT OU D'UNE FRACTION DE LOT MENTIONNEE A L'ARTICLE 46 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 EST LA SUPERFICIE DES PLANCHERS DES LOCAUX CLOS ET COUVERTS APRES DEDUCTION DES SURFACES OCCUPEES PAR LES MURS, CLOISONS, MARCHES ET CAGES D'ESCALIERS, GAINES, EMBRASURES DE PORTES ET DE FENETRES. IL N'EST PAS TENU COMPTE DES PLANCHERS DES PARTIES DES LOCAUX D'UNE HAUTEUR INFÉRIEURE A 1,80 METRE."

"ART. 4-2 : LES LOTS OU FRACTIONS DE LOTS D'UNE SUPERFICIE INFÉRIEURE A 8 METRES CARRES NE SONT PAS PRIS EN COMPTE POUR LE CALCUL DE LA SUPERFICIE MENTIONNEE A L'ARTICLE 4-1."

FAIT A PARIS, LE 11/02/2016



**VENTE SUR SAISIE IMMOBILIÈRE**  
**ENCHÈRE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**  
**CONTRE MONSIEUR DOMINIQUE DESPIERRES**

**DIRE**

**RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES – À  
L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE  
D'ÉLECTRICITÉ ET DE GAZ – À L'ÉTAT DES  
RISQUES ET POLLUTIONS**

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE**

**Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Denis RINGUET, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, poursuivant la vente sur saisie immobilière.**

**LEQUEL A DIT :**

***L'Avocat poursuivant déclare qu'il a fait effectuer le diagnostic relatif à la présence de termites – à l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz – à l'état des risques et pollutions, ci-après annexés.***

***L'adjudicataire prend note de la situation des biens et droits immobiliers présentement mis en vente au regard de la réglementation sur l'amiante, le plomb et les parasites et reconnaît avoir été informé des obligations édictées par les articles 2, 3, 4 et 5 du décret 96/97 du 7 février 1996 et des articles L.1334/7 et L.1334/5 du Code de la santé publique ainsi que de l'article 8 de la loi 99/471 du 8 Juin 1999 et s'oblige à faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur et sans garantie de sa part.***

**L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.**

**Et a, ledit Maître Denis RINGUET, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.**

## Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Arrêté du 29 mars 2007

**Établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti**

### Objet

La présente mission consiste à établir l'état du bâtiment relatif à la présence de termites, pour l'exonération de garantie de vice caché du vendeur d'un immeuble bâti dans les zones délimitées par arrêté préfectoral ; et ce, en référence à la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, modifiée par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 5 septembre 2006.

### Textes réglementaires et normatifs s'appliquant à la mission :

Conformément aux directives du ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et du ministère délégué à l'industrie, en application du code de la construction et de l'habitation :

Articles législatifs : L 133-5, L133-6, L. 271-4 à L. 271-6.

Articles réglementaires : R 133-7, R133-8, R 271-1 à R 271-5.

La mission et son rapport sont exécutés conformément à l'arrêté du ministère du logement du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.

Et selon la norme NF P 03-201.

### Moyens d'investigation :

L'investigation selon la norme consiste à faire un examen le plus complet possible de la situation du bâtiment vis-à-vis des termites.

Cet état repose ainsi :

→ **Pour les parties non bâties** (10 m de distance par rapport à l'emprise du bâtiment et dans la limite de propriété)

Examen et éventuellement sondage des arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, stockage de bois et tous matériaux contenant de la cellulose afin de détecter des indices d'infestation de termites ainsi que des zones propices au passage et/ou au développement des termites.

→ **Pour le ou les bâtiments objet de la mission**

Sur l'ensemble des niveaux (y compris les niveaux inférieurs non habités) et la totalité des pièces et volumes :

- Examen visuel de toutes les parties visibles et accessibles, avec une recherche des indices d'infestation et des zones propices au développement des termites. Lorsque cela est nécessaire, une lampe torche sera utilisée ainsi qu'une loupe de grossissement x10.

- **Sondages manuels non destructifs sur l'ensemble des éléments en bois** à l'aide d'un outil approprié (poinçon).

Sur les éléments en bois dégradés, les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs.

Dans tous les cas, l'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.



**Désignation du ou des bâtiments**

Numéro (Indice) : 160014I2b  
Adresse complète : 19 rue Santos Dumont  
75015 PARIS  
Référence cadastrale : Section : AJ - Parcelle : 117  
Nature de la copropriété : Lot : 11  
Désignation du ou des bâtiments : Logement  
Structure du (ou des) bâtiment : Béton  
Permis date de construction : NC  
Nombre de niveau : Appartement : 1 niveau(x).  
Type charpente et couverture :  
Précisions sur le lot visité :  
Arrêté préfectoral :  Oui  Non Informations :  
Autres Informations :  
Documents fournis : Non communiqué

**Désignation du client**

**Désignation du Propriétaire :**

Nom : M. DESPIERRES  
Adresse : 19 rue Santos Dumont  
75015 PARIS  
Email :

**Désignation du donneur d'ordre** (si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre) :

Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Etude notariale mandatée  
Nom : SELARL MAKOSSO & ORHON & FERNANDES-BENCHETRIT  
Adresse : 41 rue Pierre Sémard Angle 18 Place Moreau David  
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS  
Email :

Personnes présentes sur le site : Maître Xavier AVALLE (HUISSIERS)



**Désignation de l'opérateur de diagnostic**

Nom : Ahmed ELFARD  
Email : alexis@quenetai.com  
Raison Sociale : Cabinet de Quénétain - IMMO PARTNERS  
Adresse : 1 rue Tiphaine - - 75015 PARIS  
Numéro SIRET : 529 783 557 00018  
Compagnie d'assurance : SwissLife  
Numéro de police / date de validité: 011159829  
valide jusqu'au : 31/12/2019  
Certification de compétence : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par Qualit Compétences Certifications 16 rue Villars - 57100 Thionville. Le N° du certificat est C022-SE06-2017 délivré le 03/08/2017 et expirant le 02/08/2022.



**Résultats détaillés du diagnostic d'infestation**

Le tableau n°1 ci-dessous indique le résultat détaillé du diagnostic d'infestation (concernant les termites) pour chaque partie d'ouvrage contrôlée, ainsi que, le cas échéant, le type de termite détecté, la nature et la localisation de l'attaque.

La signification des abréviations employées figure à la suite du tableau.

**Tableau n°1** : Identification des bâtiments et parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	RESULTAT du diagnostic d'infestation (*) (3)
Entrée	Sol : Béton / Parquet flottant	Abs
	Mur : Plâtre / Peinture	Abs
	Plafond : Plâtre / Peinture	Abs
	Plinthes : Carrelage	Abs
	Bâti porte : Bois	Abs
Salle d'eau / WC	Sol : Béton / Carrelage	Abs
	Mur : Plâtre / Carrelage + Peinture	Abs
	Plafond : Plâtre / Peinture	Abs
	Plinthes : Carrelage	Abs
	Bâti porte : Bois	Abs
Cuisine	Sol : Béton / Carrelage	Abs
	Mur : Plâtre / Peinture	Abs
	Plafond : Plâtre / Peinture	Abs
	Plinthes : Carrelage	Abs
	Bâti fenêtre : Bois	Abs
Séjour	Sol : Béton / Parquet flottant	Abs
	Mur : Plâtre / Peinture	Abs
	Plafond : Plâtre / Peinture	Abs
	Plinthes : Bois	Abs
	Bâti fenêtre : Bois	Abs
Chambre	Sol : Béton / Parquet flottant	Abs
	Mur : Plâtre / Peinture	Abs
	Plafond : Plâtre / Peinture	Abs
	Plinthes : Bois	Abs
	Bâti fenêtre : Bois	Abs
	Bâti porte : Bois	Abs

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.  
(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiserie, plinthes, charpentes...  
(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

(\*) **Abréviations :**

Abs : absence d'indices d'infestation de termites le jour de la visite.

**Bâtiment, partie de bâtiment, ouvrage ou partie d'ouvrage non examinés**

**Tableau n°2** : Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visitées et justification  
Néant

**Tableau n°3** : Identification des ouvrages, parties d'ouvrage et éléments qui n'ont pas été examinés et justification  
Néant

**Constatations diverses**

Néant

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

Visite effectuée le : 02/07/2019

Visite effectuée par : Ahmed ELFARD

Durée de la mission : 20 minutes

Rapport édité le : 03/07/2019 à : PARIS



**Nota 1** : Un modèle de rapport est fixé par arrêté.

**Nota 2** : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Nota 3** : Conformément à l'article L. 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état



**Attestation sur l'honneur**

Je, soussigné Ahmed ELFARD, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier.

Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir le présent diagnostic.

En complément à cette attestation sur l'honneur, je joins mes états de compétences validés par la certification, ainsi que mon attestation d'assurance.



**Certificat de compétences**

**CERTIFICATION DE  
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**



Décerné à : **ELFARD Ahmed** sous le numéro : **C022-SE06-2017**

DOMAINE(S) CONCERNÉ(S)	VALIDITÉ
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 25/09/2017 Au 24/09/2022
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 25/09/2017 Au 24/09/2022
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 03/09/2017 Au 02/09/2022
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 03/09/2017 Au 02/09/2022
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITES CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 03/09/2017 Au 02/09/2022
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 03/09/2017 Au 02/09/2022

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants) ainsi que dans le cadre d'expertise pour les diagnostics réglementaires. La preuve de compétence a été apportée par l'évaluation continue de la certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

\* Arrêté du 21 novembre 2008 détermine les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant des audits de niveau d'expertise de plan et après avoir révisé des dispositions prises dans les barèmes d'habitation et les ordres d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011. Arrêté du 25 juillet 2008 détermine les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant des audits de niveau d'expertise de plan et après avoir révisé des dispositions prises dans les barèmes d'habitation et les ordres d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011. Arrêté du 14 octobre 2008 détermine les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant des diagnostics de performance énergétique au préalable de plus en compte de la réglementation thermique et les ordres d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 10 décembre 2008 et du 13 décembre 2011. Arrêté du 6 août 2007 détermine les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'habitation relative de gaz et les ordres d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 15 décembre 2008 et du 10 août 2011. Arrêté du 6 juillet 2008 détermine les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'habitation relative d'amiante et les ordres d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 10 décembre 2008, 2 décembre 2011 et 10 août 2011.

Délivré à Thionville, le 25/09/2017  
Pour Saint Honoré Audit  
LAROUZ Soufian, Responsable Certification



Saint Honoré Audit représenté par sa marque  
Qualit'Compétences est accrédité sous le numéro 4-0569  
Portée élargie sur www.cofrac.fr



SAINT HONORE AUDIT - 14, rue Vierge - 57 100 THIONVILLE  
Tél : 03 83 19 94 61 - Fax : 03 83 82 24 67 - mail : contact@sh-audit.com  
S.A.S. au capital de 15000 Euros - RCS de Thionville T1 783 973 243 - N° de gestion 2015 8 11 - Code NAF : 8339A



**Attestation d'assurance**



**Attestation d'assurance de responsabilité des géomètres-experts  
Année 2019**

L'assureur sousigné :

Raison sociale de la compagnie : SOCIETE SWISS LIFE ASSURANCES

Nom du courtier : Assurances Philippe LAUWERS

Adresse : 65 Rue du Bourg BP 70011

CP **80000** Ville : DOULLENS

Atteste que Monsieur et/ou Madame sousigné(e) :

Nom ou raison sociale : CABINET DEQUENETAIM

Numéro d'inscription à l'Ordre des géomètres-experts : 2111344002

Adresse : 1 RUE TIPHAINE CP : 75015 Ville : PARIS

Est titulaire d'un contrat d'assurance valide pour l'année civile en cours, conforme aux dispositions décrites ci-après :

Garanties :

1) Responsabilité civile professionnelle 011168828

- Montant de la somme garantie par sinistre (minimum 1.500.000€) : 5.000.000 €

- Le nombre et le montant des sinistres garantis dans l'année est-il limité ? ..... oui  non

- Si oui, quelle est la limitation ? - nombre : ..... - montant : 5.000.000 €

- Franchise : 10 % - montant : Mini 1500 € Maxi 3000 € - modalités d'application : .....

2) Responsabilité civile générale d'exploitation

- Dommages corporels : oui - montant couvert : 8 500 000 €

- Dommages matériels et immatériels : oui - montant couvert : 800.000 €

- Est-elle limitée pour les risques liés aux atteintes à l'environnement ? ..... oui  non

Autres limitations : Franchise 10 % Mini 150 € Maxi 1500 €

3) Garantie subséquente (Décision CS 18/12/2001 et Art. 80 loi de sécurité financière du 01/04/2003)

- La garantie subséquente est-elle acquise du jour de la souscription du contrat ? ..... oui  non

- Pour quel montant par sinistre ? .....

- Est-elle limitée en nombre de sinistres ? ..... oui  non

- Si oui, quel est le nombre limité de sinistres ? - nombre : .....

4) Garantie décennale (maîtrise d'œuvre bâtiment et/ou génie civil Art. 1792-4-1 C.ch.) 011168830

Domaine obligatoire (Art. L243-1-1 D. assurances)

Franchise : montant : 10 % - montant : Mini 220 € Maxi 2200 €

Responsabilité en qualité de sous-traitant (minimum 600.000 € par sinistre et par an) montant 3.000.000€

Domaine non obligatoire (Art. L243-1-1 G. assurances)

- Montant de la somme garantie par sinistre (minimum 600.000 €) : 1.000.000 €

- Le nombre et le montant des sinistres garantis dans l'année est-il limité ? ..... oui  non

- Si oui, quelle est la limitation ? - nombre : ..... - montant : .....

- Franchise : 10 % - montant : Mini 220 € Maxi 2200 € - modalités d'application : .....

- Garanties pour missions SPS : non - montant : .....

La présente attestation comporte trois pages.

page n° 1

## Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

Arrêté du 28 septembre 2017  
Décret 2016-1105 du 11 août 2016  
FD C 16-600 juin 2015

Ce DIAGNOSTIC a pour objet d'établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.  
En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Sa durée de validité est de 3 ans dans le cadre d'une vente.

Sa durée de validité est de 6 ans dans le cadre d'une location.

Un état de l'installation intérieure d'électricité réalisé selon les exigences de l'article L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation, tient lieu d'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, s'il a été réalisé depuis moins de 6 ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

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

#### Localisation du ou des Immeuble(s) bâti(s)

Numéro (Indice) : 16001412b  
Département : 75  
Commune : PARIS -75015  
Adresse : 19 rue Santos Dumont  
Référence cadastrale : Section : AJ - Parcelle : 117  
Désignation et situation du lot de (co)propriété : Lot : 11  
Type d'immeuble :  Appartement  Maison individuelle  
Année de construction : + 15 ans  
Année de l'installation : Non communiqué  
Distributeur d'électricité : Non communiqué

#### Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pas pu être visitées et justification

Nom de la pièce	Justification
Néant	

## **2 Identification du donneur d'ordre**

### **Identité du donneur d'ordre**

Nom : M. DESPIERRES  
Adresse : 19 rue Santos Dumont  
75015 PARIS

### **Identité du propriétaire (si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre)**

Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Etude notariale mandatée  
Nom : Maître SELARL MAKOSSO & ORHON & FERNANDES-BENCHETRIT  
Adresse : 41 rue Pierre Sémard Angle 18 Place Moreau David  
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS

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

Nom : Ahmed ELFARD  
Email : alexis@queneta.com  
Raison Sociale : Cabinet de Quénétain - IMMO PARTNERS  
Adresse : 1 rue Tiphaine -  
PARIS  
Numéro SIRET : 529 783 557 00018  
Compagnie d'assurance : SwissLife

Numéro de police : 011159829  
Valable jusqu'au : 31/12/2019

Certification de compétence : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par Qualit Compétences Certifications 16 rue Villars - 57100 Thionville. Le N° du certificat est C022-SE06-2017 délivré le 03/08/2017 et expirant le 02/08/2022.

#### **4 Rappel des Limites du champ de réalisation de l'état intérieur d'électricité**

Le diagnostic porte uniquement sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure, ni les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure, ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles : des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

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

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

##### **Anomalies avérées selon les domaines suivants :**

**1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.**  
Aucune anomalie détectée.

**2. Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / La prise de terre et l'installation de mise à la terre.**  
Aucune anomalie détectée.

**3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.**  
Aucune anomalie détectée.

**4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.**  
Aucune anomalie détectée.

**5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.**

Numéro article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	Numéro article (2)	Libellé des mesures compensatoires correctement mises en œuvre (3)	Précision
7.3.a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. - Séjour			- Prise courant



**6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.**  
Aucune anomalie détectée.

**Installations particulières :**

**P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou Inversement.**  
Aucune anomalie détectée.

**P3. Piscine privée ou bassin de fontaine.**  
Aucune anomalie détectée.

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.  
(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.  
(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.  
(\* **Avertissement:** la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

**Observations**

Il n'existe pas d'observation particulière à un contrôle.

**Informations complémentaires :**

**IC. Socles de prises de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute densité.**

Numéro article (1)	Libellé des informations	Observation	Localisation
11.a.1	Ensemble de l'installation électrique protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq 30$ mA.		
11.b.1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.		
11.c.1	Ensemble des socles de prise de courant avec un puits de 15 mm.		

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification utilisée.

**6 Avertissement particulier**

**Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés :**

Aucune constatation sur l'installation.

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pas pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée.

**Installations ou parties d'installation non couvertes :**

Numéro article (1)	Libellé des constatations diverses	Observation	Localisation
E.1.d	Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation : • Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale,		



Numéro article (1)	Libellé des constatations diverses	Observation	Localisation
	<p>conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) :</p> <p>existence et caractéristiques ;</p> <p>• le ou les dispositifs différentiels ; adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;</p> <p>• parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les appareils d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées ;</p>		

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification utilisée.

**Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement :**

Aucune constatation sur l'installation.

Autres constatations

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

- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

**8 Explications détaillées relatives aux risques encourus**

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

Objectif des dispositions et description des risques encourus
<p><b>Appareil général de commande et de protection :</b> Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.</p>
<p><b>Protection différentielle à l'origine de l'installation :</b> Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p><b>Prise de terre et installation de mise à la terre :</b> Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle, peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p><b>Protection contre les surintensités :</b> Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux</p>





<p>surcharges ou courts-circuits. <b>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.</b></p>
<p><b>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</b> Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p><b>Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</b> Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p><b>Matériels électriques présentant des risques de contacts directs :</b> La présence de matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés, ...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p><b>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</b> Ces matériels électriques lorsqu'ils sont trop anciens n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p><b>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</b> Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut entraîner des risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p><b>Piscine privée ou bassin de fontaine:</b> Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>

**Informations complémentaires**

Objectif des dispositions et description des risques encourus
<b>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :</b> L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture de conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.
<b>Socles de prise de courant de type à obturateurs :</b> L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.
<b>Socles de prise de courant de type à puits :</b> La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Cachet de l'entreprise



Date de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée : le : 02/07/2019  
Visite effectuée : par : Ahmed ELFARD  
Rapport édité : le : 03/07/2019  
à : PARIS

*Elfar*

**Attestation sur l'honneur**

Je, soussigné Ahmed ELFARD, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier.

Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir le présent diagnostic.

En complément à cette attestation sur l'honneur, je joins mes états de compétences validés par la certification, ainsi que mon attestation d'assurance.

*Elfard*



**Attestation d'assurance**



**Attestation d'assurance de responsabilité des géomètres-experts  
Année 2019**

L'assureur sousigné :

Raison sociale de la compagnie : SOCIETE SWISS LIFE ASSURANCES  
Nom du courtier : Assurances Philippe LAUWERS

Adresse : 65 Rue du Bourg BP 70011 CP 80600 Ville : DOULLENS

Atteste que Monsieur et/ou Madame sousigné(e) :

Nom ou raison sociale : CABINET DEQUENETAING

Numéro d'inscription à l'Ordre des géomètres-experts : *Paul Blum*

Adresse : 1 RUE TIPHAINE CP : 75015 Ville : PARIS

Est l' titulaire d'un contrat d'assurance valide pour l'année civile en cours, conforme aux dispositions décrites ci-après :

Garanties :

- 1) Responsabilité civile professionnelle 011169829
  - Montant de la somme garantie par sinistre (minimum 1 500.000€) : 5 000.000 €
  - Le nombre et le montant des sinistres garantis dans l'année est-il limité ? ..... oui  non
  - Si oui, quelle est la limitation ? ..... nombre : ..... - montant : 5 000 000 €
  - Franchise : 10 % - montant : Mini 1500 € Maxi 3000 € - modalités d'application : .....
  
- 2) Responsabilité civile générale d'exploitation
  - Domaines corporels : oui - montant couvert : 6 500 000 €
  - Domaines matériels et immatériels : oui - montant couvert : 800.000 €
  - Est-elle limitée pour les risques liés aux atteintes à l'environnement ? ..... oui  non
  - Autres limitations : Franchise 10 % Mini 150 € Maxi 1500 €
  
- 3) Garantie subéquentes (Décret CS 18/12/2001 et Art. 60 loi de sécurité financière du 01/09/2003)
  - La garantie subéquentes est-elle acquise du jour de la souscription du contrat ? ..... oui  non
  - Pour quel montant par sinistre ? .....
  - Est-elle limitée en nombre de sinistres ? ..... oui  non
  - Si oui, quel est le nombre limité de sinistres ? - nombre : .....
  
- 4) Garantie décennale (maîtrise d'œuvre bâtiment et/ou génie civil Art. 1792-4-1 C.civ.) 011169830
  - Domaine obligatoire (Art. L243-1-1 D. assurances)
  - Franchise : montant : 10 % - montant : Mini 220 € Maxi 2200 €
  - Responsabilité en qualité de sous-traitant (minimum 800.000 € par sinistre et par an) montant 3.000.000€
  
  - Domaine non obligatoire (Art. L243-1-1 C. assurances)
  - Montant de la somme garantie par sinistre (minimum 600.000 €) : 1.000.000 €
  - Le nombre et le montant des sinistres garantis dans l'année est-il limité ? ..... oui  non
  - Si oui, quelle est la limitation ? - nombre : ..... - montant : .....
  - Franchise : 10 % - montant : Mini 220 € Maxi 2200 € - modalités d'application : .....
  
  - Garanties pour missions SPS : non - montant : .....

La présente attestation comporte trois pages.

page n° 1





## Etat de l'Installation Intérieure de GAZ

### Réalisation du Diagnostic de Sécurité des installations Intérieures de Gaz à usage domestique réalisé à l'occasion de la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation

Conformément aux directives du ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et du ministère délégué à l'industrie,

En application :

- De l'arrêté du 18 novembre 2013 portant reconnaissance de la norme NF P45-500 en application des dispositions de l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation Intérieure de gaz,
- De l'arrêté du 12 février 2014 modifiant l'arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation Intérieure de gaz
- Du code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-6, R.271-1 à R.271-4 et R. 134-6 à R.134.9,
- De l'article 2 de l'arrêté du 02 Août 1977 modifié relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situés à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances.

#### **Objet**

Le diagnostic a pour objet d'établir, par des contrôles visuels, des essais et des mesures, un état de l'installation Intérieure de gaz afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes et de rendre opérante une clause d'exonération de la garantie du vice caché, en application de l'article 17 de la loi n° 2003-08 du 3 janvier 2003 modifié par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005.

*Le diagnostic n'a pas pour objet d'établir un certificat de conformité au titre de l'article 25 de l'arrêté du 02 Août 1977 modifié.*

*En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.*

#### **Domaine d'application**

Le champ d'application du diagnostic porte sur l'installation Intérieure de gaz telle que définie dans l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977 modifié relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances.

Le diagnostic concerne toutes les installations de production individuelle de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, quelle que soit la puissance, faisant partie de l'installation Intérieure de gaz.

En outre, il concerne les installations d'appareils de cuisson s'ils sont desservis par une installation fixe.

Le diagnostic porte sur les quatre domaines clés de l'installation Intérieure de gaz suivants :

- La tuyauterie fixe ;



- Le raccordement en gaz des appareils ;
- La ventilation des locaux ;
- La combustion.

Le diagnostic des installations intérieures de gaz ne concerne pas :

- L'alimentation en gaz des chaufferies ou des mini-chaufferies destinées à la production collective de chaleur ou d'eau chaude sanitaire telles que définies à l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977 modifié ;
- Le contrôle et la vérification du fonctionnement des dispositifs de sécurité collective (DSC) équipant les installations de VMC GAZ ;
- Le contrôle de l'état du conduit de fumée. Seule la présence manifeste du conduit et l'état du conduit de raccordement sont contrôlés ;
- Les appareils de cuisson à poste fixe alimentés en gaz directement par un tube souple ou un tuyau flexible par une bouteille de butane ;
- Les appareils de chauffage mobiles alimentés par une bouteille de butane ;
- Le contrôle du fonctionnement des fours à gaz ;
- La ventilation générale des bâtiments (VMC) relevant de l'arrêté du 24 mars 1982.

Les points de contrôle qui relèvent d'un autre type de diagnostic ne sont pas traités par la norme NF P45-500.

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles et accessibles de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans montage ni démontage hormis les exceptions mentionnées dans la présente norme. Elle ne préjuge pas des modifications susceptibles d'intervenir ultérieurement sur tout ou partie de l'installation.

Pour les parties des installations intérieures placées en alvéole technique gaz, le contrôle est limité à la vérification de l'étanchéité apparente des tuyauteries et au contrôle du bon fonctionnement de ces appareils.

Les fiches de contrôle qui ne sont pas applicables aux alvéoles techniques gaz font l'objet de la mention « Ce contrôle ne s'applique pas aux alvéoles techniques ».

#### **Règles élémentaires de sécurité et d'entretien des appareils et conduits de fumée**

- Vérifier l'état de la tuyauterie fixe (robinet d'arrivée de gaz, tuyau de raccordement et embout de la gazinière) ;
- Vérifier le raccordement de votre appareil de cuisson (contrôler régulièrement la date de péremption inscrite sur le tuyau de raccordement de vos appareils de cuisson) ;
- Confier l'entretien annuel de votre chaudière à un professionnel ;
- Faire vérifier par un professionnel les conduits de fumée chaque année ;
- Maintenir une bonne ventilation du logement pour laisser circuler l'air ;
- Vérifier régulièrement que les bouches et grilles d'aération sont dégagées et propres ;
- Veiller à ce que le tuyau de raccordement des appareils de cuisson soit accessible sur toute la longueur.