

NUMERO DU DEPOT

DATE DU DEPOT

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des Criées du Tribunal de Grande Instance de PARIS séant ladite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

### **SUR LICITATION**

#### **EN UN LOT DE VENTE**

**A LIVRY GARGAN (Seine Saint Denis) 52 Allée Henri Barbusse**

**UNE MAISON D'HABITATION** ( à gauche de la parcelle) d'une superficie de 40,27 m<sup>2</sup> comprenant entrée, séjour, cuisine, une chambre, salle d'eau et véranda

#### **INOCCUPE**

**UNE MAISON D'HABITATION** ( fond de la parcelle) d'une superficie de 60,74 m<sup>2</sup> comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, séjour-cuisine, une chambre, dégagement, salle de bains, wc
- Au 1<sup>er</sup> étage : palier , deux chambres

Remise vitrée et remise en façade sur rue.

#### **OCCUPEE**

**UN JARDIN** de 25 m<sup>2</sup>

**AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES de :**

**Maître Gilles PELLEGRINI** Mandataire Judiciaire demeurant LA VARENNE SAINT HILAIRE ( 94210) 7-9 Place de la Gare agissant en qualité de co-mandataire dans les dossiers de Maître CARRASSET MARILLIER ( décédée le 5 avril 2018) lequel a été désigné par ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de PARIS – Procédures collectives- en date du 15 février 2018 à la liquidation judiciaire de :

**Monsieur Christoph HEINEMANN**, célibataire, né le 30 décembre 1960 à AACHEN ( Allemagne), de nationalité allemande, demeurant 52 Allée Henri Barbusse – 93190 LIVRY GARGAN exerçant l'activité d'infirmier

Ayant pour Avocat Maître Danielle BEAUJARD , Avocat au Barreau de PARIS demeurant 120 Bis Boulevard du Montparnasse -75014 PARIS laquelle se constitue à l'effet d'occuper sur la présente procédure de licitation et ses suites.

**En présence ou elle dûment appelée de :**

Madame Martine Annick NIECE, célibataire, née le 17 août 1961 à AULNAY SOUS BOIS (Seine Saint Denis), de nationalité française demeurant 52 Allée Henri Barbusse – 93190 LIVRY-GARGAN

\*\*\*\*\*

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### EN VERTU

D'un Jugement rendu par le TRIBUNAL de GRANDE INSTANCE de PARIS – 2<sup>ème</sup> Chambre – 1<sup>ère</sup> Section en date du 6 décembre 2017 signifié le 27 décembre 2017 et devenu définitif dont le dispositif est ci-après reproduit :

*« Le tribunal statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,*

*Ordonne l'ouverture des opérations de comptes liquidations et partage de l'indivision existant entre Monsieur Christoph HEINEMANN et Madame Martine NIECE sur les lots N°1, 2 et 3 d'un ensemble immobilier situé à LIVRY-GARGAN ( Seine Saint Denis), 52 Allée Henri Barbusse ;*

*Désigne Maître Christian BROGI, Notaire de la SELARL BROGI et CAILLOUX, 8 Avenue du Père Lachaise à PARIS (20<sup>ème</sup>) pour procéder à ces opérations ;*

*Rappelle que les parties devront remettre au notaire commis toutes les pièces utiles à l'accomplissement de sa mission ;*

*Rappelle que le Notaire commis devra dresser un projet d'état liquidatif dans le délai d'un an à compter de sa désignation ;*

*Commet tout juge de la 2<sup>ème</sup> chambre pour surveiller ces opérations ;*

*Préalablement à ces opérations et pour y parvenir,*

*Dit qu'il sera procédé, à la barre du Tribunal de Grande Instance de PARIS, sur le cahier des conditions de la vente déposé sous la constitution de Maître Danielle BEAUJARD, Avocat au Barreau de PARIS, à la vente sur licitation partage, en un seul lot, des biens et droits immobiliers constituant les lots N°1, 2 et 3 d'un ensemble immobilier sis à LIVRY-GARGAN ( Seine Saint Denis), 52 allée Henri Barbusse cadastré section F N°602 pour une contenance de 2 a 02 ca observation étant ici faite que le lot N°3 ne pourra être vendu ou autrement aliéné qu'avec le lot N°1 ou 2 ;*

*Fixe la mise à prix à la somme de 200.000 € avec faculté de baisse du quart, puis du tiers à défaut d'enchères ;*

**Ordonne l'exécution provisoire ;**

**Renvoie l'affaire à l'audience du juge commis au partage du 5 septembre 2018 à 14h15 pour faire le point sur les opérations de partage en cours devant le Notaire ;**

**Dit que le Notaire désigné devra informer le juge commis, avant cette date, de l'état d'avancement de ses opérations ;**

**Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage et de licitation.**

**Fait à PARIS, le 6 décembre 2017 »**

\*\*\*\*\*

## DESIGNATION DES BIENS

**D'après les titres de propriété :**

**A LIVRY GARGAN (Seine Saint Denis) 52 Allée Henri Barbusse, cadastré section F N°602 pour une contenance de 2a 02 ca, savoir :**

### LE LOT NUMERO UN (1) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

La propriété exclusive et particulière d'un logement situé en façade, à gauche, avec accès à partir de l'Allée Henri Barbusse par l'accès commun c, élevé sur terre plein, d'un rez-de-chaussée avec véranda, comprenant deux pièces, cuisine, salle d'eau et water-closets, d'une superficie de 40,44 m<sup>2</sup> couvert en tuiles, formant le « Bâtiment A » avec trois remises accolées à ladite construction, cour et jardin privatifs.

La jouissance à titre exclusif et privatif d'une parcelle de terrain d'une superficie de 86 m<sup>2</sup>, en ce comprise l'implantation des constructions ci-dessus désignées .

Et les 380/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

### LE LOT NUMERO DEUX (2) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

La propriété exclusive et particulière d'un logement situé en fond de parcelle et à droite , avec accès à partir de l'Allée Henri Barbusse par l'accès commun c, élevé sur terre plein, d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel, formant le « Bâtiment B » comprenant :

- Au rez-de-chaussée : salle à manger avec coin cuisine, salle d'eau avec water-closets,
- A l'étage : deux pièces  
Grenier perdu au-dessus  
Avec cour privative

La jouissance à titre d'usage exclusif et privatif d'une parcelle de terrain d'une superficie de 73 m<sup>2</sup> en ce comprise l'implantation des constructions ci-dessus désignées

Et les 590/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

**LE LOT NUMERO TROIS (3) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION**

La propriété exclusive et particulière d'un jardin d'une contenance de 25 m<sup>2</sup> auquel on accède à partir de l'Allée Henri Barbusse par l'accès commun c .

Et les 30/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

**Observation étant ici faite** que le lot N°3 ne pourra être vendu ou autrement aliéné qu'avec le lot N° 1 ou le lot N°2

**Observation étant ici faite :** un procès-verbal de description a été dressé par Maître Fabienne ALLAIRE, Membre de la SCP MICHON & ASSOCIES, Huissiers de Justice à BAGNOLET ( 93170), 150 Avenue Gambetta en date du 18 décembre 2018 et est annexé au présent cahier des conditions de vente

\*\*\*\*\*

## OBSERVATIONS

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu par Maître RICHET, Notaire à VILLEMOMBLE le 28 février 1994 publié au 3<sup>ème</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY le 16 mars 1994, volume 1994 P, N°1215

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 N°65-557 du 10 Juillet 1965 ( article 48) a été abrogé de Chapitre II de la Loi du 28 Juin 1938 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 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

\*\*\*\*\*

## ORIGINE DE PROPRIETE

### 1) Concernant les lots N°1 & 3 de l'état descriptif de division

Ces biens appartiennent à Monsieur Christoph HEINEMANN, célibataire et Madame Martine NIECE, célibataire , chacun pour moitié indivise ,

#### Pour les avoir acquis de :

1) Monsieur Santo GALLI, Veuf de Madame Giuseppina Rachele FUMAGALLI et non remarié, né le 30 mai 1915 à GHISALBA (Italie), de nationalité française demeurant à LIVRY-GARGAN (Seine Saint Denis), Maison de retraite Emile Gérard, 30 Allée de Joinville

2) Madame Angela GALLI, épouse de Monsieur Claudio PALMERO, née le 20 février 1944 à GHISALBA ( Italie) de nationalité française demeurant 11 rue Furstenfeldbruck

Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de LIVRY-GARGAN (Seine Saint Denis) le 1<sup>er</sup> juillet 1972

3) Monsieur Fabrice Guy Santo GALLI, époux de Madame Magali TISSERAND, né le 17 mai 1971 à LE RAINCY ( Seine Saint Denis) de nationalité française demeurant 74 rue Charcot – 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE.

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de JOINVILLE-LE-PONT ( 94340) le 4 septembre 1993

4) Madame Marilyn Louise Joséphine GALLI, épouse de Monsieur Grégory ELFASSY, né le 13 août 1977 à LIVRY-GARGAN (Seine Saint Denis) de nationalité française demeurant 38 Avenue du Général de Gaulle – 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

Mariée sous le régime de la participation aux acquêts tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code Civil, en vertu de son contrat de mariage reçu par Maître Bertrand SCHNEEGANS, Notaire à VINCENNES le 1<sup>er</sup> septembre 1999, préalable à son union célébrée à la mairie de CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500) le 4 septembre 1999.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître DEMACHY-LECOMTE, Notaire associé à LIVRY-GARGAN ( Seine Saint Denis) en date du 19 avril 2007 publié au 3<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 29 mai 2007, volume 2007 P, N°2928

Moyennant le prix principal de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000 €) payé comptant et quittancé à l'acte au moyen d'un prêt consenti par la BNP PARIBAS.

## **2) Concernant le lot N°2 de l'état descriptif de division**

Ces biens appartiennent à Monsieur Christoph HEINEMANN, célibataire et Madame Martine NIECE, célibataire , chacun pour moitié indivise ,

**Pour les avoir acquis de :** Monsieur Ernest Aloyse Charles LORENTZ, époux de Madame Christiane Marie Alice LEMOINE, né le 28 février 1938 à HAYANGE (Moselle) de nationalité française demeurant 48 bis allée Victor Hugo au RAINCY ( Seine Saint Denis)

Marié en premières noces avec Madame LEMOINE sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître DELARUE, Notaire à PANTIN ( Seine Saint Denis) le 8 décembre 1962, préalable à son union célébrée à la mairie du RAINCY le 15 décembre 1962.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître RICHET, Notaire à VILLEMOMBLE ( Seine Saint Denis) en date du 29 avril 1994 publié au 3<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 14 juin 1994, volume 94 P, N°2460.

Moyennant le prix principal de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX MILLE FRANCS ( soit 74.700,01 €) payé comptant et quittancé à l'acte au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE NATIONALE DE PARIS.

\*\*\*\*\*

## **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

### **1) Concernant les lots N°1 & 3 de l'état descriptif de division**

**Originellement** les biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur et Madame GALLI et dépendaient de leur communauté

**pour les avoir acquis de** Monsieur Ernest Aloyse Charles LORENTZ, époux de Madame Christiane Marie Alice LEMOINE, né le 28 février 1938 à HAYANGE (Moselle) de nationalité française demeurant 48 bis allée Victor Hugo au RAINCY ( Seine Saint Denis)

Marié en premières noces avec Madame LEMOINE sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître DELARUE, Notaire à PANTIN ( Seine Saint Denis) le 8 décembre 1962, préalable à son union célébrée à la mairie du RAINCY le 15 décembre 1962.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître RICHET, Notaire à VILLEMOMBLE (Seine Saint Denis), le 28 février 1994 publié au 3<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC le 16 mars 1994, volume 1994 P, N°1211

Cet acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS ( soit 38.112,25 €).

### **Décès de Madame Giuseppina FUMAGALLI, épouse GALLI**

Madame Giuseppina FUMAGALLI, épouse de Monsieur Santo GALLI, née le 1<sup>er</sup> novembre 1919 à MARTINENGO (Italie) de nationalité française est décédée le 19 mai 2006 à MONTFERMEIL (Seine Saint Denis) laissant pour recueillir sa succession :

- 1) Monsieur Santo GALLI, son époux survivant
- 2) Madame Angela GALLI, sa fille
- 3) Monsieur Fabrice GALLI et Madame Maryline GALLI ses petits-enfants venant par représentation de Monsieur Giuseppe GALLI, leur père décédé le 9 juin 2005 à PARIS 12<sup>ème</sup>.

L'attestation immobilière après ledit décès a été établie par Maître DEMACHY-LECOMTE, Notaire à LIVRY-GARGAN le 28 décembre 2006 et publié au 3<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC le 25 janvier 2007, volume 2007 P, N°580

## 2) Concernant le lot N°2 de l'état descriptif de division

Les biens et droits immobiliers avaient été acquis par Monsieur LORENTZ pour les avoir acquis de Monsieur Jacques Valérien Charles FAUQUEMERGUE, né le 1<sup>er</sup> mai 1932 à ALBERT (Somme) de nationalité française et son épouse Madame Edmonde Marie ROLLIN, née le 8 avril 1934 à DRANCY ( Seine Saint Denis), de nationalité française

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître RICHET, Notaire à VILLEMOMBLE en date du 10 janvier 1994 publié au 3<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC le 28 janvier 1994, volume 1994 P, N°408.

Moyennant le prix principal de CINQ CENT QUATRE VINGT DIX MILLE FRANCS ( soit 89.944,92 €) payé comptant et quittancé à l'acte

### **ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE**

Les biens et droits immobiliers savoir les lots N°1,2 et 3 appartenaient à :

Madame Marguerite Andrée Albertine SGARD, née le 4 juin 1919 à LA BOSSE (Oise) de nationalité française , veuve de Monsieur André FAUQUEMERGUE - usufruitière

et Monsieur Jacques Valérien Charles FAUQUEMERGUE, né le 1<sup>er</sup> mai 1932 à ALBERT (Somme) de nationalité française et son épouse Madame Edmonde Marie ROLLIN, née le 8 avril 1934 à DRANCY (Seine Saint Denis), de nationalité française- nu propriétaire

Aux termes d'une attestation après décès reçue par Maître FROSSARD, Notaire à NANGIS en date du 21 novembre 1970 publiée le 12 mai 1971, volume 304, N°7

Madame SGARD Marguerite a cédé ses droits à Monsieur Jacques FAUQUEMERGUE aux termes d'un acte de vente reçu par Maître MALAIZE, Notaire à NANGIS en date du 17 septembre 1992 publié le 23 octobre 1992, volume 1992 P, N°4891

\*\*\*\*\*

## **CREANCIERS HYPOTHECAIRES INSCRITS**

Ces biens sont grevés de plusieurs inscriptions d'hypothèques

**1) La BNP PARIBAS en vertu :**

- d'un privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiés le 29 mai 2007, volume 2007 V, N°2215 ayant domicile élu en l'étude de Maître DEMACHY-LECOMTE, Notaire associé à LIVRY GARGAN (Seine Saint Denis) 125 Avenue Aristide Briand

- d'une hypothèque judiciaire publiée le 23 janvier 2014, volume 2014 V, N°244 ayant domicile élu au Cabinet de Maître Pascal GUERINEAU, Avocat demeurant 31 Avenue du Raincy – 93250 VILLEMOMBLE

- d'une hypothèque judiciaire provisoire publiée le 30 décembre 2014, volume 2014 V, N°4392

ayant domicile élu au Cabinet de Maître Johanna GUILHEM, Avocat demeurant 1 Place Boieldieu – 75002 PARIS

**2) LE TRESOR PUBLIC – Service des Impôts des Particuliers**  
en vertu d'une hypothèque légale publiée le 13 septembre 2013, volume 2013 V, N°3184 ayant domicile élu dans les bureaux du Service des Impôts des Particuliers de LIVRY GARGAN (93190) 21 rue Philippe Lebon

Ces inscriptions sont inscrites uniquement sur les lots N° 1 & 3:

\*\*\*\*\*

# **CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE**

## **EN MATIERE DE LICITATION**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

#### **ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

#### **ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – SERVITUDES**

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

### **CHAPITRE II – ENCHERES**

#### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

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 8 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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

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

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

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

## **ARTICLE 9 – SURENCHERE**

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. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

## **ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES**

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

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

## **CHAPITRE III – VENTE**

### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

## **ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

## **ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

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

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

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

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

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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.

## **ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

### **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties vendeuses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des charges et conditions de vente.

#### **ARTICLE 18 – PUBLICATION**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

#### **ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

#### **ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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 21 – TITRES DE PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

#### **ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

#### **ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le juge délégué par le Tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et conditions de vente et au déroulement des enchères.

Le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

### **CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 24 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

#### **ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION**

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

#### **ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION**

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

#### **ARTICLE 28 – MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

**DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 €) avec faculté de baisses successives à 150.000 € ( soit d'un quart) puis à 133.333 €( soit d'un tiers) à défaut d'enchères.**

Fait à PARIS le 27 mars 2019

Par Maître Danielle BEAUJARD , avocat poursuivant.

**Approuvé      lignes      mots rayés nuls      et renvois**

**AFFAIRE : ME PELLEGRINI LJ HEINEMANN**

**Biens sis à :** LIVRY-GARGAN ( Seine Saint Denis), 52 Allée Henri Barbusse

**Mise à Prix :** 200.000 € avec baisses successives à 150.000 € puis 133.333 € à défaut d'enchères

**AUDIENCE D'ADJUDICATION : 27 JUIN 2019 A 14 HEURES**

**DIRE**

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF 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<sup>ème</sup>, 120 Bis Boulevard du Montparnasse Avocat de Me PELLEGRINI Co-Mandataire Judiciaire à la Liquidation judiciaire de Monsieur HEINEMANN Christoph poursuivant la vente sur licitation dont s'agit.

**LAQUELLE A DIT :**

Que pour compléter le présent cahier des conditions de vente , elle donne ci-après copie du procès-verbal de description réalisé par Maître Fabienne ALLAIRE, Membre de la SCP MICHON & ASSOCIES, Huissiers de Justice à BAGNOLET (93170), 150 Avenue Gambetta en date du 18 décembre 2018

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

**Michon & Associés**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT ET LE DIX-HUIT DÉCEMBRE

Je Fabienne ALLAIRE,

membre de la Société Civile Professionnelle Anatole LEROY-BEAULIEU et Fabienne ALLAIRE, Huissiers de Justice associés près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, à la résidence de BAGNOLET (93170) 150, Avenue Gambetta, soussignée,

A LA DEMANDE DE :

La société MCM & ASSOCIES prise en la personne de Maître Martine CARRASSET-MARILLIER, liquidateur judiciaire de Monsieur Christoph HEINEMANN, domiciliée 96, rue de Rivoli (75004) PARIS

Ayant pour Avocat : Maître Danielle BEAUJARD  
Avocat au barreau de PARIS  
176, boulevard Haussmann  
75008 PARIS

AGISSANT EN VERTU :

- de la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 6 décembre 2017, signifié.

A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente sur licitation partage des biens sis à LIVRY GARGAN (93190) 52, allée Henri Barbusse, cadastrés section F numéro 602, formant les lots 1, 2 et 3 de l'ensemble immobilier.

## Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823

### Et conformément aux dispositions des articles :

R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L.322-2. »

L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L.142-1 et L.142-2. »

### J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :

Je me suis rendue ce jour sur la commune de LIVRY-GARGAN (93190) 52, allée Henri Barbusse où là étant, en présence de :

- un serrurier de la société BAGNOLET OUVERTURE,
- Monsieur Georges MORISSEAU, témoin,
- Monsieur Christophe BRUGAT, témoin,

J'ai procédé comme suit à mes constatations :

Sur place je suis reçue par Madame NIECE qui occupe le seul numéro 2 et qui passe par le jardin.

### LOT NUMERO 2

#### GRANDE PIECE A VIVRE

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont peints.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC.

#### COIN CUISINE

Ce coin cuisine est équipé d'éléments hauts et bas de rangement avec électroménager incorporé.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC, dépourvue de poignée.

#### COULOIR DE DEGAGEMENT

Les murs et le plafond sont revêtus de lambris.

Il existe une fenêtre condamnée.

## Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823

### SALLE D'EAU

On y accède par une porte pleine.

Le sol et les murs sont carrelés.

Le faux plafond est constitué d'un lambris en PVC.

L'équipement sanitaire comprend une baignoire, un lavabo.

### TOILETTES

Le sol est carrelé.

Les murs sont faïencés sur les trois quarts de leur hauteur.

Les murs et le plafond sont peints.

Un point lumineux est en place.

La pièce est équipée d'une cuvette de WC à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.

### CHAMBRE A MAIN GAUCHE

La pièce est surélevée.

Le sol est revêtu d'un parquet flottant.

Les murs sont recouverts de papier peint et le plafond est peint.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC, équipée de volets bois.

### ETAGE SUPERIEUR

On y accède par un escalier dont les marches sont carrelées. Dans la cage d'escalier, les murs sont lambrissés. Il existe un ensemble de pavés de verre.

On accède sur un pailier dont le sol est recouvert d'un parquet flottant.

### CHAMBRE A MAIN GAUCHE

On y accède par une porte pleine.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs sont recouverts de papier peint et le plafond est peint.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.

## Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823

### CHAMBRE A DROITE

On y accède par une porte pleine.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs sont recouverts de papier peint et le plafond est peint.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.

### EXTERIEUR

Sur la partie avant de la propriété il existe une grande aire dallée avec un barbecue.

Les fenêtres de la maison sont équipées de volets bois.

Le ravalement est constitué d'un crépi.

Il existe un jardinet avec une allée dallée.

Il existe un premier pavillon à main gauche et à main droite, dans le prolongement du numéro 2 il existe une remise pour partie vitrée sur châssis aluminium.

### LOT 1 - INOCCUPE

#### VERANDA

Il existe une véranda sur l'avant dont la partie basse est constituée de briques type léopard, au-dessus un ensemble de bales vitrées sur châssis aluminium.

Le sol est carrelé.

#### COULOIR

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont lambrissés.

Il existe une petite fenêtre.

#### PIECE A VIVRE

La pièce est surélevée de deux marches.

Le sol est carrelé.

Les murs, en partie basse, sont recouverts d'un lambris.

La partie haute des murs est recouverte de papier peint de même que le plafond.

## Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC, imposte fixe en partie basse.

### CHAMBRE

On y accède par une porte vitrée.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs et le plafond sont recouverts de papier peint.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC avec imposte fixe en partie basse.

Un radiateur de chauffage est en place.

### SALLE D'EAU A DROITE DANS LE COULOIR

Le sol est carrelé.

Les murs sont faïencés sur les trois quarts de leur hauteur.

La partie restante des murs est peinte de même que le plafond.

L'équipement sanitaire comprend un lavabo, une cabine de douche, une cuvette de WC à l'anglaise avec chasse d'eau.

La pièce prend jour par une fenêtre coulissante, vitrage type cathédrale, châssis aluminium.

### CUISINE

Le sol est carrelé.

Les murs sont pour partie faïencés et pour partie lambrissés, le plafond est lambrissé.

Cette pièce est équipée de placards de rangement.

Une chaudière de marque ELM LEBLANC est en place.

Il existe un évier en inox.

### EXTERIEUR

Sur la partie avant des lots 1 et 3 il existe un petit appentis dont la toiture est en fibrociment, le sol est brut.

## Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823

### RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES :

#### GENERALITES

Le lot numéro 2 est occupé par Madame Martine NIECE et ses deux enfants âgés de 24 ans et 19 ans.

Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz de marque VIESSMANN.

Pour les lots 1 et 3, le chauffage est également dispensé par une chaudière à gaz, arrêtée.

Les deux pavillons présentent un ravalement crépi et une toiture en tuiles mécaniques.

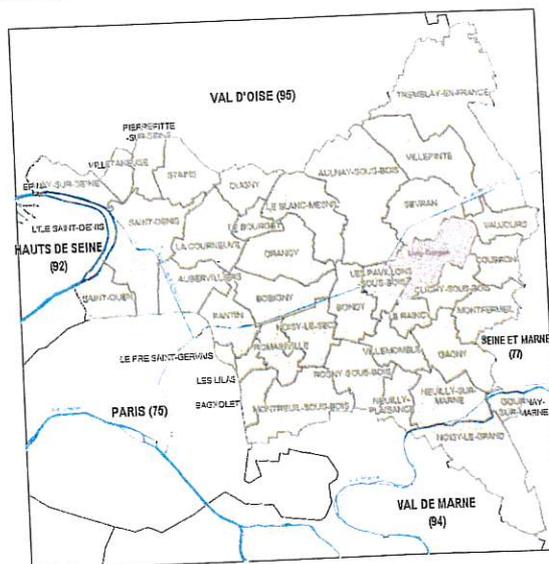
La propriété est séparée de la voie publique par une grille métallique avec portillon simple.

Il s'agit d'un quartier pavillonnaire.

La taxe foncière est de 250 euros par mois pour le lot numéro 2

#### SITUATION GEOGRAPHIQUE

Département DE LA SEINE-SAINT-DENIS (93)



## Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés  
150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX  
Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823



### VILLE DE LIVRY GARGAN

Région	Ile-de-France
Département	Seine-Saint-Denis (sous-préfecture)
Arrondissement	Le Raincy
Canton	Livry-Gargan (chef lieu)
Intercommunauté	sans
Maire Mandat	Pierre-Yves MARTIN 2014-2020
Code postal	93190
Gentilé	Livryens
Population	42 036 hab. (2011) Densité : 5 696 hab./km2

La commune de LIVRY GARGAN est située à environ 12 kms au Nord-Est de la ville de PARIS.

La route nationale 3 en direction de Meaux traverse la ville.

Il existe plusieurs lignes de bus RATP à proximité du 29, avenue du Consul Général Nordling : les lignes 147 et 234 ainsi que le Noctilien 41.

Livry-Gargan est desservie par la ligne B du RER à la gare de Sevrans-Livry ainsi que par la ligne 4 du tramway ; trois stations de cette ligne desservent la commune : Gargan, lycée Henri Sellier et L'abbaye.

La ville est également desservie par les lignes de RATP 146, 147, 234, 347 et Noctilien N41 de la RATP, les bus TRA (Transdev) lignes TRA 601, 605, 613, 623. Une navette municipale parcourt par ailleurs la ville.

Un débranchement du tramway 4 vers le plateau de Clichy-Montfermeil est acté pour 2019, il empruntera des voies de communications du quartier de Gargan, dont la route départementale 116, ainsi que la route nationale 403. Mais ce tracé suscitait l'opposition du maire de Livry-Gargan, semble-t-il soucieux de ne pas se mettre à dos des riverains farouchement opposés à cette extension à proximité des prochaines échéances municipales. Au cœur des enjeux électoraux de 2007, le projet a en revanche le soutien des socialistes Claude Dilain, Gilbert Roger, Pascal Popelin (alors adjoint au maire) comme des UMP Xavier Lemoine et Éric Raoult.

#### • Ligne 16 du métro de Paris

Le ville devrait être également desservie par le projet de ligne 16 réseau métropolitain de Paris sur les stations Sevrans - Beaudottes et Sevrans - Livry toutes deux en correspondance avec la ligne B du RER et situées sur la commune de Sevrans puis la station Clichy - Montfermeil en correspondance avec le futur débranchement du T4 située à la limite de Clichy-sous-Bois et Montfermeil. Le tunnel du métro passera sous la ville de Livry-Gargan entre Sevrans et Clichy.

**Michon & Associés**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823

**SITUATION DE L'IMMEUBLE**



**CLICHES PHOTOGRAPHIQUES INTERIEURS :**

Pris avec l'accord de Madame NIECE.



**Michon & Associés**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés  
150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX  
Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

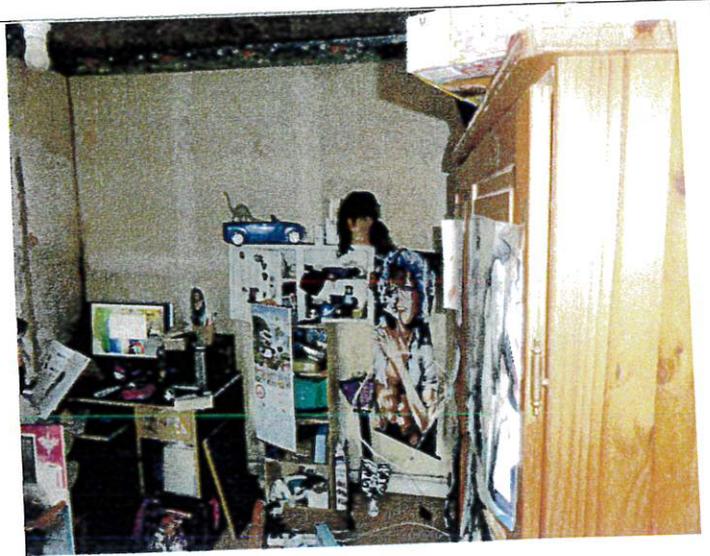
ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823



**Michon & Associés**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés  
150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX  
Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

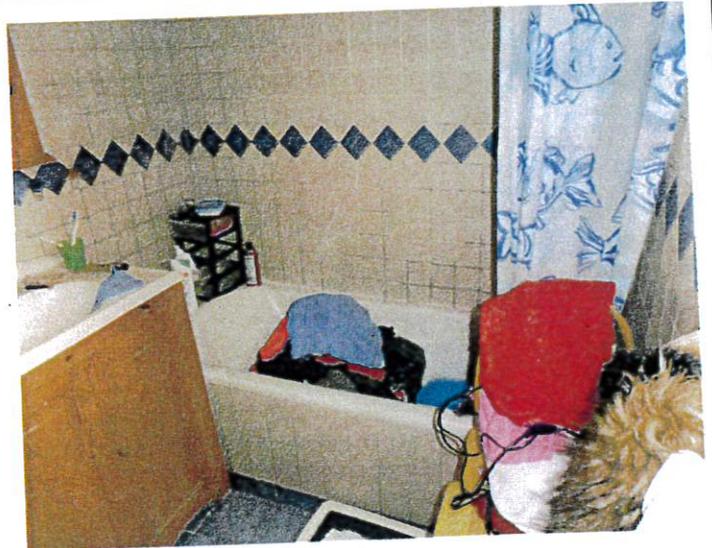
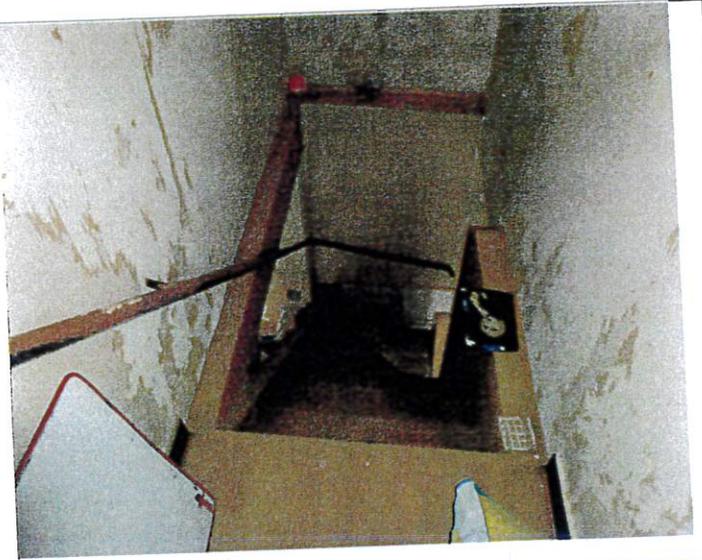
ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823



## Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823



**Michon & Associés**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés  
150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX  
Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

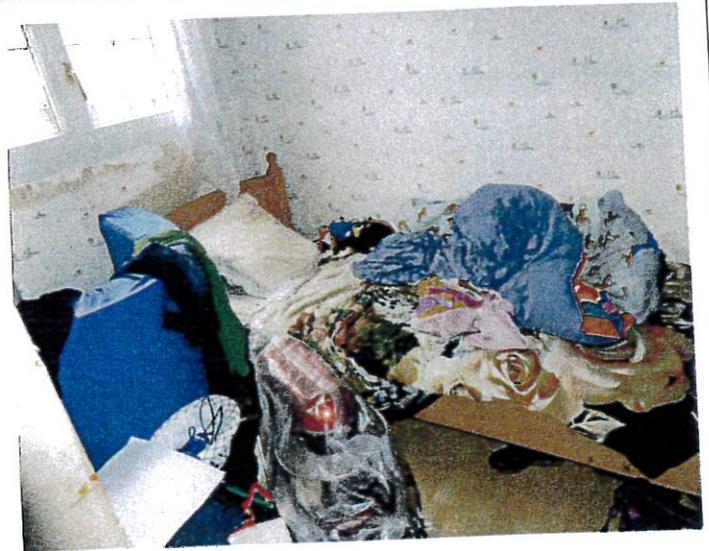
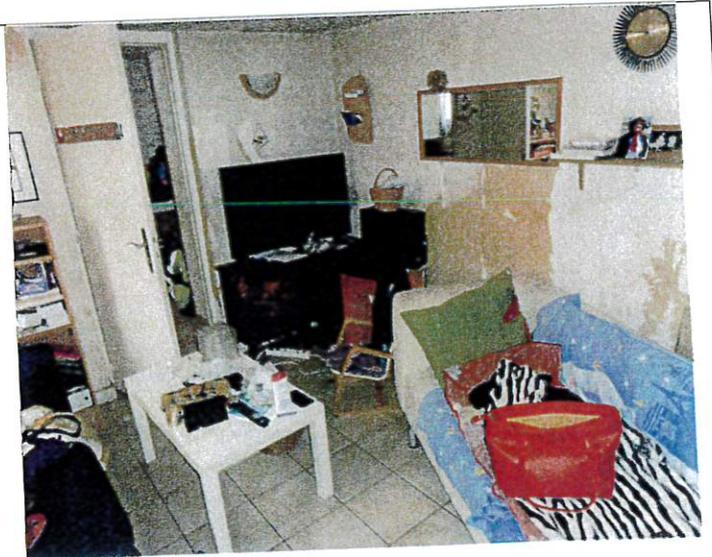
ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823



**Michon & Associés**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823



**Michon & Associés**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823



**Michon & Associés**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823



**Michon & Associés**

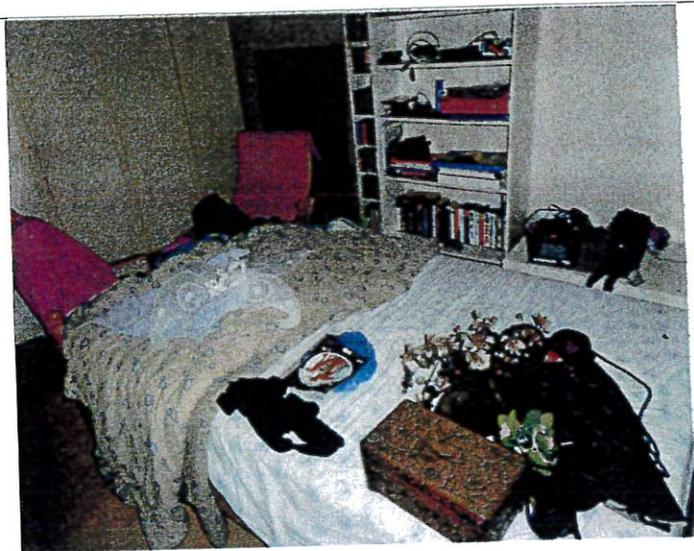
Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huisiers de Justice Associés  
150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX  
Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:  
11808823



**Michon & Associés**

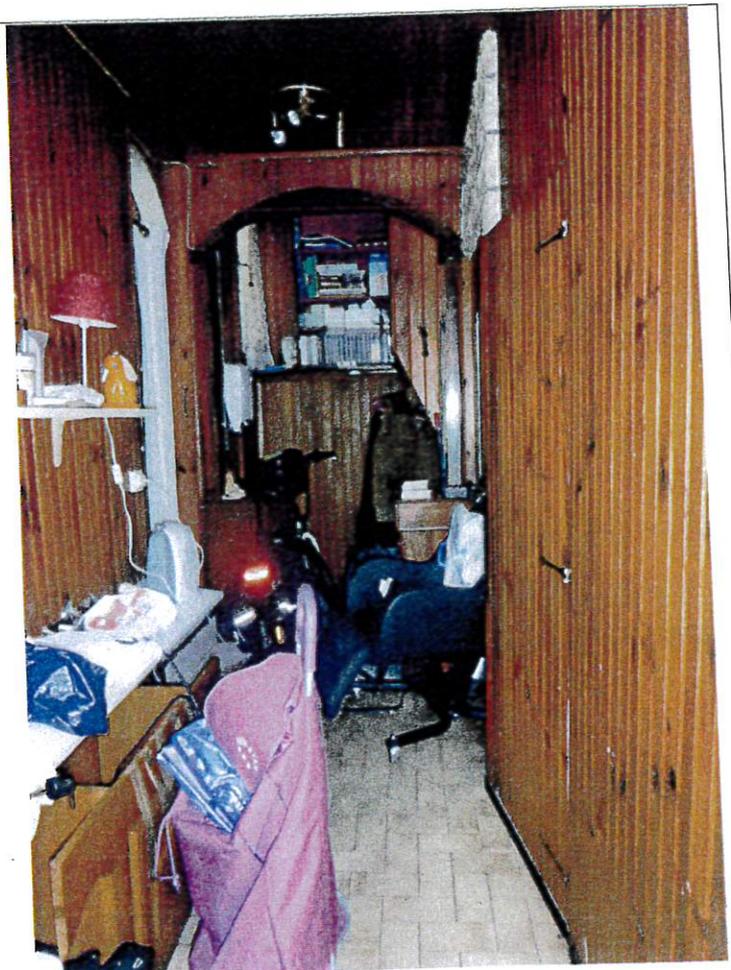
Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



CLICHES PHOTOGRAPHIQUES EXTERIEURS :

REFERENCES A RAPPELER:

11808823

**Michon & Associés**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823



## Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823



Mes constatations terminées, je me suis retirée.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-  
VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent acte comporte dix neuf feuilles.



Fabienne ALLAIRE  
Huissier de Justice

Emolument	226,60
Article 18	7,67
	-----
H.T.	234,27
Tva 20%	46,85
Taxe	14,89
	-----
T.T.C	296,01

**Michon & Associés**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823

**PROCES-VERBAL  
D'ASSISTANCE AU TECHNICIEN  
EN VUE DU PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT ET LE DIX-HUIT DÉCEMBRE

Je Fabienne ALLAIRE,

membre de la Société Civile Professionnelle Anatole LEROY-BEAULIEU et Fabienne ALLAIRE, Huissiers de Justice associés près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, à la résidence de BAGNOLET (93170) 150, Avenue Gambetta, soussignée,

A LA DEMANDE DE :

La société MCM & ASSOCIES prise en la personne de Maître Martine CARRASSET-MARILLIER, liquidateur judiciaire de Monsieur Christoph HEINEMANN, domiciliée 96, rue de Rivoli (75004) PARIS

Ayant pour Avocat : Maître Danielle BEAUJARD  
Avocat au barreau de PARIS  
176, boulevard Haussmann  
75008 PARIS

AGISSANT EN VERTU :

- de la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 6 décembre 2017, signifié.

A L'EFFET :

*d'assister dans ses opérations le technicien devant procéder au mesurage et aux diagnostics prévus par la Loi pour constituer le cahier des charges en prévision de la vente sur licitation partage des biens sis à LIVRY GARGAN (93190) 52, allée Henri Barbusse, cadastrés section F numéro 602, formant les lots 1, 2 et 3 de l'ensemble Immobilier.*

## Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULTIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Huissiers de Justice Associés  
150, avenue Gambetta - B.P. 85  
93172 BAGNOLET CEDEX  
Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

11808823

### J'AI PROCÉDE COMME SUIT :

Je me suis rendue ce jour sur la commune de LIVRY-GARGAN (93190) 52, allée Henri Barbusse, où là étant, en présence de :

- un serrurier de la société BAGNOLET OUVERTURE,
- Monsieur Georges MORISSEAU, témoin,
- Monsieur Christophe BRUGAT, témoin,
- Monsieur PAILLARD, géomètre,
- un technicien du cabinet DAPP,

En ma présence, Monsieur PAILLARD, géomètre et le technicien du cabinet DAPP ont procédé au mesurage des biens saisis et aux différents diagnostics prévus par la Loi.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL D'ASSISTANCE POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent acte comporte deux feuilles.



Fabienne ALLAIRE  
Huissier de Justice

Emolument	226,60
S.C.T	7,67
	-----
H.T.	234,27
Tva 20%	46,85
Taxe	14,89
	-----
T.T.C	296,01

**AFFAIRE : ME PELLEGRINI LJ HEINEMANN**

**Biens sis à : LIVRY-GARGAN ( Seine Saint Denis), 52 Allée Henri Barbusse**

**Mise à Prix : 200.000 € avec baisses successives à 150.000 € puis 133.333 € à défaut d'enchères**

**AUDIENCE D'ADJUDICATION : 27 JUIN 2019 A 14 HEURES**

**DIRE**

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF 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<sup>ème</sup>, 120 Bis Boulevard du Montparnasse Avocat de Me PELLEGRINI Co-Mandataire Judiciaire à la Liquidation judiciaire de Monsieur HEINEMANN Christoph poursuivant la vente sur licitation dont s'agit.

**LAQUELLE A DIT :**

Que pour compléter le présent cahier des conditions de vente elle donne ci-après le certificat de mesurage desdits biens réalisée par le CABINET PAILLARD le 18 décembre 2018

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

 <b>CABINET PAILLARD</b> HPUC		64 boulevard de Charonne - 75020 PARIS Tél. : +33 1 43 72 53 53 Fax : +33 9 70 06 56 71 Email : cabinet.paillard@orange.fr Siret : 82806422000019 n° TVA : FR71828064220
Titulaire d'un contrat d'assurance ALLIANZ - RC n° 55296769 - Siège social 87 rue de Richelieu, 75002 PARIS		
<b>CERTIFICAT DE MESURAGE</b> <b>SURFACE HABITABLE</b>		
<b>Définition</b>		
<p>Il s'agit de la surface d'un logement ou d'une pièce correspondant à la surface de planchers construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasement des portes et fenêtres.</p> <p>Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. (Texte de base : code de la construction et de l'habitation). Cette surface est différente d'une surface "Carrez"</p>		
<b>Coordonnées du donneur d'ordre</b>		
Nom : SCP MICHON - LEROY BEAULIEU - ALLAIRE Adresse : 150 avenue Gambetta, 93170 BAGNOLET Qualité : Huissiers de Justice		
<b>Immeuble bâti visité</b>		
DEPARTEMENT	SEINE SAINT DENIS	
COMMUNE	LIVRY-GARGAN (93190)	
ADRESSE	52, allée Henri barbusse	
REFERENCE CADASTRALE	section F n° 602 pour une contenance de 02a 02 ca	
NATURE DUN BIEN	2 maisons d'habitation + terrain	
DOSSIER N°	Copropriété au sol (lots 1, 2 et 3) 181733	

**CERTIFICAT DE MESURAGE  
SURFACE HABITABLE**

Désignation	Total plancher	Embrasures, marches et hauteur <1m80	Surface habitable
<b>Maison d'habitation de plain-pied (à gauche de la parcelle)</b>			
Entrée	5.88		5.88
Salle d'eau	3.85		3.85
Cuisine	5.05		5.05
Séjour	12.76		12.76
Chambre	12.63		12.63
<b>total</b>	<b>40.17</b>		<b>40.17</b>

<b>Maison d'habitation R + 1 (fond de la parcelle)</b>			
<b>Rez-de-chaussée</b>			
Entrée	0.40		0.40
Séjour - Cuisine	22.07	1.93	20.14
Chambre 1	7.42		7.42
Dégagement	1.30		1.30
Salle de bains	4.45		4.45
W.c.	0.87		0.87
<b>1er étage</b>			
Pallier	1.83		1.83
Chambre 2	13.30		13.30
Chambre 3	11.03		11.03
<b>TOTAL</b>	<b>62.67</b>	<b>1.93</b>	<b>60.74</b>

**ANNEXES**

- Remise vitrée (attenante maison fond de parcelle) : 3.50 m<sup>2</sup>
- Véranda (accès à l'entrée de la maison à gauche de la parcelle) : 3.20 m<sup>2</sup>
- Remise en façade sur rue (attenante à la maison à gauche de la parcelle)

**Nota : Les documents en notre possession ne permettent pas d'identifier et de localiser les lots ci-dessus mentionnés**

Date de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le : 18/12/2018

Visite effectuée par : Hervé PAILLARD

Rapport édité le : 20/12/2018



Les rapports restent, juridiquement, la propriété du cabinet PAILLARD tant que les honoraires dus ne sont pas réglés en totalité

**AFFAIRE : ME PELLEGRINI LJ HEINEMANN**

**Biens sis à : LIVRY-GARGAN ( Seine Saint Denis), 52 Allée Henri Barbusse**

**Mise à Prix : 200.000 € avec baisses successives à 150.000 € puis 133.333 € à défaut d'enchères**

**AUDIENCE D'ADJUDICATION : 27 JUIN 2019 A 14 HEURES**

**DIRE**

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

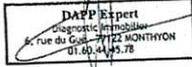
Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS, et par devant nous, secrétaire Greffier, a comparu Maître Danielle BEAUJARD, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant à PARIS 14<sup>ème</sup>, 120 Bis Boulevard du Montparnasse Avocat de Me PELLEGRINI Co-Mandataire Judiciaire à la Liquidation judiciaire de Monsieur HEINEMANN Christoph poursuivant la vente sur licitation 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 par le Cabinet DAPP EXPERT le 18 décembre 2018.

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

## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

<p>N° : ..... HEINEMANN1145          Valable jusqu'au : ..... 20/12/2028          Type de bâtiment : ..... Habitation (en maison individuelle)          Année de construction : .. 1948 - 1974          Surface habitable : ..... 40.17 m<sup>2</sup>          Adresse : ..... 52, Allée Henri Barbusse          (N° de lot: 1 )          93190 LIVRY-GARGAN</p>	<p>Date (visite) : ..... 18/12/2018          Diagnostiqueur : . HEIL Sigrid          Certification : B.2.C n°0336 obtenue le 15/03/2017 Signature          :</p> <div style="text-align: center;">    </div>
<p><b>Propriétaire :</b>          Nom : ..... Mr et Mme HEINEMANN - NIECE          Adresse : ..... 52, Allée Henri Barbusse          93190 LIVRY-GARGAN</p>	<p><b>Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :</b>          Nom : .....          Adresse : .....</p>

### Consommations annuelles par énergie

Obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, estimées à l'immeuble / au logement, prix moyens des énergies indexés au 15 Août 2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EF</sub>	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EP</sub>	
<b>Chauffage</b>	Gaz Naturel : 15 646 kWh <sub>EF</sub>	15 646 kWh <sub>EP</sub>	915 €
<b>Eau chaude sanitaire</b>	Gaz Naturel : 1 818 kWh <sub>EF</sub>	1 818 kWh <sub>EP</sub>	106 €
<b>Refroidissement</b>	-	-	-
<b>CONSOMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS</b>	Gaz Naturel : 17 464 kWh <sub>EF</sub>	17 464 kWh <sub>EP</sub>	1 256 € (dont abonnement: 234 €)

### Consommations énergétiques

(En énergie primaire)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

### Émissions de gaz à effet de serre

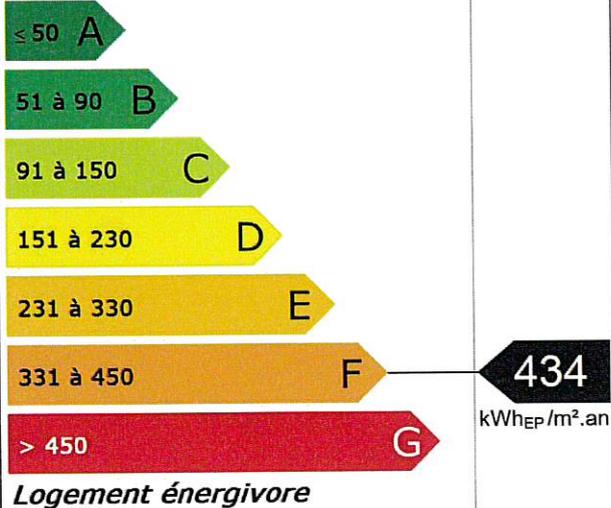
(GES)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

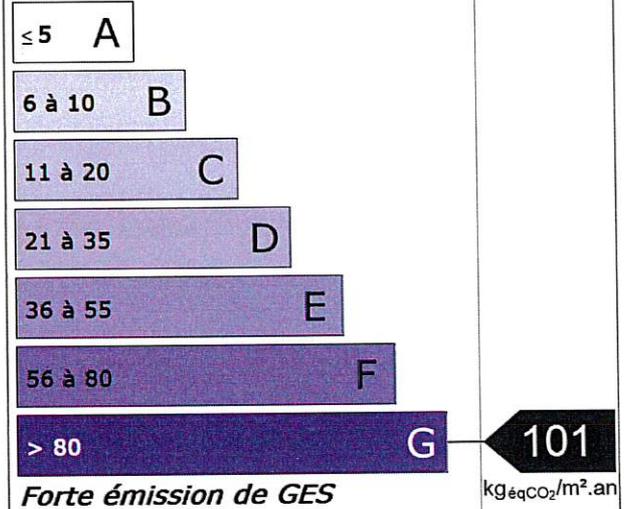
Consommation conventionnelle : **434 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an**  
sur la base d'estimations à l'immeuble / au logement

Estimation des émissions : **101 kg<sub>éqCO<sub>2</sub></sub>/m<sup>2</sup>.an**

#### Logement économe



#### Faible émission de GES



# Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

## Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
<b>Murs :</b> Briques creuses donnant sur l'extérieur	<b>Système de chauffage :</b> Chaudière individuelle Gaz Naturel installée après 2000 <b>Emetteurs:</b> Radiateurs	<b>Système de production d'ECS :</b> Combiné au système: Chaudière individuelle Gaz Naturel installée après 2000
<b>Toiture :</b> Plafond inconnu (sous combles perdus) donnant sur l'extérieur		
<b>Menuiseries :</b> Porte(s) bois avec double vitrage Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques, simple vitrage	<b>Système de refroidissement :</b> Néant	<b>Système de ventilation :</b> Naturelle par conduit
<b>Plancher bas :</b> Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	<b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> Néant	
<b>Énergies renouvelables</b>	Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an	
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

### Pourquoi un diagnostic

• Pour informer le futur locataire ou acheteur ; L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour comparer différents logements entre eux ; Pour que vous disposiez de ces énergies, il faut les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. dé penser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

### Énergie finale et énergie primaire

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

### Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent Usages recensés suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas moyennes du lieu. l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour refroidissement du logement. plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement Certains consommations comme l'éclairage, la cuisson ou réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie celui choisi dans les conditions standard. et climat des bâtiments.

### Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du valeurs qui varient sensiblement dans le temps. logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude.

### Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêt la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. constate au niveau national. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

### Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est les déduisant de la consommation d'énergie calculée, la installés à demeure. consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

### Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements obtenue en

DAPP | 6 RUE DU GUE 77122 MONTHYON |

**2/7**

SARL au capital de 2000€ - RCS MEAUX - Siren : 808849897 - Code APE : 7120 B  
Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 54712571

Dossier HEINEMANN1145  
Rapport du : 21/12/2018

# Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

## Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

### Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

### Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

### Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle : • Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et de

nettoyer régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu. • Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée : • Aérez périodiquement le logement.

### Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

### Autres usages

#### Éclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...); poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

#### Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

#### Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

# Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

## Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur.

Mesures d'amélioration	Conventionnelle	Nouvelle conso. d'investissement	Effort	Économies	sur Rapidité du retour
Remplacement chaudière (gaz à condensation)	346	€€€	***	◆	30%
Recommandation : Lors du remplacement de la chaudière, envisager son remplacement par une chaudière condensation ou à défaut basse température. Détail : Une visite annuelle par un professionnel est obligatoire. Celui-ci va nettoyer, effectuer les réglages et contrôles nécessaires pour un bon fonctionnement de l'installation. Une chaudière bien réglée consommera moins d'énergie et rejettera moins de CO <sub>2</sub> .					
Isolation des murs par l'intérieur	371	€€	**	◆◆◆	30%
Recommandation : Envisager une isolation des murs par l'intérieur. Détail : Pour bénéficier du crédit d'impôts, il faut atteindre une résistance thermique supérieure à 3,7 m <sup>2</sup> .K/W.					
Isolation de la toiture par l'intérieur	319	€€€	***	◆◆◆	30%
Recommandation : Isolation de la toiture, en veillant à ce que l'isolation soit continue. Détail : Pour une charpente ancienne, il faut impérativement avant d'entreprendre des travaux d'isolation procéder à un examen minutieux de l'état des bois. (remplacement des bois attaqués ou affaiblis, traitement curatif ou préventif en contrant les insectes xylophages et les moisissures. Pour les toitures anciennes il importe de ne pas aboutir à un confinement des bois de charpente. Pour bénéficier du crédit d'impôts, il faut atteindre une résistance thermique supérieure à 6 m <sup>2</sup> .K/W.					
Remplacement vitrages par double-vitrage VIR	433	€	*	◆	30%
Recommandation : Il faut remplacer les vitrages existants par des doubles-vitrages peu émissif pour avoir une meilleure performance thermique. Détail : Lors du changement, prévoir des entrées d'air de manière à garantir un renouvellement d'air minimal. Pour bénéficier du crédit d'impôts, une performance thermique minimum est exigée. L'amélioration de la performance thermique des baies vitrées permet surtout de réduire l'effet "paroi froide" en hiver et donc d'abaisser les températures de consigne.					
Ventilation insuffisante. Installation d'une VMR	422	€€	*	◆◆	-
Recommandation : La ventilation est insuffisante, la seule solution qui ne présente aucun risque dans les constructions anciennes est la VMR (ventilation mécanique répartie). Détail : La VMR s'installe dans les pièces humides : salle de bain, sanitaires (surtout s'ils sont aveugles) et cuisines. Elle permet une ventilation en fonction de l'utilisation des locaux.					

\* Calculé sans tenir compte d'un éventuel crédit d'impôt

Légende	
<b>Économies</b>	<b>Effort d'investissement</b>
* : moins de 100 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC
** : de 100 à 200 € TTC/an	€€ : de 200 à 1000 € TTC
*** : de 200 à 300 € TTC/an	€€€ : de 1000 à 5000 € TTC
**** : plus de 300 € TTC/an	€€€€ : plus de 5000 € TTC
	<b>Rapidité du retour sur investissement</b>
	◆◆◆◆ : moins de 5 ans
	◆◆◆ : de 5 à 10 ans
	◆◆ : de 10 à 15 ans
	◆ : plus de 15 ans

## Commentaires

Néant

**Références réglementaires et logiciel utilisés :** Article L 134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 17 octobre 2012, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017, arrêtés du 8 février 2012, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste\\_eie.asp](http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp) Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !

[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

Pour plus d'informations : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) ou [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)



**Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par B.2.C - 16 rue Eugène Delacroix  
67200 STRASBOURG (détail sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)**

Référence du logiciel validé :LICIEL Diagnostics v4

Référence du DPE : HEINEMANN1145

# Diagnostic de performance énergétique

## Fiche Technique

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.

En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée ([diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr](mailto:diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr)).

Catégorie	Données d'entrée	Valeurs renseignées
Généralité	Département	93 Seine Saint Denis
	Altitude	80 m
	Type de bâtiment	Maison Individuelle
	Année de construction	1948 - 1974
	Surface habitable du lot	40.17 m <sup>2</sup>
	Nombre de niveau	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
	Nombre de logement du bâtiment	1
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Briques creuses donnant sur l'extérieur Surface : 23 m <sup>2</sup> , Donnant sur : l'extérieur, U : 2 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des planchers	Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein Surface : 40 m <sup>2</sup> , Donnant sur : un terre-plein, U : 0.37 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des plafonds	Plafond inconnu (sous combles perdus) donnant sur l'extérieur Surface : 40 m <sup>2</sup> , Donnant sur : l'extérieur, U : 2 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des baies	Fenêtres battantes pvc, orientées Nord, double vitrage avec lame d'air 16 mm Surface : 4.88 m <sup>2</sup> , Orientation : Nord, Inclinaison : > 75 °, Absence de masque, Ujn : 2.6 W/m <sup>2</sup> C, Uw : 2.6 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
		Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques, orientées Nord, simple vitrage Surface : 0.45 m <sup>2</sup> , Orientation : Nord, Inclinaison : > 75 °, Absence de masque, Ujn : 6.2 W/m <sup>2</sup> C, Uw : 6.2 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des portes	Porte(s) bois avec double vitrage Surface : 2 m <sup>2</sup> , U : 3.3 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
Caractéristiques des ponts thermiques	Définition des ponts thermiques Liaison Mur Nord / Fenêtres Nord : Psi : 0, Linéaire : 9 m, Liaison Mur Nord / Fenêtres Nord : Psi : 0, Linéaire : 0.9 m, Liaison Mur Nord / Porte : Psi : 0, Linéaire : 4 m, Liaison Mur Nord / Plancher : Psi : 0.31, Linéaire : 12 m	
Système	Caractéristiques de la ventilation	Naturelle par conduit Qvareq : 2.1, Smea : 4, Q4pa/m <sup>2</sup> : 212.6, Q4pa : 212.6, Hvent : 29.3, Hperm : 4.5
	Caractéristiques du chauffage	Chaudière individuelle Gaz Naturel installée après 2000 Emetteurs: Radiateurs Re : 0.95, Rr : 0.9, Rd : 0.91, Pn : 24, Fch : 0
	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Combiné au système: Chaudière individuelle Gaz Naturel installée après 2000 Becs : 1093, Rd : 0.92, Rg : 0.65, Pn : 24, Iecs : 1.66, Fecs : 0
	Caractéristiques de la climatisation	Néant

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

Néant

DAPP | 6 RUE DU GUE 77122 MONTHYON |  
SARL au capital de 2000€ - RCS MEAUX - Siren : 808849897 - Code APE : 7120 B  
Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 54712571

**6/7**  
Dossier HEINEMANN1145  
Rapport du : 21/12/2018

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

	Bâtiment à usage principal d'habitation						Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a été réalisé à l'immeuble	DPE non réalisé à l'immeuble			
				Appartement avec systèmes individuels de chauffage et de production d'ECS ou collectifs et équipés comptages individuels		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel	
	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948			
Calcul conventionnel		X	A partir du DPE à l'immeuble		X		
Utilisation des factures	X			X		X	X

Pour plus d'informations :

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) rubrique performance énergétique [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)



## Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : ..... **HEIL Sigrid**  
 Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **DAPP**  
 Adresse : ..... **6 RUE DU GUE**  
 ..... **77122 MONTHYON**  
 Numéro SIRET : ..... **808849897**  
 Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**  
 Numéro de police et date de validité : ..... **54712571 / 14/01/2018**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **B.2.C** le **07/06/2018** jusqu'au **06/06/2023**. (Certification de compétence **0336**)

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

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

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

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

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

## E. – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité

## E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte diverses. **aucune anomalie** et ne fait pas l'objet de constatations  L'installation intérieure d'électricité ne comporte **diverses**. **aucune anomalie**, mais fait l'objet de **constatations**

- 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). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- 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). L'installation fait également l'objet de **constatations diverses**.

**E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :**

1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- 2 conditions de mise à la terre.. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux
3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- 9 des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou
10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

**E.3. Les constatations diverses concernent :**

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

**F. - Anomalies identifiées**

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B3.3.1 d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique. Remarques : Absence de prise de terre ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer une prise de terre		
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre. Remarques : Présence de circuits électriques non équipés ou non visibles de conducteurs de protection. Vérifier après démontage des luminaires si le fil de terre est bien présent.		

B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Remarques : Toutes les socles de prises de terre ne sont pas reliés à la terre		
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Remarques : Tous les circuits (hors ceux des prises) ne sont pas reliés à la terre.		
B4.3 b	Le type d'au moins un fusible ou un disjoncteur n'est plus autorisé (fusible à tabatière, à broches rechargeables, coupe-circuit à fusible de type industriel, disjoncteur réglable en courant protégeant des circuits terminaux). Remarques : Présence de fusible(s) de type à tabatière ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer le(s) fusible(s) de type à tabatière par des protections autorisées		
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension		
B8.3 a	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste. Remarques : Présence de matériel électrique vétuste (douilles, interrupteurs, socles de prise...) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels électriques vétustes		
N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B8.3 b	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé		

B8.3 e	<p>Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.</p> <p>Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés</p>		
--------	---	--	--

(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.

### G.1. – Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a3	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur. Remarques : Présence de socles de prises non équipés d'obturateur ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les socles de prises non équipés d'obturateur par des socles de prises à obturateur
B11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

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

### G.2. – Constatations diverses

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

**Constatation type E1. – Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes** Néant

**Constatation type E2. – Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés**

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B1.3 c	B1 - Appareil général de commande et de protection Article : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.

B2.3.1 c	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Protection de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 h	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité)	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B3.3.5 a1	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Présence d'un conducteur principal de protection	Conducteur principal de protection non visible ou partiellement visible ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de contrôler le conducteur principal de protection et d'en installer un si besoin
B3.3.5 b1	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Section satisfaisante du conducteur principal de protection	Conducteur principal de protection non visible ou partiellement visible ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de contrôler le conducteur principal de protection existant et le remplacer si besoin par un conducteur de section satisfaisante
B3.3.5 d	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Continuité satisfaisante du conducteur principal de protection	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
B4.3 a1	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Présence d'une protection contre les surintensités à l'origine de chaque circuit	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
B4.3 a2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B4.3 c	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Conducteurs de phase regroupés sous la même protection contre les surintensités en présence de conducteur neutre commun à plusieurs circuits	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
B4.3 e	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Courant assigné (calibre) de la protection contre les surintensités de chaque circuit adapté à la section des conducteurs	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
<b>N° Article (1)</b>	<b>Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C</b>	<b>Motifs</b>

B4.3 f1	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Section des conducteurs de la canalisation alimentant le tableau de répartition adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
B4.3 f2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Section des conducteurs d'alimentation en adéquation avec le courant assigné du DP placé en amont.	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
B4.3 f3	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Section des conducteurs de pontage en adéquation avec le courant de réglage du disjoncteur de branchement.	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
B5.3 a	B5 - Liaison équipotentielle supplémentaire (LES) dans chaque local contenant une baignoire ou une douche Article : Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire.	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.

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

### Constatation type E3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

H. - Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **B.2.C - 16 rue Eugène Delacroix 67200 STRASBOURG (détail sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)***

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

Visite effectuée le : **18/12/2018**

Etat rédigé à **LIVRY-GARGAN**, le **18/12/2018**

Par : **HEIL Sigrid**



Signature du représentant :

## I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
<b>B.1</b>	<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 d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
<b>B.2</b>	<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.
<b>B.3</b>	<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.
<b>B.4</b>	<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 surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
<b>B.5</b>	<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, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<b>B.6</b>	<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.
<b>B.7</b>	<b>Matériels électriques présentant des risques de contact direct</b> : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
<b>B.8</b>	<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.
<b>B.9</b>	<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 être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
<b>B.10</b>	<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.

(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

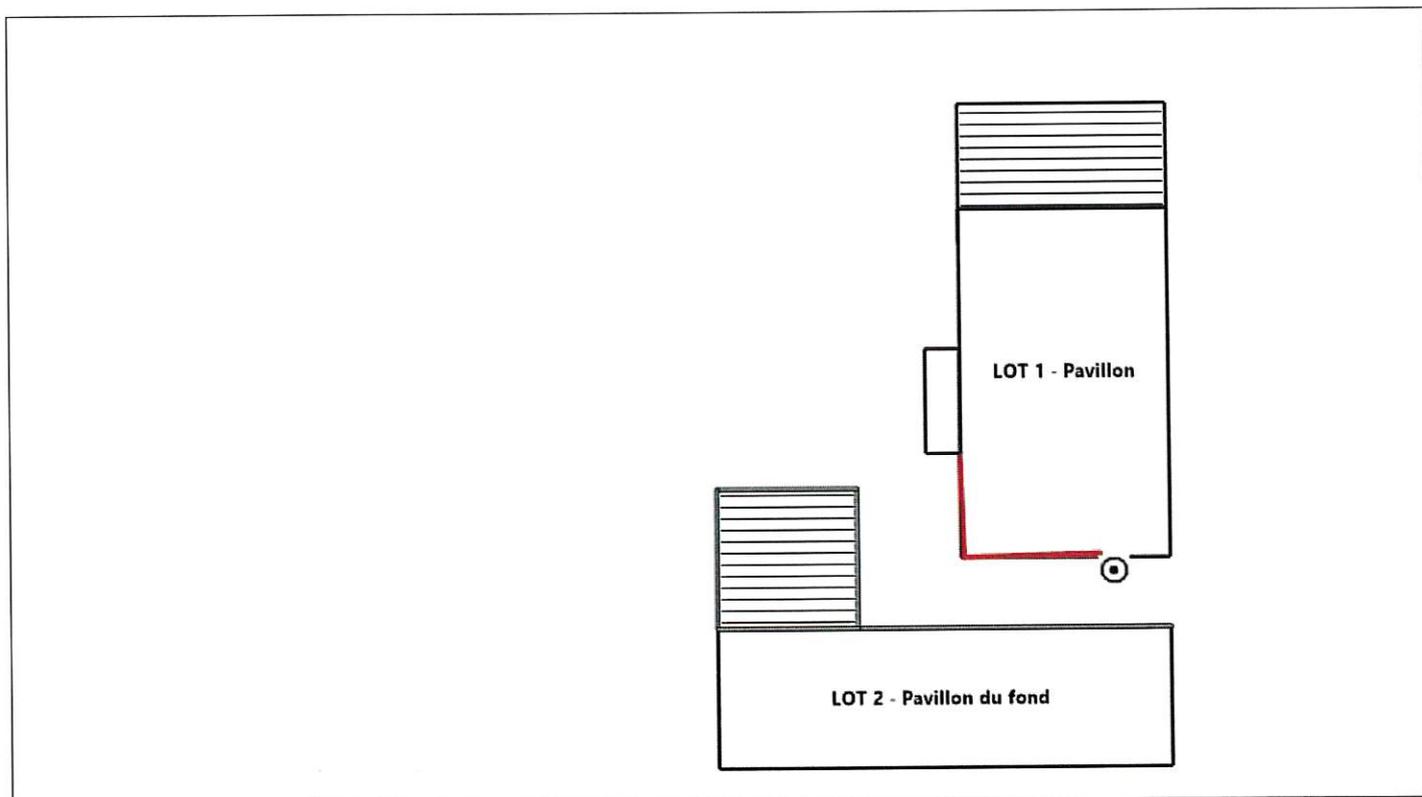
## J. - Informations complémentaires

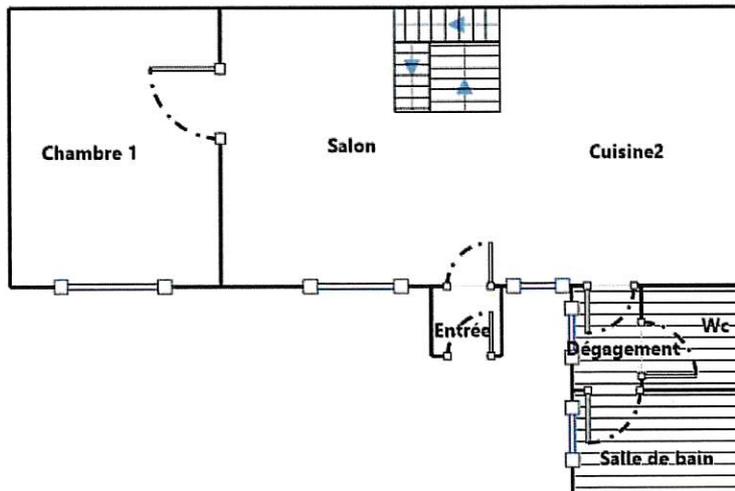
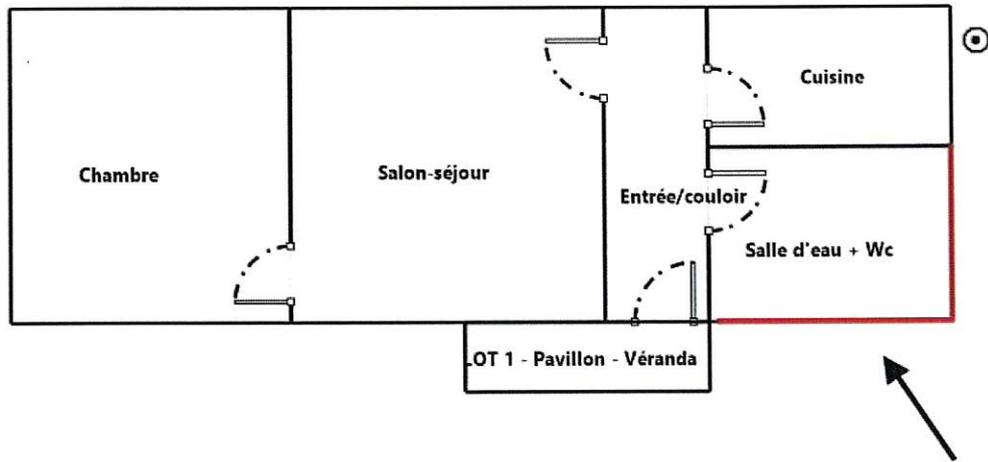
Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
<b>B.11</b>	<b>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique</b> : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation 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 du 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> : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

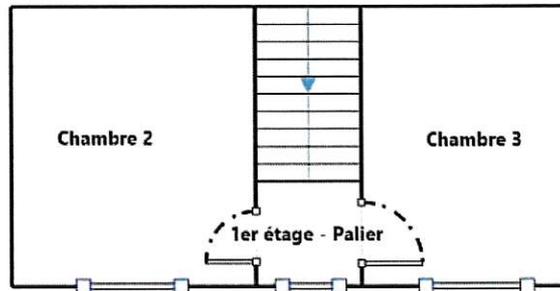
**Socles de prise de courant de type à puits** : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

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

Annexe - Plans







Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

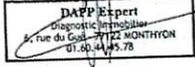
Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

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

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

## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

<p>N° : ..... HEINEMANN1145          Valable jusqu'au : ..... 20/12/2028          Type de bâtiment : ..... Habitation (en maison individuelle)          Année de construction : .. 1948 - 1974          Surface habitable : ..... 60.74 m<sup>2</sup>          Adresse : ..... 52, Allée Henri Barbusse          (N° de lot: 2          93190 LIVRY-GARGAN</p>	<p>Date (visite) : ..... 18/12/2018          Diagnostiqueur : . HEIL Sigrid          Certification : B.2.C n°0336 obtenue le 15/03/2017 Signature          :</p> <div style="text-align: center;">    </div>
<p><b>Propriétaire :</b>          Nom : ..... Mr et Mme HEINEMANN - NIECE          Adresse : ..... 52, Allée Henri Barbusse          93190 LIVRY-GARGAN</p>	<p><b>Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :</b>          Nom : .....          Adresse : .....</p>

### Consommations annuelles par énergie

Obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, estimées à l'immeuble / au logement, prix moyens des énergies indexés au 15 Août 2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EF</sub>	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EP</sub>	
<b>Chauffage</b>	Gaz Naturel : 15 725 kWh <sub>EF</sub>	15 725 kWh <sub>EP</sub>	920 €
<b>Eau chaude sanitaire</b>	Gaz Naturel : 2 220 kWh <sub>EF</sub>	2 220 kWh <sub>EP</sub>	130 €
<b>Refroidissement</b>	-	-	-
<b>CONSOMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS</b>	Gaz Naturel : 17 945 kWh <sub>EF</sub>	17 945 kWh <sub>EP</sub>	1 284 € (dont abonnement: 234 €)

## Consommations énergétiques

(En énergie primaire)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation conventionnelle :  $295 \text{ kWh}_{EP}/\text{m}^2.\text{an}$   
sur la base d'estimations à l'immeuble / au logement

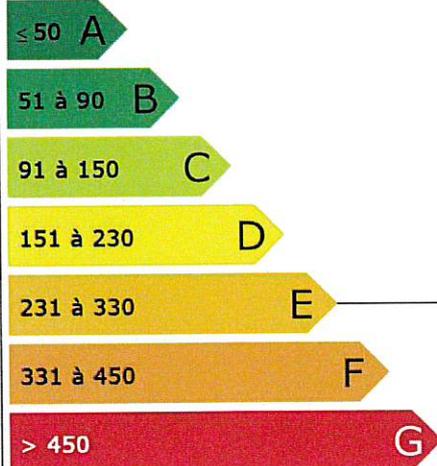
## Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions :  $69 \text{ kg}_{\text{éqCO}_2}/\text{m}^2.\text{an}$

### Logement économe



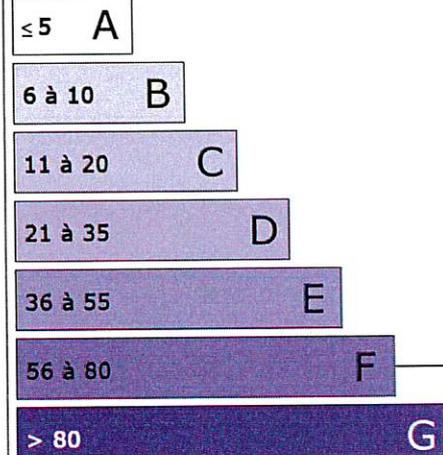
Logement

295

kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

Logement énergivore

### Faible émission de GES



Logement

69

kg<sub>éqCO</sub><sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Forte émission de GES