

Maître Patrick VARINOT, Avocat au Barreau du Val-de-Marne
demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130), 166 bis Grande Rue Charles de Gaulle.

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES le JEUDI 27 NOVEMBRE 2025 à 09 H 30

Au Tribunal Judiciaire de CRETEIL (94), au Palais de Justice, place du Palais, bâtiment Nord,
salle A, B ou J, au rez-de-chaussée, **EN UN LOT**, au plus offrant et dernier enchérisseur, des lots ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier sis **à CHOISY-LE-ROI (94600)**

Dénommé « ECOZEN » **13 rue de la Remise aux Faisans**

Constituant le lot 3 de la ZAC DES HAUTES BORNES. Cadastéré section U numéro 197,
« 13 rue de la Remise aux Faisans », pour une contenance de 32 ares 76 centiares.

UN APPARTEMENT
LOT NUMERO 601 : Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
comprenant selon procès-verbal de description dressé le 09 août 2024 par Maître Sarah BLAIN, Commissaire de Justice
à BAGNOLET (93) : une entrée, un salon, deux chambres, une cuisine, un sas de dégagement, un w.-c., une salle d'eau,
des placards. **SUPERFICIE** (Loi Carrez) : **59,14 m²**.

Jouissance exclusive d'un **jardin** avec terrasse. Et les 88/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des P.C.G.

LOT NUMERO 15 : Dans le bâtiment sous-sol, au niveau sous-sol **UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT**.
Et les 6/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des P.C.G. Les lieux sont occupés.

Cette vente a lieu **aux requête, poursuites et diligence du CREDIT FONCIER DE FRANCE**, S.A. au capital de 1.331.400.718,80 Euros,
dont le siège social est sis 182 avenue de France, 75013 PARIS, immatriculée au R.C.S. PARIS et identifiée au SIREN sous le numéro 542 029 848, agissant
poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège. Ayant pour Avocat plaident Maître Jérôme HOCQUARD, SELARL
ELOCA, Avocat au Barreau de PARIS et pour Avocat postulant Maître Patrick VARINOT, Avocat au Barreau du Val-de-Marne.

MISE A PRIX : 74.000 Euros (Soixante-quatorze mille euros).

(Outre les charges, clauses et conditions énoncées au cahier des conditions de vente).

On ne peut porter des enchères qu'en s'adressant à l'un des Avocats postulant près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL.

Fait et rédigé à NOGENT-SUR-MARNE (94), le 29 septembre 2025. Signé : Maître Patrick VARINOT.

Pour consulter le cahier des conditions de vente, s'adresser :

- Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, Bureau A17 ou A18, au rez-de-chaussée du bâtiment Marcel Proust, sur rendez-vous, les lundis et mardis de 9 H 30 à 12 H 30 et de 13 H 30 à 17 Heures, où il a été déposé sous la Référence Greffe 24/00161
- A **Maître Patrick VARINOT**, Avocat au Barreau du Val-de-Marne, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130), 166 bis Grande Rue Charles de Gaulle.
- A **Maître Jérôme HOCQUARD, SELARL ELOCA**, Avocats au Barreau de PARIS, demeurant 79 boulevard du Montparnasse, 75006 PARIS - **Tél. : 01 43 26 82 98 de 10 H à 12 H** - Sur Internet : **www.eloca.fr**
- sur **vench.fr** (documents anonymisés)

Sur les lieux pour visiter le LUNDI 17 NOVEMBRE 2025 de 10 Heures à 10 H 45.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL JUDICIAIRE CRETEIL**, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT ET OUTRE LES CHARGES ET CONDITIONS CI-DESSOUS, LES ENCHERES SERONT REÇUES SUR LA MISE A PRIX DE :

74 000,00 € (SOIXANTE QUATORZE MILLE EUROS)

COMMUNE DE CHOISY LE ROI (94600)

**Dans un ensemble immobilier dénommé « ECOZEN »
13 rue de la remise aux Faisans**

LOT NUMERO SIX CENT UN (601) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, un **APPARTEMENT** composé d'un séjour, une cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres et la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin.

Et les quatre-vingt-huit / dix millièmes (88/10000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUINZE (15) :

Situé au niveau sous-sol du bâtiment sous-sol, **UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT.**

Et les six / dix millièmes (6/10000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros, dont le siège social est sis 182 Avenue de France 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés PARIS et identifiée au SIREN sous le n° 542 029 848 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Patrick VARINOT**, avocat au barreau du VAL-DE-MARNE, demeurant 166 bis Grande rue Charles de Gaulle à NOGENT SUR MARNE (94130) - tel. 01 48 72 43 00, lequel se constitue et occupera pour lui sur le présent commandement et ses suites, et au cabinet duquel domicile du créancier poursuivant est élu.

Et pour Avocat plaidant, la SELARL ELOCA, prise en la personne de **Maître Jérôme HOCQUARD**, avocat inscrit au Barreau de Paris, domiciliée 79, Boulevard du Montparnasse 75006 PARIS, Vestiaire P87

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire acte reçu par Maître Sophie DEBOSCKER, Notaire membre de la SCP « Isabelle LAVAL-AURAIX, Sophie DEBOSCKER, Jean-Charles GRESILLON, Rahma BOITEUX et Tiffany ATTIA », titulaire d'un Office Notarial à VITRY SUR SEINE (Val de Marne), 11 rue Eugène Pelletan, en date du 4 juillet 2014, contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Jean MONTAS et Madame Sophie DA SILVA de la somme de 131 791 € remboursable sur 360 mois au taux de 3,80 % l'an et la somme de 64 912,08 € remboursable sur 300 mois au taux de 0,00 % l'an.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit délivré le 4 juillet 2024 par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT CORNEE, commissaires de justice à BAGNOLET (93), fait signifier commandement à :

- **Monsieur Jean, Adler MONTAS**, né 22 septembre 1981 à PARIS (75012), célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité, de nationalité française, demeurant 13 rue de la remise aux Faisans – Bâtiment B à CHOISY LE ROI (94600),

- **Madame Sophie DA SILVA**, née 16 avril 1991 à EVRY (91000), célibataire, non liée par un pacte civil de solidarité, de nationalité française, demeurant 13 rue de la remise aux Faisans – Bâtiment B à CHOISY LE ROI (94600),

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

Prêt I n°4748173 au taux de 3,80 % l'an :

- capital restant dû au 15/04/2024.....	112 868,23 €
- solde débiteur au 15/04/2024.....	18 525,57 €
- somme due à la date d'exigibilité au 15/04/2024.....	131 393,80 €
- indemnité d'exigibilité 7% sur 131 393,80 €.....	9 197,57 €
- assurance :.....	132,24 €
- intérêts au taux de 3,80 % du 15/04/2024 au 03/05/2024 :	249,65 €
- règlements :.....	0,00 €
- intérêts postérieurs	mémoire
- frais de procédure	mémoire

TOTAL II SAUF MEMOIRE arrêté au 03/05/2024140 973,26 €

Prêt II n° 4748174 au taux de 0,00 % l'an :

- capital restant dû au 15/04/2024.....	64 912,08 €
- solde débiteur au 15/04/2024.....	0,00 €
- somme due à la date d'exigibilité au 15/04/2024.....	64 912,08 €
- règlements :.....	0,00 €
- intérêts postérieurs	mémoire
- frais de procédure	mémoire

TOTAL I SAUF MEMOIRE arrêté au 03/05/2024.....64 912,08 €

TOTAL I+ II + SAUF MEMOIRE arrêté au 03/05/2024 ...205 885,34 €

Soit la somme de **DEUX CENT CINQ HUIT CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES** sous réserve de tout autre dus, droits et actions.

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du service de la publicité foncière du VAL-DE-MARNE pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié auprès du service de la publicité foncière du VAL-DE-MARNE, le 7 aout 2024, volume 2024S n°167.

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 21 NOVEMBRE 2024 A 9 HEURES 30**

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de l'acte de vente reçu par Maître Sophie DEBOSCKER, Notaire à VITRY SUR SEINE (Val de Marne), le 4 juillet 2014 ainsi que du procès-verbal descriptif dressé par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT CORNEE, commissaires de justice à BAGNOLET (93), en date du 9 aout 2024 auquel il convient de se rapporter, *annexé au présent cahier des condition de vente*

VENTE EN UN SEUL LOT

COMMUNE DE CHOISY LE ROI (94600)

Dans un ensemble immobilier dénommé « ECOZEN »

13 rue de la remise aux Faisans

Constituant le lot 3 de la ZAC DES HAUTES BORNES et figurant au cadastre de la manière suivante :

- section U n°197, « 13 rue de la remise aux Faisans » pour 32a 76ca

Il est précisé que :

- Ladite parcelle provient de la division d'une parcelle de plus grande importance, cadastrée section U n°176 en diverses parcelles, cadastrées section U n°195 à 201, suivant acte reçu par Maître WOLF, Notaire à PARIS, en date du 11 décembre 2013, dont une copie authentique a été publiée auprès du service de la publicité foncière de CRETEIL 2^{ème} bureau, le 16 janvier 2014, volume 2014P n°503 ;
- les pièces constitutives de l'ensemble immobilier dénommé « ECOZEN » a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Sophie DEBOSCKER, Notaire à VITRY SUR SEINE, le 20 juin 2014 ;
- un dépôt de pièces complémentaire a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Sophie DEBOSCKER, Notaire à VITRY SUR SEINE, le 25 juin 2014.

- un **APPARTEMENT (lot n°601)**, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, comprenant :
 - une entrée avec salon/séjour donnant sur le jardin
 - une cuisine
 - un sas desservant les pièces de nuit
 - deux chambres
 - une salle d'eau
 - WC
- un jardin accessible par le séjour, composé d'une partie terrasse et végétalisée, cloisonné par un grillage

Et les quatre-vingt-huit / dix millièmes (88/10000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Généralités :

Superficie totale : 59,14m²

Chauffage : réseau de chaleur

Syndic de copropriété : Syndic Coopératif ECOZEN

Condition d'occupation : appartement occupé par les propriétaires

- UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT (lot n°15) :

Situé au niveau sous-sol du bâtiment sous-sol,

Et les six / dix millièmes (6/10000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE
COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître DEBOSCKER, Notaire à VITRY SUR SEINE, le 20 juin 2014, dont une copie authentique a été publiée auprès du service de la publicité foncière de CRETEIL 2^{ème}, le 9 juillet 2014, volume 2014P n° 4975.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par de Maître Sophie DEBOSCKER, Notaire membre de la SCP « Isabelle LAVAL-AURAIX, Sophie DEBOSCKER, Jean-Charles GRESILLON, Rahma BOITEUX et Tiffany ATTIA », titulaire d'un Office Notarial à VITRY SUR SEINE (Val de Marne), 11 rue Eugène Pelletan, en date du 4 juillet 2014, dont une copie authentique a été publiée auprès du service de la publicité foncière de CRETEIL 2^{ème} bureau, le 29 juillet 2014, volume 2014P n°5510.

En vertu duquel les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à :

- **Monsieur Jean, Adler MONTAS**, né 22 septembre 1981 à PARIS (75012), célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité, de nationalité française, demeurant 13 rue de la remise aux Faisans – Bâtiment B à CHOISY LE ROI (94600)

- **Madame Sophie DA SILVA**, née 16 avril 1991 à EVRY (91000), célibataire, non liée par un pacte civil de solidarité, de nationalité française, demeurant 13 rue de la remise aux Faisans – Bâtiment B à CHOISY LE ROI (94600)

Pour les avoir acquis de :

- **la Société dénommée SCI CHOISY HAUTES BORNES LOT 3**, société civile immobilière au capital de 1 000,00 €, dont le siège est sis à LA MADELEINE (59110), 25 allée Vauban-CS50068, identifiée au SIREN sous le numéro 793 338 336 et immatriculée au RCS de Lille Métropole.

Moyennant le prix de CENT QUATRE VINGT SEIZE SEPT CENT TROIS MILLE EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES (196 703,27 €).

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

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{er} RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

FAIT A NOGENT SUR MARNE, LE

Maître Patrick VARINOT,

Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls

ANNEXE 1
PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Maître Patrick VARINOT, avocat au barreau du VAL-DE-MARNE
poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent
cahier des conditions de vente

- le procès-verbal de description dressé par la SAS LEROY-
BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT CORNEE, commissaires de
justice à BAGNOLET (93), en date du 9 aout 2024

SAS
Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE NEUF AOUT

Je Sarah BLAIN, Commissaire de Justice salariée de la société par actions simplifiée « LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT – CORNÉE » titulaire d'un office de Commissaires de Justice, à la résidence de BAGNOLET (93170) 144, avenue Gambetta, soussignée,

À LA DEMANDE DU :

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros dont le siège social est à PARIS (75013) 182, avenue de France, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Avant pour Avocat :

Maître Jérôme HOCQUART
SELARL ELOCA
Avocat au Barreau de Paris
79, boulevard du Montparnasse
75006 PARIS

AGISSANT EN VERTU :

- de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Sophie DEBOSCKER, Notaire membre de la SCP « Isabelle LAVAL-AURAIX, Sophie DEBOSCKER, Jean-Charles GRESILLON, Rahma BOITEUX et Tiffany ATTIA », titulaire d'un Office Notarial à VITRY SUR SEINE (Val-de-Marne), 11 rue Eugène Pelletan en date du 04 juillet 2014
- d'un commandement de payer valant saisie immobilière du 04 juillet 2024

SAS
Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:
42405588

A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis sis à CHOISY-LE-ROI (94600), 13 rue de la Remise aux Faisans, constituant le lot 3 de la ZAC DES HAUTES BORNES et figurant au cadastre de la manière suivante :

- section U n°197 « 13 rue de la remise aux Faisans » pour 32a 76ca

Désignation des biens :

LOT NUMERO SIX CENT UN (601) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, un APPARTEMENT composé d'un séjour, une cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres et la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin.

Et les quatre-vingt-huit / dix millièmes (98/10000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUINZE (15) :

Situé au niveau sous-sol du bâtiment sous-sol, UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT.

Et les six / dix millièmes (6/10000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le bien appartenant à :

Monsieur Jean, Adler MONTAS et Madame Sophie DA SILVA

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, 09 août 2024 à 14H00 à CHOISY-LE-ROI (94600), 13 rue de la remise aux Faisans où étant, en présence de :

- Monsieur Rui RIBEIRO, technicien du cabinet ARIANE ENVIRONNEMENT

j'ai procédé comme suit :

Je suis reçue par Monsieur Jean MONTAS, ainsi déclaré, à qui je décline mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de ma visite. Ce dernier me permet l'accès à son logement.

SAS
Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

L'appartement se compose d' :

- Une entrée avec salon/séjour, donnant sur un jardin
- Une cuisine ouverte
- Un sas desservant des pièces de nuit, toilettes et salle d'eau.

Entrée :

Depuis l'accès au logement, on accède directement à l'entrée puis au salon.

Le sol est recouvert d'un linoléum de couleur grise, en bon état.

Les murs sont peints, en bon état.

Le plafond est peint, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux type sortie de fils, douille avec ampoule.

L'éclairage naturel est assuré par une porte-fenêtre donnant sur le jardin, avec volet manuel déroulant.

L'entrée est équipée d' :

- Un visiophone
- Un placard fermé par une double porte coulissante
- Deux radiateurs reliés au chauffage central

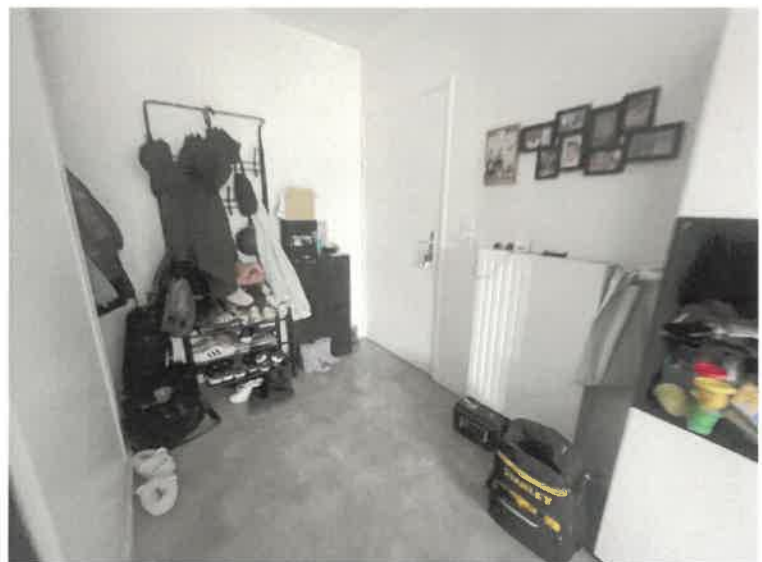


SAS
Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:
42405588



SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



La pièce est également équipée de :

- Un tableau électrique
- Disjoncteur et
- Compteur électrique.

Cuisine :

Depuis cet accès, il est possible d'accéder par une baie libre à une cuisine.

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur grise, en bon état.

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE

Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE

Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

Les murs sont peints, en bon état.

Le plafond est peint, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un lustre fonctionnel lors de mes constatations.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre, simple battant, structure PVC, en bon état et un châssis fixe vitré, équipée de volet manuel déroulant.

Equipement de cet espace :

- Un radiateur relié au chauffage central, recouvert d'une peinture de couleur blanche, en bon état
- Une cuisine aménagée
- Meuble bas avec plan de travail en mélaminé, ceinturant ce plan de travail, une faïence carrelage de couleur blanche, en bon état et en partie haute, des meubles en mélaminé avec façades de couleur grise



Jardin :

Depuis l'accès au salon/séjour, il est possible d'accéder par une porte-fenêtre au jardin.

Le jardin se compose d'une partie terrasse et une partie végétalisée.

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



Le jardin est cloisonné par un grillage.



L'éclairage artificiel de la terrasse est assuré par un point lumineux.

Sas :

De retour dans le salon, porte face, il est possible d'accéder au sas desservant chambre, salle de bains et WC.

On y accède par une porte en bois, pleine.

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

Le sol de ce sas est recouvert d'un parquet à lames, légèrement défraîchi.

Les murs sont peints, en bon état, à l'exception de coups en imposte de la porte d'accès.

Le plafond est peint, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux type sortie de fils, douille avec ampoule fonctionnel lors de mes constatations.



Salle d'eau :

Depuis cet accès directement sur la droite, il est possible d'accéder par une porte à la salle d'eau.

On y accède par une porte en bois, pleine, en mauvais état sur la face extérieure, présentant deux coups.

Le sol de la salle de bains est recouvert d'un carrelage de couleur grise, en bon état.

Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche, défraîchie, présentant des traces de couleur noire éparées.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux type sortie de fils, douille avec ampoule fonctionnel lors de mes constatations, et une réglette lumineuse située en imposte du lavabo.

Equipement de cet espace :

- Un sèche-serviette de marque ACOVA
- Un meuble sous lavabo
- Un lavabo équipé d'une robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide et un miroir

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

- Une douche à l'italienne, ceinturant cette douche, une faïence carrelage de couleur beige, en bon état. La douche est équipée d'une robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide, d'un flexible et d'un pommeau de douche



SAS
Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:
42405588



WC :

De retour dans le sas, deuxième porte sur la droite, il est possible d'accéder au WC.

On y accède par une porte en bois pleine, recouverte sur sa face extérieure comme intérieure d'une peinture de couleur blanche. Elle est équipée d'une double béquille et double plaque de propreté.

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur beige, en bon état.

Les murs et plafond sont peints, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux type sortie de fils, douille avec ampoule fonctionnel lors de mes constatations.

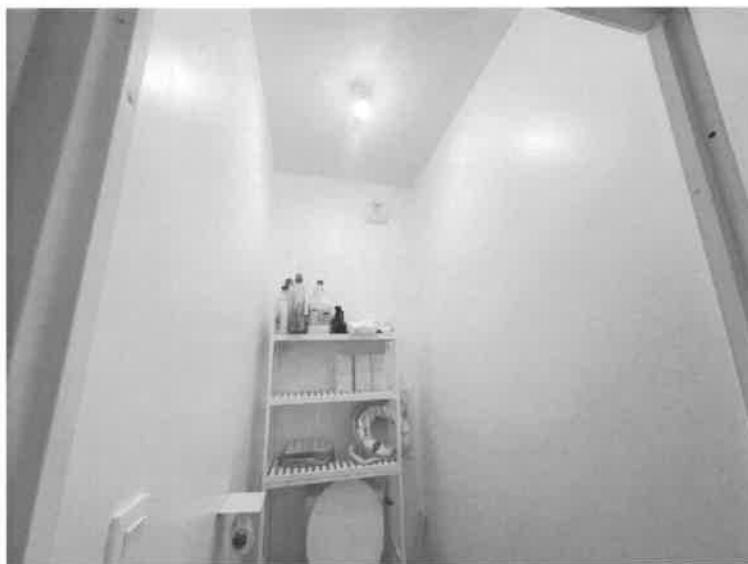
Equipement de cet espace :

- Un WC, double abattant, chasse d'eau dorsale

SAS
Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



Chambre (porte face droite) :

De retour dans le sas, porte face droite, il est possible d'accéder à une pièce à usage de chambre.

On y accède par une porte en bois, pleine, peinte.

Le sol est recouvert du même parquet à lames, légèrement défraîchi.

Les murs, toutes faces confondues, sont peints, en bon état.

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

Le plafond est peint, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un lustre fonctionnel lors de mes constatations.

L'éclairage naturel est assuré par un châssis fixe vitré, une fenêtre simple battant, structure PVC, équipée de volet manuel déroulant.

La pièce est équipée d' :

- Un radiateur relié au chauffage central, recouvert d'une peinture de couleur blanche



Chambre (porte sur la gauche) :

De retour dans le sas, porte sur la gauche, il est possible d'accéder à une pièce à usage de chambre.

On y accède par une porte en bois, pleine, en bon état.

Le sol est recouvert d'un parquet à lames, en bon état.

Les murs, toutes faces confondues, sont peints, en bon état.

Le plafond est peint, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux type suspension fonctionnel lors de mes constatations.

L'éclairage naturel est assuré par un châssis fixe vitré, une fenêtre simple battant, structure PVC, en bon état, équipée de volet manuel déroulant.

Equipement de cet espace :

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 97

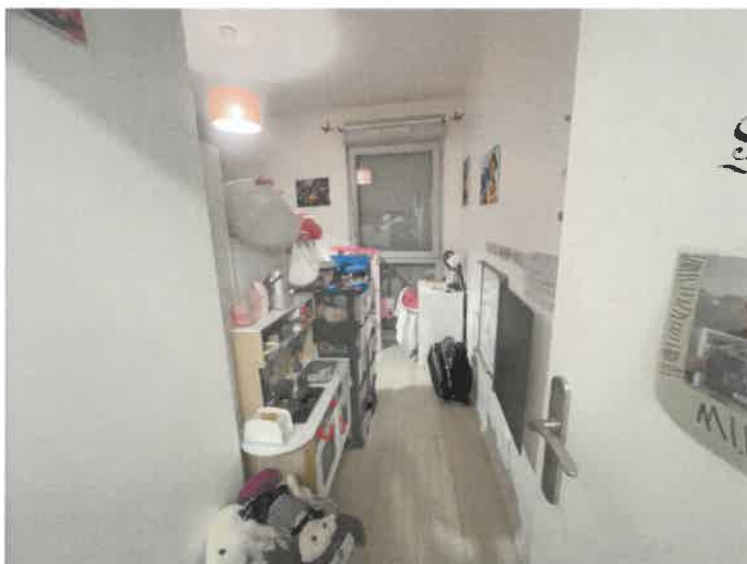
ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

- Un radiateur relié au chauffage central



PARTIES COMMUNES ET EXTERIEURS :

Les parties communes sont entretenues.

Le sol est carrelé en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

Le faux plafond est peint, en bon état.



L'accès à l'immeuble est sécurisé par un digicode puis par un interphone.

Cliché photographique des boîtes aux lettres.

SAS
Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588



Le Syndic de Copropriété est un Syndic Coopératif ECOZEN.



L'appartement se trouve dans le bâtiment B, accès à la résidence.

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588



La résidence est équipée de racks pour vélos dès l'accès.



SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588



SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588



L'accès à l'ensemble immobilier est sécurisé par un digicode.



SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE

Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE

Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

GÉNÉRALITÉS

Montant des charges de copropriété : 600 € trimestriellement.

Taxe foncière annuelle : 1 500 €.

Il n'y a pas de gardien.

L'ensemble immobilier est composé de trois bâtiments.

Ce bâtiment s'élève sur six étages.

La résidence date de 2016.

Une société de jardinage s'occupe des extérieurs et une société de ménage de l'entretien des parties communes.

L'appartement dispose d'une place de parking en sous-sol non visité ce jour.

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 97

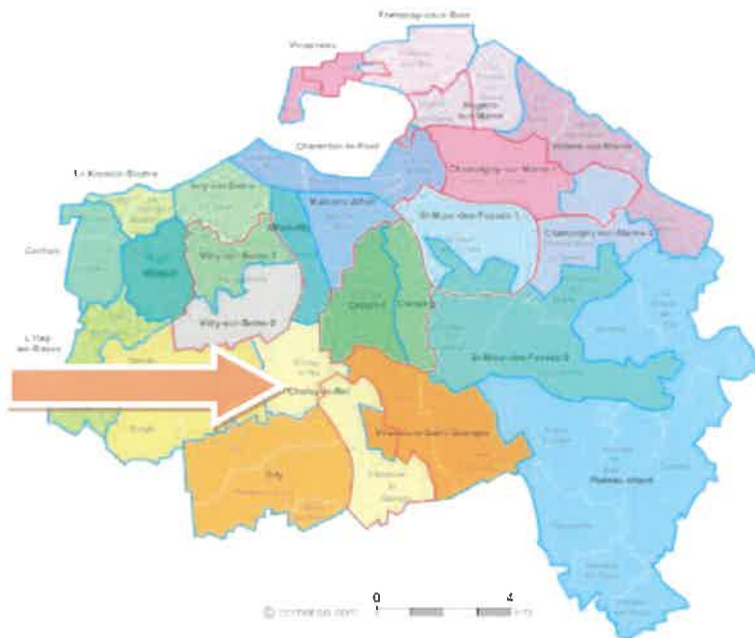
ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Ville de CHOISY LE ROI



Région	Île-de-France
Département	Val-de-Marne
Arrondissement	L'Haÿ-les-Roses
Intercommunalité	Métropole du Grand Paris EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Maire Mandat	Tonino Panetta 2020-2026
Code postal	94600

SAS
Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
 Commissaires de Justice Associés
 144, avenue Gambetta
 93170 BAGNOLET
 Standard : **01 43 62 14 97**

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**

EXPEDITION

**REFERENCES A
 RAPPELER:**

42405588

Code commune	94022
Gentilé	Choisyens
Population municipale	46 129 hab. (2021 ▲)
Densité	8 495 hab./km ²

Choisy-le-Roi est une commune française située dans le département du Val-de-Marne, en région Île-de-France. Ses habitants sont appelés les *Choisyens*. Les communes limitrophes sont Alfortville, Créteil, Orly, Thiais, Valenton, Villeneuve-Saint-Georges et Vitry-sur-Seine.

À 12 km de Notre-Dame de Paris et à 7 km de la porte de Choisy, Choisy-le-Roi est, avec la capitale, la seule commune de la petite couronne à s'étendre de part et d'autre de la Seine¹.

La commune de Choisy-le-Roi est un nœud de communication majeur.

Elle est desservie par une gare :

-  **Choisy-le-Roi**, gare historique (la 5^e d'Île-de-France en nombre de passagers), à 7 min de gare de la Bibliothèque François-Mitterrand, 10 min de la gare d'Austerlitz, 14 min de la gare Saint-Michel - Notre-Dame.

Depuis le 10 avril 2021, la ville est desservie par la ligne 9 du tramway d'Île-de-France (Ligne 9 du tramway d'Île-de-France) sur son l'axe nord-sud de la commune. Quatre stations sont situées sur le territoire de la commune : *Verdun - Hoche, Rouget de Lisle, Carle - Darthé* et *Four - Peary*. En plus de ces stations, deux autres sont situées tout près des limites communales : *Trois Communes* à Thiais et *Christophe Colomb* à Orly.

Elle est également un carrefour routier important ; trois grands axes routiers desservent la commune :

-  **N 186** ;
-  **N 305** ;
-  **A 86**, axe autoroutier périphérique.

Les transports en commun routiers y sont aussi bien représentés :

-  **RATP**  **103 182 183 185 393** ;
- **Choisybus** : service municipal de transport urbain avec des départs toutes les heures ;
- Réseau de bus de Seine Grand Orly : ligne 483 de Choisy-le-Roi (RER C) vers Villeneuve-Saint-Georges (RER D) ;
- en 2024, elle sera un des terminus de la ligne 5 du T Zen.

Enfin, une piste cyclable longeant la Seine relie Choisy-le-Roi à Paris.

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

**REFERENCES A
RAPPELER:
42405588**

A map of the Orly airport area in France. The map shows several roads, including Rue du Parc de Clignancourt, Avenue de la République, Avenue de la Vierge, and Avenue de la Liberté. Key landmarks include the Musée de l'Orangerie, the Centre National d'Art Moderne, and the Stade de France. Public transport routes are indicated by yellow and blue lines. The Seine river is visible on the right side of the map. The word "Orly" is written at the bottom center.

J'ai quitté les lieux à 15H00

Durée des opérations :

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

SAS
Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:
42405588

Le présent acte comporte vingt-trois feuilles

Émoluments	221.36
SCT	9.40
Vacation	225.45
	—
H.T.	456.21
Tva 20%	91.24
	—
T.T.C	547.45



Sarah BLAIN
Commissaire de Justice

ANNEXE 2

DIAGNOSTICS

Maître Patrick VARINOT, avocat au barreau du VAL-DE-MARNE
poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent
cahier des conditions de vente

- les différents diagnostics et certificats techniques établis par le cabinet ARIANE ENVIRONNEMENT le 9 aout 2024.



Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : MONTAS/CHOISY-LE-ROI/2024/4957
Date du repérage : 09/08/2024



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ... **Val-de-Marne**
Adresse : **13, rue de la Remise aux Faisans**
Commune : **94600 CHOISY-LE-ROI**
Section cadastrale U, Parcelle(s) n°
197

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Bat. B; Etage RDC, Lot numéro 601,
Parking lot N° 15

Périmètre de repérage :
Ensemble des parties privatives

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ... **Mr MONTAS Jean Adler**
Adresse : **13, rue de la Remise aux Faisans**
94600 CHOISY-LE-ROI

Objet de la mission :

- ☒ Etat relatif à la présence de termites
- ☒ Etat des Risques et Pollutions

- ☒ Métrage (Loi Carrez)
- ☒ Diagnostic de Performance Energétique
Numéro Ademe non défini, nous sommes
en attente des informations



Résumé de l'expertise n° MONTAS/CHOISY-LE-ROI/2024/4957

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



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **13, rue de la Remise aux Faisans**

Commune : **94600 CHOISY-LE-ROI**

Section cadastrale U, Parcelle(s) n° 197

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Bat. B; Etage RDC, Lot numéro 601, Parking lot N° 15

Périmètre de repérage : ... **Ensemble des parties privatives**

	Prestations	Conclusion
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Etat des Risques et Pollutions	Voir Erp
	DPE Numéro Ademe non défini, nous sommes en attente des Informations	103 kWh/m².an 12 kg CO₂/m².an C Estimation des coûts annuels : entre 480 € et 680 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 59,14 m² Superficie habitable totale : 59,14 m²



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : MONTAS/CHOISY-LE-ROI/2024/4957
Date du repérage : 09/08/2024
Heure d'arrivée : 14 h 00
Durée du repérage : 01 h 00

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

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

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département :**Val-de-Marne**
Adresse :**13, rue de la Remise aux Faisans**
Commune :**94600 CHOISY-LE-ROI**
Section cadastrale U, Parcelle(s) n°
197
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Bat. B; Etage RDC, Lot numéro 601,
Parking lot N° 15

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **Mr MONTAS Jean Adler**
Adresse : **13, rue de la Remise aux Faisans**
94600 CHOISY-LE-ROI

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE**
LAVILLAT CORNEE
Adresse : **144, avenue Gambetta**
93170 BAGNOLET

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **RIBEIRO Rui**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Ariane Environnement**
Adresse : **16 Avenue de Fredy**
93250 VILLEMOMBLE
Numéro SIRET : **45290020200022**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
Numéro de police et date de validité : **10882805304 - 01/01/2025**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 59,14 m² (cinquante-neuf mètres carrés quatorze)

Résultat du repérage

Date du repérage : **09/08/2024**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
 Liste des pièces non visitées :
Parking (non localisé)
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur
 Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée Séjour	20.22	20.22	
Plac1	0.93	0.93	
Plac2	0.17	0.17	
Cuisine	6.49	6.49	
Dégt	3.44	3.44	
Chambre1	10.13	10.13	
Chambre2	11.71	11.71	
W.C	1.34	1.34	
Salle d'eau	4.71	4.71	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :
Surface loi Carrez totale : 59,14 m² (cinquante-neuf mètres carrés quatorze)
Surface au sol totale : 59,14 m² (cinquante-neuf mètres carrés quatorze)

Résultat du repérage – Parties annexes

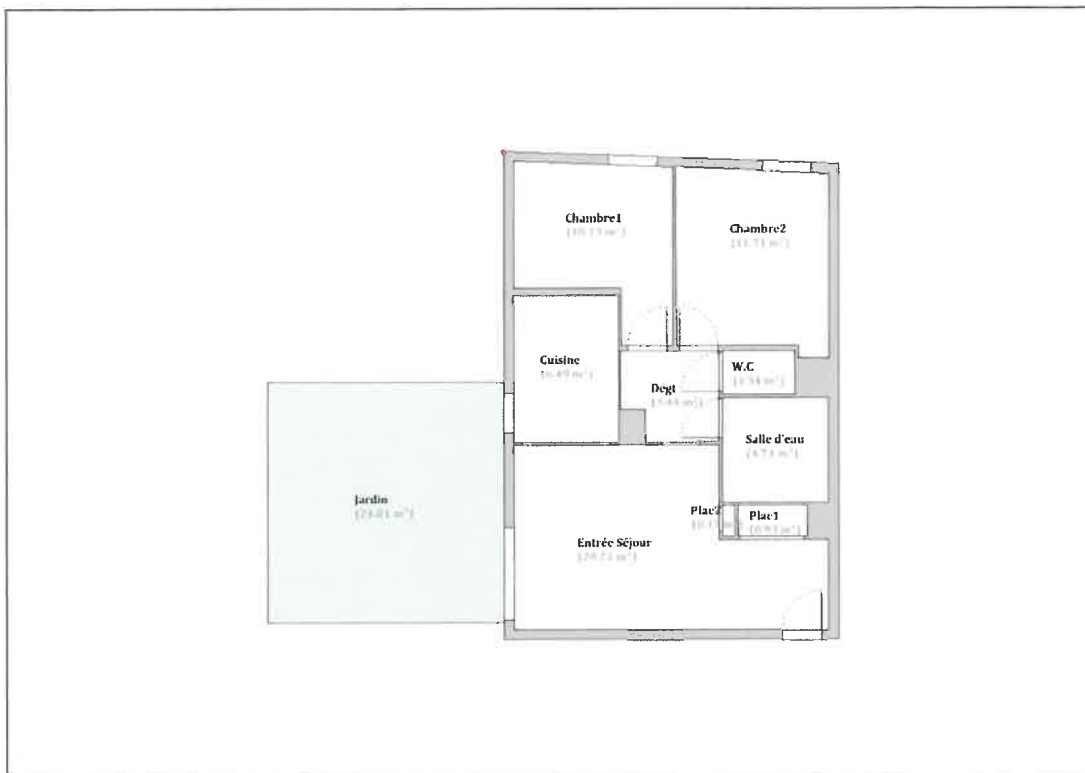
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Jardin	0	24.01	

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **09/08/2024**

Par : RIBEIRO Rui

Ariane Environnement
SARL CREP
 16 Avenue de Fredy, 93250, Villemomble
 ariane.environnement@hotmail.fr
 RCS BOBIGNY 452 390 202
 CODE NAF : 7120B

Aucun document n'a été mis en annexe





Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : MONTAS/CHOISY-LE-ROI/2024/4957
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 09/08/2024
Heure d'arrivée : 14 h 00
Temps passé sur site : 01 h 00

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Val-de-Marne**

Adresse : **13, rue de la Remise aux Faisans**

Commune : **94600 CHOISY-LE-ROI**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... **Bat. B; Etage RDC, Lot numéro 601, Parking lot N° 15**

..... **Section cadastrale U, Parcelle(s) n° 197**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**

☐ **Présence de termites dans le bâtiment**

☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**

Documents fournis:

..... **Néant**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**

..... **Ensemble des parties privatives**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :

..... **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral:**

94600 CHOISY-LE-ROI (Information au 18/08/2024)

Niveau d'infestation faible Arrêté préfectoral Liste des arrêtés 07-avr-15 - Arrêté préfectoral - n°2015/885

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **Mr MONTAS Jean Adler**

Adresse : **13, rue de la Remise aux Faisans 94600 CHOISY-LE-ROI**

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Nom et prénom : **SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT CORNEE**

Adresse : **144, avenue Gambetta**

93170 BAGNOLET

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **RIBEIRO Rui**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **Ariane Environnement**

Adresse : **16 Avenue de Fredy**

93250 VILLEMOMBLE

Numéro SIRET : **4529002020022**

Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**

Numéro de police et date de validité : **10882805304 - 01/01/2025**

Certification de compétence **DTI2094** délivrée par : **DEKRA Certification, le 13/12/2022**

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

**Entrée Séjour,
Plac1,
Plac2,
Cuisine,
Dégt,**

**Chambre1,
Chambre2,
W.C,
Salle d'eau,
Jardin**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Entrée Séjour	Sol - revêtement plastique (lino)	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D, E, F - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Plac1	Sol - revêtement plastique (lino)	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Plac2	Sol - revêtement plastique (lino)	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Cuisine	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
Dégt	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre1	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D, E, F - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre2	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D, E, F - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
W.C	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Parking (non localisé)

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Parking	Toutes	non localisé

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

Note 1: Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Sans accompagnateur

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

J. – VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON** (détail sur www.info-certif.fr)*

Visite effectuée le **09/08/2024**.
Fait à **VILLEMOMBLE**, le **09/08/2024**

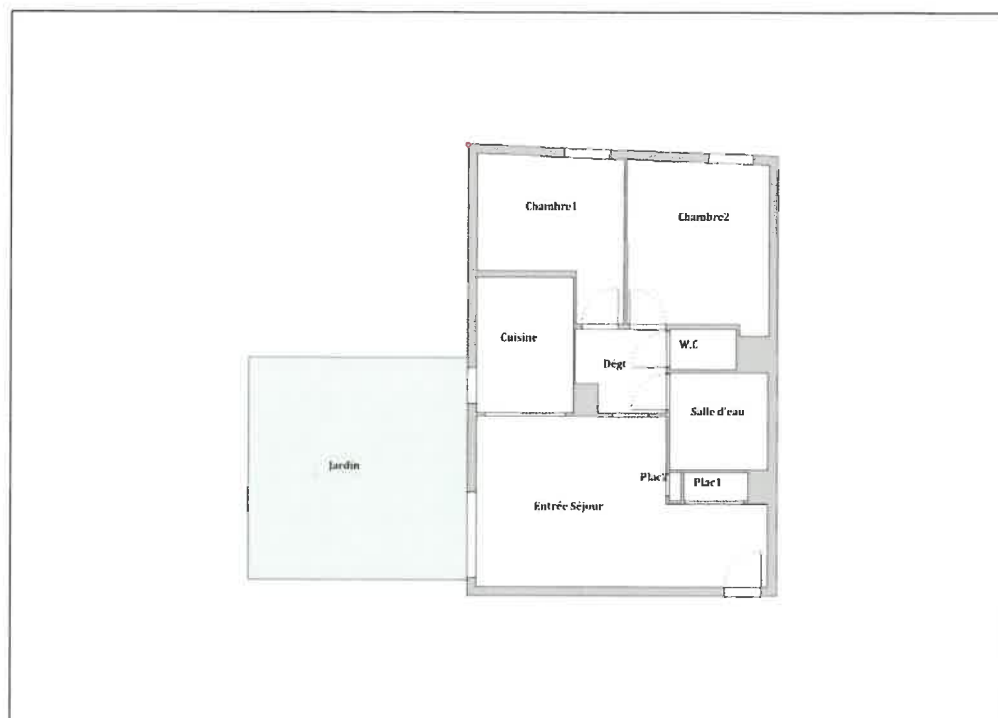
Par : **RIBEIRO Rui**

Ariane Environnement
SARL CPEP
16 avenue de Fredy, 93250 Villemomble
ariane.environnement@hotmail.fr
RCS BOBIGNY : 452 900 282
CODE NAF : 7120B

Cachet de l'entreprise

Ariane Environnement
SARL CPEP
16 avenue de Fredy, 93250 Villemomble
ariane.environnement@hotmail.fr
RCS BOBIGNY : 452 900 282
CODE NAF : 7120B

Annexe – Croquis de repérage



Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : non défini
Etabli le : 09/08/2024
Valable jusqu'au : 08/08/2034

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

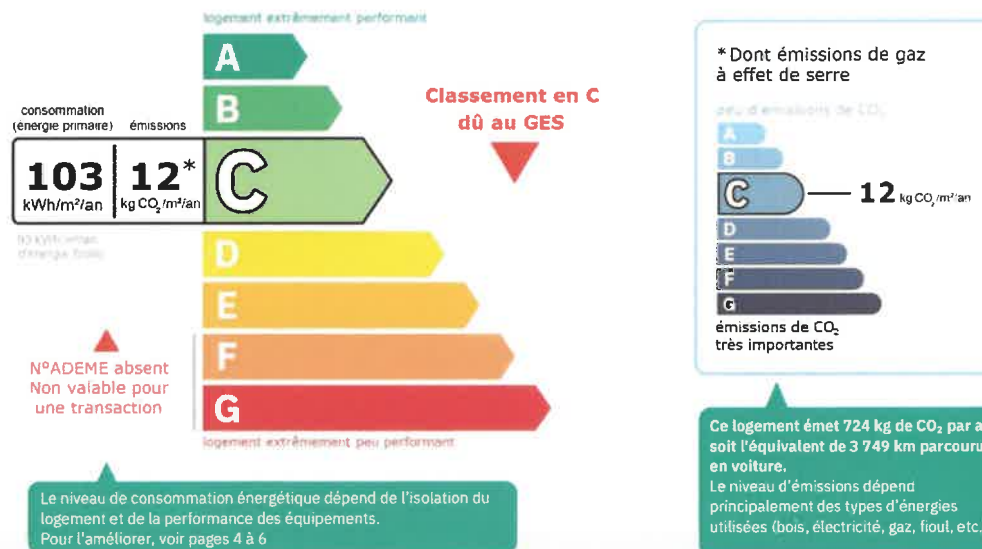


Adresse : **13, rue de la Remise aux Faisans**
94600 CHOISY-LE-ROI
Bat. B; Etage RDC, 601, Parking lot N° 15

Type de bien : Appartement
Année de construction : 2013 - 2021
Surface de référence : **59.14 m²**

Propriétaire : Mr MONTAS Jean Adler
Adresse : 13, rue de la Remise aux Faisans 94600 CHOISY-LE-ROI

Performance énergétique et climatique



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre **480 €** et **680 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

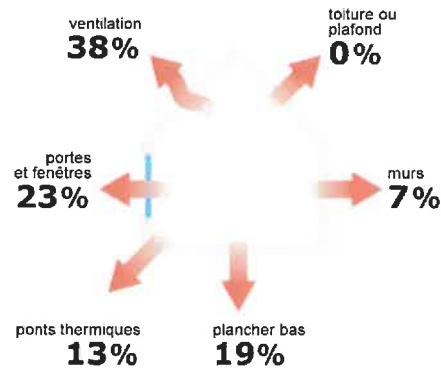
Ariane Environnement
16 Avenue de Fredy
93250 VILLEMOMBLE
tel : 01.43.81.33.52

Diagnostiqueur : RIBEIRO Rui
Email : ariane.environnement@hotmail.fr
N° de certification : DTI2094
Organisme de certification : DEKRA Certification



Le diagnostic de performance énergétique est un document de référence. Il est établi en fonction des caractéristiques du logement et des usages standards. Les données sont estimées en fonction des caractéristiques du logement et des usages standards. Les données sont estimées en fonction des caractéristiques du logement et des usages standards. Les données sont estimées en fonction des caractéristiques du logement et des usages standards.

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

INSUFFISANTE MOYENNE BONNE TRÈS BONNE



Système de ventilation en place



VMC SF Hygro B après 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



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



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



réseau de chaleur ou de froid vertueux

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



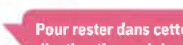
géothermie



chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Réseau de chaleur	2 532 (2 532 e.f.)	entre 190 € et 260 €	 39 %
 eau chaude	 Réseau de chaleur	2 582 (2 582 e.f.)	entre 190 € et 270 €	 39 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	257 (112 e.f.)	entre 30 € et 50 €	 7 %
 auxiliaires	 Electrique	734 (319 e.f.)	entre 70 € et 100 €	 15 %
énergie totale pour les usages recensés :		6 104 kWh (5 544 kWh e.f.)	entre 480 € et 680 € par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 103ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -23% sur votre facture **soit -66€ par an**

Astuces

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 103ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

43ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture **soit -95€ par an**

Astuces

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2013 et 2021) donnant sur l'extérieur	
	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé	très bonne
	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	
— Plancher bas	Dalle béton donnant sur un sous-sol non chauffé avec isolation intrinsèque ou en sous-face (réalisée entre 2013 et 2021)	très bonne
^ Toiture/plafond	Plafond structure inconnu (sous combles perdus) non isolé donnant sur un local chauffé	Sans objet
.. Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm à isolation renforcée et volets roulants aluminium	
	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm à isolation renforcée et volets roulants aluminium	très bonne
	Porte(s) autres opaque pleine isolée	

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Réseau de chaleur vertueux isolé régulée, avec équipement d'intermittence central collectif
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Hygro B après 2012
 Pilotage	Avec intermittence centrale collectif

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe.
	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel.
	Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Lot

Description

Performance recommandée

Etape non nécessaire, performance déjà atteinte

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 5700 à 8600€

Lot

Description

Performance recommandée



Eau chaude sanitaire

Mettre en place un système Solaire

▲ Travaux à réaliser par la copropriété

Commentaires :

DPE en attente des informations demandées au syndic pour transmission ADEME

Fiche technique du logement

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

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

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**
Référence du DPE : **MONTAS/CHOISY-LE-ROI/2024/4957**
Date de visite du bien : **09/08/2024**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale U, Parcelle(s) n° 197**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Photographies des travaux

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

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

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	📍 Observé / mesuré	94 Val de Marne
Altitude	📏 Donnée en ligne	44 m
Type de bien	📍 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	≈ Estimé	2013 - 2021
Surface de référence du logement	📍 Observé / mesuré	59,14 m²
Surface de référence de l'immeuble	📍 Observé / mesuré	6720 m² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
Nombre de niveaux du logement	📍 Observé / mesuré	7
Hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2.5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Ouest	Surface du mur	📍 Observé / mesuré 6,55 m²
	Type de local adjacent	📍 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	📍 Observé / mesuré Mur en béton banché
	Épaisseur mur	📍 Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	📍 Observé / mesuré oui

Mur 2 Ouest	Année isolation	 Document fourni	2013 - 2021
	Surface du mur	 Observé / mesuré	11,25 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
Mur 3 Nord	Année isolation	 Document fourni	2013 - 2021
	Surface du mur	 Observé / mesuré	11,95 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
Mur 4 Est	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2013 - 2021
	Surface du mur	 Observé / mesuré	23,8 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
Mur 5 Sud	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2013 - 2021
	Surface du mur	 Observé / mesuré	1,23 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	50 m²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	0 m²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
Mur 6 Sud	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2013 - 2021
	Surface du mur	 Observé / mesuré	16,25 m²
Plancher	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2013 - 2021
	Surface de plancher bas	 Observé / mesuré	59,14 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un sous-sol non chauffé
Plafond	Périmètre plancher bâtiment déperditif	 Observé / mesuré	300 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	 Observé / mesuré	1000 m²
	Type de pb	 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2013 - 2021
Fenêtre Nord	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	59,14 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	 Observé / mesuré	Plafond structure inconnu (en combles)
	Isolation	 Observé / mesuré	non
Fenêtre Nord	Surface de baies	 Observé / mesuré	4,3 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 3 Nord
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	PVC

Porte-fenêtre Ouest	Type de vitrage	🔗 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔗 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔗 Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	🔗 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔗 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔗 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔗 Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	🔗 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔗 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	🔗 Observé / mesuré	5.7 m²
	Placement	🔗 Observé / mesuré	Mur 1 Ouest
	Orientation des baies	🔗 Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔗 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔗 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔗 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔗 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔗 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔗 Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	🔗 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔗 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔗 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔗 Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	🔗 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔗 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte	🔗 Observé / mesuré	1.9 m²
	Placement	🔗 Observé / mesuré	Mur 5 Sud
	Type de local adjacent	🔗 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Nature de la menuiserie	🔗 Observé / mesuré	Toute menuiserie
	Type de porte	🔗 Observé / mesuré	Porte opaque pleine isolée
	Positionnement de la menuiserie	🔗 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔗 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur 1 Ouest / Plancher
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	ITI / ITE
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	4.9 m
Pont Thermique 2	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur 3 Nord / Plancher
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	ITI / ITE
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	6.5 m

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée		Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔗 Observé / mesuré	VMC SF Hygro B après 2012
	Année installation	🔗 Observé / mesuré	2015 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔗 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	🔗 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	🔗 Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🔗 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	🔗 Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔗 Observé / mesuré	Réseau de chaleur isolé
	Année installation générateur	🔗 Observé / mesuré	2015 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔗 Observé / mesuré	Réseau de chaleur

Eau chaude sanitaire	Raccordement réseau urbain	🔍 Observé / mesuré	Réseau de Choisy-Vitry
	Sous-station du réseau urbain isolés	🔍 Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	🔍 Observé / mesuré	oui
	Température de distribution	🔍 Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Type de chauffage	🔍 Observé / mesuré	central
	Équipement d'intermittence	🔍 Observé / mesuré	Avec intermittence centrale collectif
	Présence comptage	🔍 Observé / mesuré	0
	Nombre de niveaux desservis	🔍 Observé / mesuré	7
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Réseau de chateur isolé
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré	2015 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Réseau de chateur
	Type production ECS	🔍 Observé / mesuré	Chauffage et ECS
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	🔍 Observé / mesuré	oui
	Type de distribution	🔍 Observé / mesuré	Réseau collectif isolé bouclé sans traçage, majorité des logements avec pièces alimentées non contiguës
	Bouclage pour ECS	🔍 Observé / mesuré	oui
	Type de production	🔍 Observé / mesuré	instantanée

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : Ariane Environnement 16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE

Tél. : 01.43.81.33.52 - N°SIREN : 452900202 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10882805304

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

13 RUE DE LA REMISE AUX FAISANS 94600 CHOISY-LE-ROI

Adresse: 13 Rue de la Remise aux Faisans 94600
CHOISY LE ROI
Coordonnées GPS: 48.751551, 2.408085
Cadastre: U 197

Commune: CHOISY LE ROI
Code Insee: 94022

Reference d'édition: 2826717
Date d'édition: 12/08/2024

Vendeur:
M. MONTAS Jean Adler
Acquéreur:



PEB : ZONE C	Radon : NIVEAU 1	14 BASIAS, 1 BASOL, 1 ICPE	SEISME : NIVEAU 1
--------------	------------------	----------------------------	-------------------

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention
Informatif PEB	OUI	Zonage réglementaire sur l'exposition au bruit : Zone C
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Département Approuvé 12/11/2007
PPR Miniers	NON	Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Approuvé 28/07/2000
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/VWFRM>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 2019/03354 du 22 octobre 2019 Mis à jour le
Adresse de l'immeuble 13 Rue de la Remise aux Faisans Code postal ou Insee 94600 Commune CHOISY LE ROI
Références cadastrales : U 197

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	Non	X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : inondation cyclone séisme extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte	crue torrentielle mouvements de terrain volcan	remontée de nappe sécheresse géotechnique autres				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN				Oui	Non	
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés				Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de côte (érosion)

Oui	Non	X
Si oui, exposition à l'horizon des : 30 ans	100 ans	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	Non	X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : mouvements de terrain autres extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte						
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM				Oui	Non	
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés				Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

Oui	Non	X
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : effet toxique effet thermique effet de surpression		
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé		
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :		
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement		
L'immeuble est situé en zone de prescription		
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés		
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location		

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte
X				

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui	Non	X

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

Oui	Non	X

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB

zone D	zone C	zone B	zone A
faible	modérée	forte	très forte
	X		

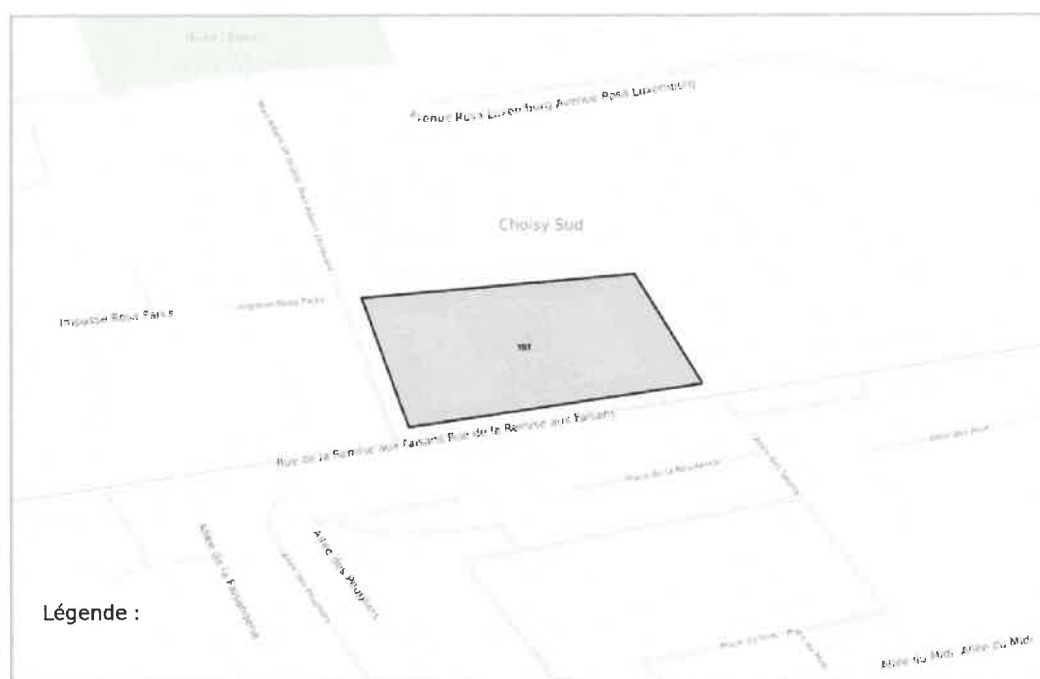
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

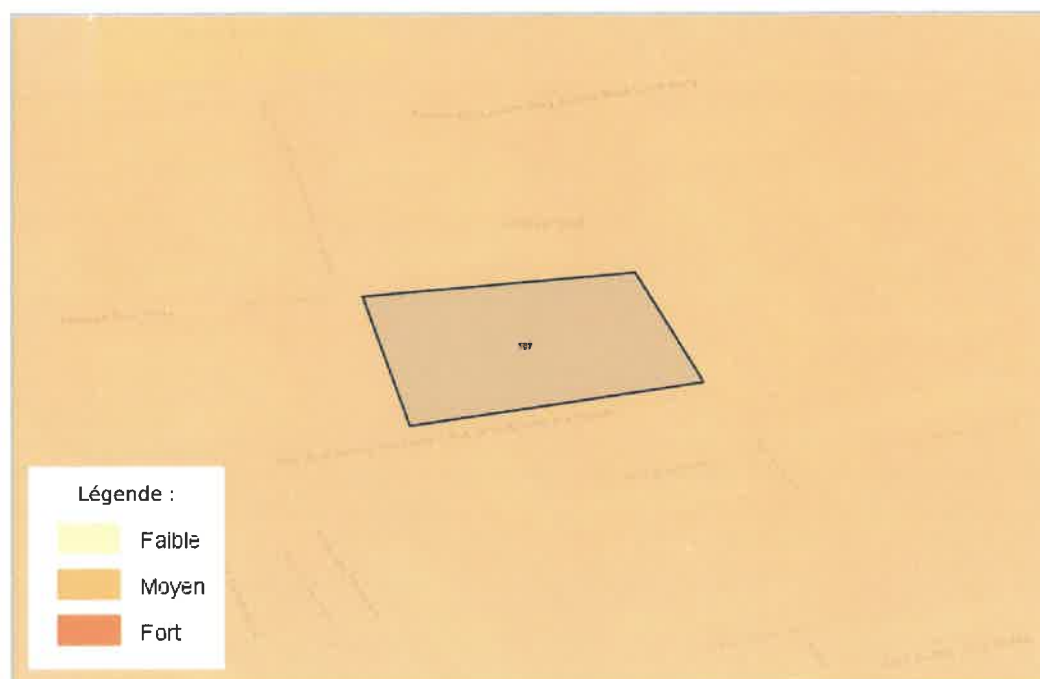
date / lieu	Oui	Non
vendeur M. MONTAS Jean Adler		
acquéreur		

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018.
"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

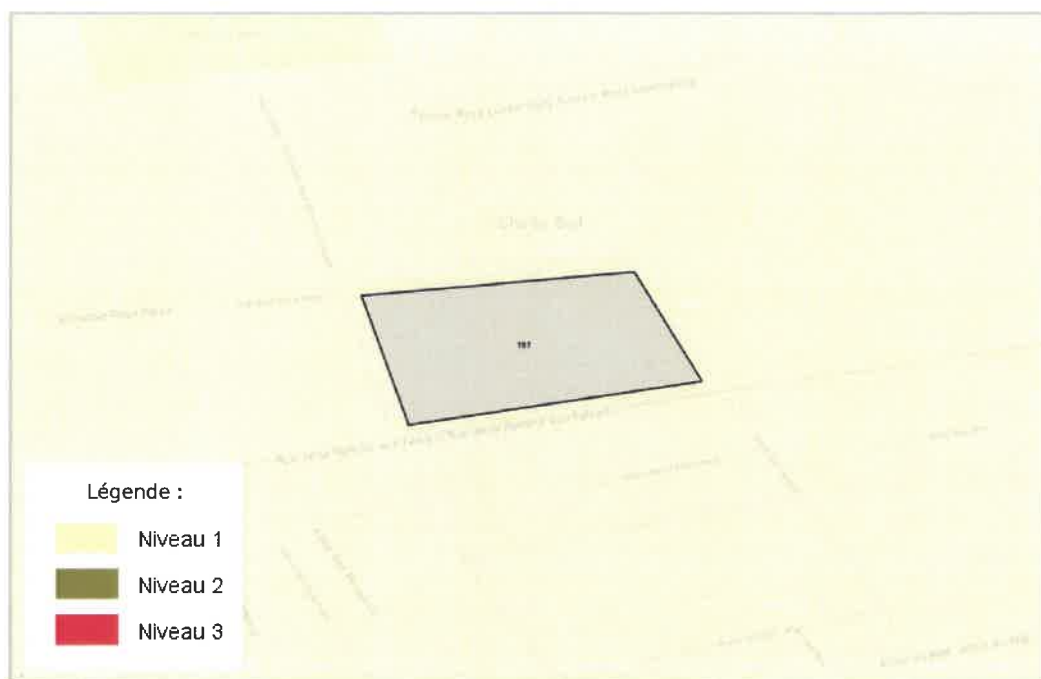
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



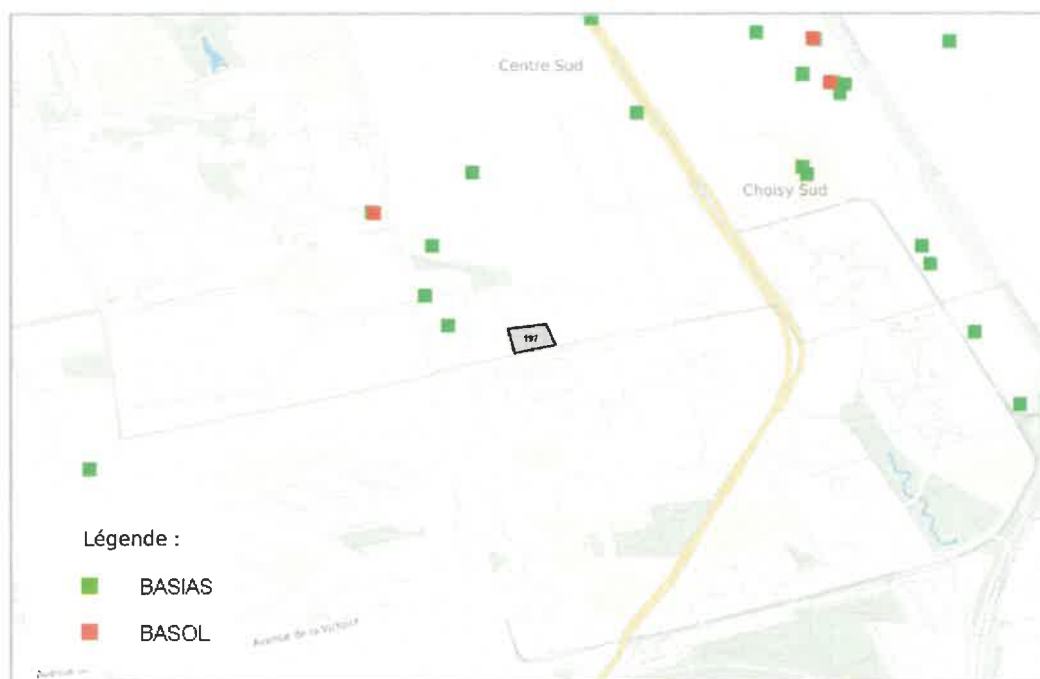
RADON



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

3 Chemin Remise aux Faisans (de la) CHOISY LE ROI	94 mètres
SSP3895131	NAIRM-LINOLEUM, Cie Française du Linoléum
En arrêt	Atelier de matières plastiques
139 avenue Lattre de Tassigny (du Maréchal de) CHOISY LE ROI	151 mètres
SSP3895539	ORIENTAL KITCHEN
Indéterminé	Commerce alimentaire
59 rue Four (du) CHOISY LE ROI	228 mètres
SSP3897921	EAUX, Companie Générale des eaux
Indéterminé	Station de pompage et de distribution d'eau
114 avenue Lattre de Tassigny (du Maréchal de) THIAIS	346 mètres
SSP3896602	Station-service SHELL SA
En arrêt	Station-service
29 rue Spinoza CHOISY LE ROI	371 mètres
SSP3896884	Veraline, SA
En arrêt	Fabrique de produits d'entretien

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3897582 Franco-américaine des huiles de graissage, Sté 20 rue Zola (Emile) CHOISY LE ROI	SSP3897468 SOGEV , Sté (Sté Générale du vide) 50 Voie Fau (des) CHOISY LE ROI
SSP3897740 CHANTIER OLLIVAUX YVON None avenue Hugo (Victor) CHOISY LE ROI	SSP3897727 LEBEL M. None Allée Tilleuls (des) CHOISY LE ROI
SSP3897334 Savonnerie None rue Rond CHOISY LE ROI	SSP3895718 Duguet 2 rue Vallès (Jules) CHOISY LE ROI
SSP3895719 Fonderies de Cholsy-le-Roi 6 rue Gérard CHOISY LE ROI	SSP3894871 Serrurerie 5 rue Halle (de la) CHOISY LE ROI
SSP3897222 Noirot, Ets None Sentier contre haloge APPT B- A (du) CHOISY LE ROI	

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

SSP000537301	312 mètres
SHELL	1-Présentation de l'établissement Le site a été exploité comme station-service par la société des pétroles SHELL. Elle a déclaré la cessation de ces activités le 06/11/2002. 2- Diagnostics réalisés Un diagnostic de pollution a été réalisé en février 2003, dans le cadre de la cessation d'activité, avec 8 sondages effectués à proximité des zones à risque (cuve de dépotage, pompes de distribution, cuves, séparateur à hydrocarbure, et cuve d'huile usagées). Les résultats d'analyse ont mis en évidence : - des concentrations en hydrocarbures totaux (HCT) supérieurs à 2500 mg/kg de MS dans deux sondages ; - des valeurs en BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes) supérieurs à la VDSS (Valeur de Définition de Source Sol) ; - des teneurs en hydrocarbures gazeux dans les puits sont supérieurs à 500 ppmv. 3-Dépollution réalisée Les travaux de dépollution ont été réalisés au cours de l'année 2004 : - les cuves enterrées ont été dégazées et ferrallées et le site a été mis en sécurité ; - toutes les terres polluées par des huiles, hydrocarbures totaux (HCT) et BTEX ont été repérées et excavées à fin d'élimination hors site. Au total, 1151 tonnes de terres polluées ont été excavées et envoyées en centre de bio-traitement; - 500 tonnes de terre ont été utilisées en remblais ; - le volume de fouille restant a été remblayé avec du sable de carrière. 4- Pollution résiduelle D'une manière générale, en fonds et bords de fouille, les concentrations en hydrocarbures étaient comprises entre 35 et 129 mg/kg et les BTEX étaient absents. 5-Usage retenu Le site de l'ancienne station-service SHELL a été réhabilité pour un usage similaire à celui de la dernière période d'exploitation. Deux petits immeubles d'habitation, sans sous-sol ont été construits sur le site et la vérification de la compatibilité du site avec un usage d'habitation était du ressort du promoteur à l'origine du changement d'usage. 6-Changement d'usage Il est de l'entière responsabilité du maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage de définir les mesures de gestion de la pollution des sols et de les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et le nouvel usage projeté. Il doit notamment s'appuyer sur la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués décrits dans la note ministérielle du 19 avril 2017. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette mise en œuvre par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués. Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

139 AV DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY 94600 Choisy-le-Roi

134 mètres

ORIENTAL KITCHEN

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007403200>



Ministère du Développement Durable

Préfecture : Val-de-Marne
Commune : CHOISY LE ROI

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

13 Rue de la Remise aux Falsans
94600 CHOISY LE ROI

Sinistres Indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	27/07/2001	27/07/2001	27/12/2001	18/01/2002	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2005	31/05/2005	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	16/06/2016	16/06/2016	26/09/2017	27/10/2017	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/06/2021	20/06/2021	30/06/2021	02/07/2021	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	21/12/1993	10/02/1994	06/06/1994	25/06/1994	☐ OUI	☐ NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/06/2010	28/06/2010	30/11/2010	03/12/2010	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **MONTAS/CHOISY-LE-ROI/2024/4957** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 13, rue de la Remise aux Faisans 94600 CHOISY-LE-ROI.

Je soussigné, **RIBEIRO Rui**, technicien diagnostiqueur pour la société **Ariane Environnement** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

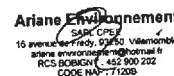
- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	23/07/2029 (Date d'obtention : 24/07/2022)
DPE	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/12/2029 (Date d'obtention : 13/12/2022)
Gaz	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/11/2029 (Date d'obtention : 13/11/2022)
Electricité	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	27/10/2030 (Date d'obtention : 27/10/2023)
Plomb	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	13/11/2029 (Date d'obtention : 14/11/2022)
Termites	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/12/2029 (Date d'obtention : 13/12/2022)
Audit Energetique	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	AE2094	28/02/2025 (Date d'obtention : 01/01/2024)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA n° 10882805304 valable jusqu'au 01/01/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **09/08/2024**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

* Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. *

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

* Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. *

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

M.MENDIELA EIRL ET A.PIRES EIRL
2 ALLEE DE COUBRON
93390 CLICHY SOUS BOIS
Tél : 0143021395
Fax : 01 43 01 84 46
Email : AGENCE.CLICHYSB@AXA.FR
Portefeuille : 0093016144

SARL ARIANE ENVIRONNEMENT
16 AV DE FREDY
93250 VILLEMOMBLE FR

Vos références :

Contrat n° 10882805304
Client n° 3962959404

AXA France IARD, atteste que :

**SARL ARIANE ENVIRONNEMENT
16 AV DE FREDY
93250 VILLEMOMBLE**

est titulaire d'un contrat d'assurance **N° 10882805304** ayant pris effet le **01/04/2023** garantissant l'activité suivante :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS :

- Assainissement autonome - collectif
- Contrôle périodique amiante
- Diagnostic Accessibilité
- Diagnostic Technique Global (article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation)
- Diagnostic amiante avant travaux/ démolition
- Diagnostic amiante avant vente
- Diagnostic de performance énergétique
- DRIP- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb
- Diagnostic gaz
- Diagnostic légionellose
- Loi boutin
- Diagnostic monoxyde de carbone
- Diagnostic radon
- Diagnostic sécurité piscine
- Diagnostic sécurité piscine
- Diagnostic technique SRU
- Diagnostic termites
- Dossier technique amiante
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité
- Etat des lieux
- Etat des risque et pollutions
- Etat parasitaire
- Evaluation valeur vénale et locative

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

- Exposition au plomb (CREP)
- Loi Carrez
- Millièmes
- Prêt conventionné : normes d'habitabilité
- Recherche de métaux lourds
- Recherche de plomb avant travaux/ Démolition
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic acoustique
- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux
- Diagnostic humidité
- Vérification des équipements et installations incendie
- Infiltrométrie
- Thermographie infrarouge
- Attestation de prise en compte de la réglementation thermique
- Vérification de la conformité du logement aux normes de décence
- Audit énergétique à destination uniquement des monopropriétés (maisons individuelles ou d'un immeuble collectif à usage d'habitation détenu par un unique propriétaire)

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

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

Fait à CLICHY SOUS BOIS le 11 janvier 2024
Pour la société :



AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après) Dont : • Dommages corporels • Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus • Dommages immatériels non consécutifs • Dommages aux biens confiés	9 000 000 € par année d'assurance 9 000 000 € par année d'assurance 1 200 000 € par année d'assurance 150 000 € par année d'assurance 150 000 € par sinistre
Autres garanties :	
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	500 000 € par année d'assurance dont 300 000 € par sinistre
Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) : Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont : Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	1.000.000 € par année d'assurance 100.000 € par année d'assurance



CERTIFICAT

DE COMPETENCES

Diagnosticueur immobilier certifié

DEKRA Certification certifie que Monsieur

Rui RIBEIRO

est titulaire du certificat de compétences N°DTI2094 pour :

Constat de risque d'exposition au plomb du 14/11/2022 au 13/11/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Diagnostic amiante sans mention du 24/07/2022 au 23/07/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Diagnostic amiante avec mention du 24/07/2022 au 23/07/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine) du 13/12/2022 au 12/12/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Diagnostic de performance énergétique du 13/12/2022 au 12/12/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments du 13/12/2022 au 12/12/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Etat de l'installation intérieure de gaz du 13/11/2022 au 12/11/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Etat de l'installation intérieure d'électricité du 28/10/2023 au 27/10/2030

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L271-4 et suivants, R271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

Yvan MAINGUY

Directeur Général Le Plessis-Robinson, le 30/10/2023



Accréditation n° 4-0081
Portée disponible
sur www.cofrac.fr

Le non-respect des clauses contractuelles peut rendre ce certificat invalide

DEKRA Certification SAS – www.dekra-certification.fr
Immeuble La Boursidière - Porte I - Rue de la Boursidière - 92350 Le Plessis-Robinson – France



Prorogation de la durée de validité de l'attestation relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, établie pour un diagnostiqueur immobilier DPE* , délivrée par DEKRA Certification

Cette prorogation de la durée de validité de l'attestation, ainsi que l'attestation doivent être :
- *présentés au propriétaire ou à son mandataire lors de la visite du logement*
- *et annexés à cet audit énergétique.*

Monsieur Rui RIBEIRO, titulaire de l'attestation relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, délivrée par DEKRA Certification**, a obtenu la prorogation de sa durée de validité jusqu'au 28/02/2025, après une évaluation favorable, par DEKRA Certification, d'au moins deux audits énergétiques, prévus à l'article L.126-28-1 susmentionné. Ces audits énergétiques ont été réalisés depuis la prise d'effet de cette attestation.

Numéro de l'attestation prorogée : AE2094

Date de prise d'effet de la prorogation de la durée de validité de l'attestation : 01/01/2024

Date de fin de validité de l'attestation : 28/02/2025

Yvan MAINGUY
Directeur Général
Le Plessis-Robinson, le 09/01/2024

*professionnel mentionné à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation certifié pour réaliser un diagnostic de performance énergétique

**organisme certificateur accrédité par le COFRAC certification de personnes n°4-0081 portée disponible sur www.cofrac.fr

***Important : conformément à la réglementation, la présente attestation n'est pas constitutive d'une certification de compétences ; en conséquence, d'une part, elle est utilisable durant toute sa période de validité sous réserve du maintien de la certification pour réaliser un diagnostic de performance énergétique prévue à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et, d'autre part, l'organisme certificateur n'est pas habilité à traiter les réclamations relatives à la réalisation d'un audit énergétique

DEKRA Certification

SAS au capital de 300 000 euros - Siren 491 590 279 RCS Nanterre
Siège social : Immeuble La Boursidière - Porte I - Rue de la Boursidière - 92350 LE PLESSIS-ROBINSON
Adresse postale : Centre d'affaires La Boursidière - CS 30004 - 92357 LE PLESSIS-ROBINSON CEDEX
Tél. + 33 (0)1.41.17.11.20 - www.dekra-certification.fr

ANNEXE 3

CERTIFICATFS D'URBANISME

Maître Patrick VARINOT, avocat au barreau du VAL-DE-MARNE
poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent
cahier des conditions de vente

- la copie des différents certificats d'urbanisme qu'il a reçu des
autorités administratives compétentes



VILLE DE
CHOISY-LE-ROI

SERVICE URBANISME
Affaire suivie par : Sonia ILIC

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DATE DE DÉPÔT 29/07/2024 CU 094 022 24 C0317

Cadre 1 : IDENTIFICATION	
DEMANDEUR DU CERTIFICAT	CABINET PAILLARD HPUC 266 avenue Daumesnil 75012 PARIS 12
ADRESSE DU TERRAIN	13 RUE DE LA REMISE AUX FAISANS à Choisy le Roi (94600)
IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE <i>(s'il est autre que le demandeur)</i>	LES COPROPRIÉTAIRES DU 13 REMISE AUX FAISANS 022 U 197 13 RUE DE LA REMISE AUX FAISANS à CHOISY LE ROI (94600)
SECTION(S) CADASTRALE(S) <i>(et pour chaque section, n° de parcelles)</i>	22 U 197
SUPERFICIE DU TERRAIN :	3276 m ²

Cadre 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME
Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1.1 ^{er} alinéa du code de l'urbanisme).

Cadre 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
P.L.U. approuvé le 10 octobre 2012, modifié le 22 mai 2013, le 24 septembre 2014, le 30 septembre 2015, le 16 décembre 2015, le 25 février 2020 et en dernier lieu le 14 février 2023 et opposable le 06 juin 2023.	Zone : UAs
Par délibération en date du 26 janvier 2021, le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal à l'échelle de ses 24 communes membres. Le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre a débattu le 4 avril 2023 des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du futur plan local d'urbanisme intercommunal. <i>En application de l'article L153-11 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.</i>	
☞ Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.	

Cadre 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)				
Superficie du terrain de la demande <i>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>	S.H.O.N. ❶ susceptible d'être édifiée ❷ <i>(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)</i>	S.H.O.N. ❶ des bâtiments existants (Sb)	S.H.O.N. ❶ résiduelle disponible	S.H.O.N. ❶ maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
3276 m²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
❶ Surface Hors Œuvre Nette (voir la définition sur la demande de certificat d'urbanisme). ❷ Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S.). Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la Surface Hors Œuvre Nette disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété				

Cadre 5 : EVENEMENTS D'URBANISME
En l'absence de prescriptions mentionnées et précisées ci-dessous, la propriété n'est pas concernée par les événements suivants : secteur de ravalement, Etat de péril, termites, arrêté d'insalubrité et interdiction d'habiter.

Cadre 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
- Z.A.C. des Hautes Bornes - PEB : Zone C - DGAC-PT2 - TCSP

Cadre 7 : AUTRES SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN		
Type de servitude	Nom	Observations
Raccordement à l'égout	Raccordement à l'égout	L'obligation d'effectuer une visite des installations par un organisme privé compétent. Une copie du dossier devra être transmise au Territoire, qui fournira une attestation.

En l'absence de prescriptions mentionnées et précisées ci-dessus, la propriété n'est pas concernée par les servitudes suivantes : Zone de Risque Technologique, PPRI, ZPPRN, RHI, secteur ABF, emplacement réservé.

Cadre 8 : DROIT DE PREEMPTION
Le terrain est soumis au Droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.), au bénéfice de la commune. Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué. Il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme. Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 9 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L 332-6 ET L 520-1 DU CODE DE L'URBANISME)
Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux.
☒ Taxe d'aménagement Taux : 0% part communale.
☒ Taxe d'aménagement Taux : 2,5% part départementale.
☒ Taxe d'aménagement Taux : 1% part régionale.
☒ Redevance pour création de bureaux, commerces, stockages et leurs annexes
☒ Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive).taux : 0.40 %

PARTICIPATIONS
Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : * par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux ; * par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L.332-12.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :
☐ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)
☒ Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -e).
Participations préalablement instaurées par délibération :
☐ Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -a).
☒ Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -d). Délibération du conseil municipal du 16 mai 2002 relative aux modalités d'application de la participation des propriétaires à l'établissement et au renforcement du réseau communal d'eaux usées.
☐ Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9). (Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).
☐ Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).

Cadre 10 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME				
Réseaux	Nature desserte	est desservi par (service ou concessionnaire)	vers le	Date non déterminée
Assainissement	Desserte totale	EPT – Grand-Orly Seine Bièvre		☒
Eau potable	Desserte totale	Syndicat des Eaux		☒
Electricité	Desserte totale	EDF		☒
Voirie	Desserte totale	Direction de la Voirie		☒

CADRE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Sous réserve du respect du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

CADRE 12 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)
Dans le cas où le terrain se situerait dans le périmètre de protection des monuments historiques, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé de la protection des monuments historiques : avis de l'Architecte des Bâtiments de France, du Service Départemental de l'Architecture du Patrimoine du Val de Marne.

CADRE 13 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)
Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 EUROS, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée. <i>Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.</i>



Choisy-Le-Roi, le 14/08/2024

Pour le Maire de Choisy-le-Roi, et par délégation,
Philippe WITTERKERTH
 Directeur de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'habitat

DUREE DE VALIDITE
Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de Permis de Construire, est déposée dans le délai de 18 MOIS à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par le dit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles figurant aux cadres 6, 7 et 12 (un délai de validité plus long peut être mentionné au cadre 13).
ATTENTION
Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assuré. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires).
PROLONGATION DE VALIDITE
Le certificat d'urbanisme peut être prorogé une seule fois pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée certificat à proroger doit être : ➤ Soit adressé au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception, ➤ Soit déposée contre décharge à la mairie.
RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 412-2 et R. 421-1-1 du code de l'urbanisme)
L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 150 m². (Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres, il est de 2.000 m² de surface hors œuvre nette)
DIVISION DE TERRAIN
Sauf si la division constitue un lotissement (article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (art. L. 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (art. L. 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R. 160-5 du même code.)
DELAIS ET VOIES DE RECOURS
Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).
RENSEIGNEMENTS
Pour toute demande de renseignement, s'adresser au service urbanisme de la ville.

Commune de **CHOISY LE ROI** (Département du Val de Marne)

Adresse : **13 rue de la Remise aux Faisans**

Cadastre : section U n° 197

Contenance cadastrale : 3276 m²

Dossier n°240484

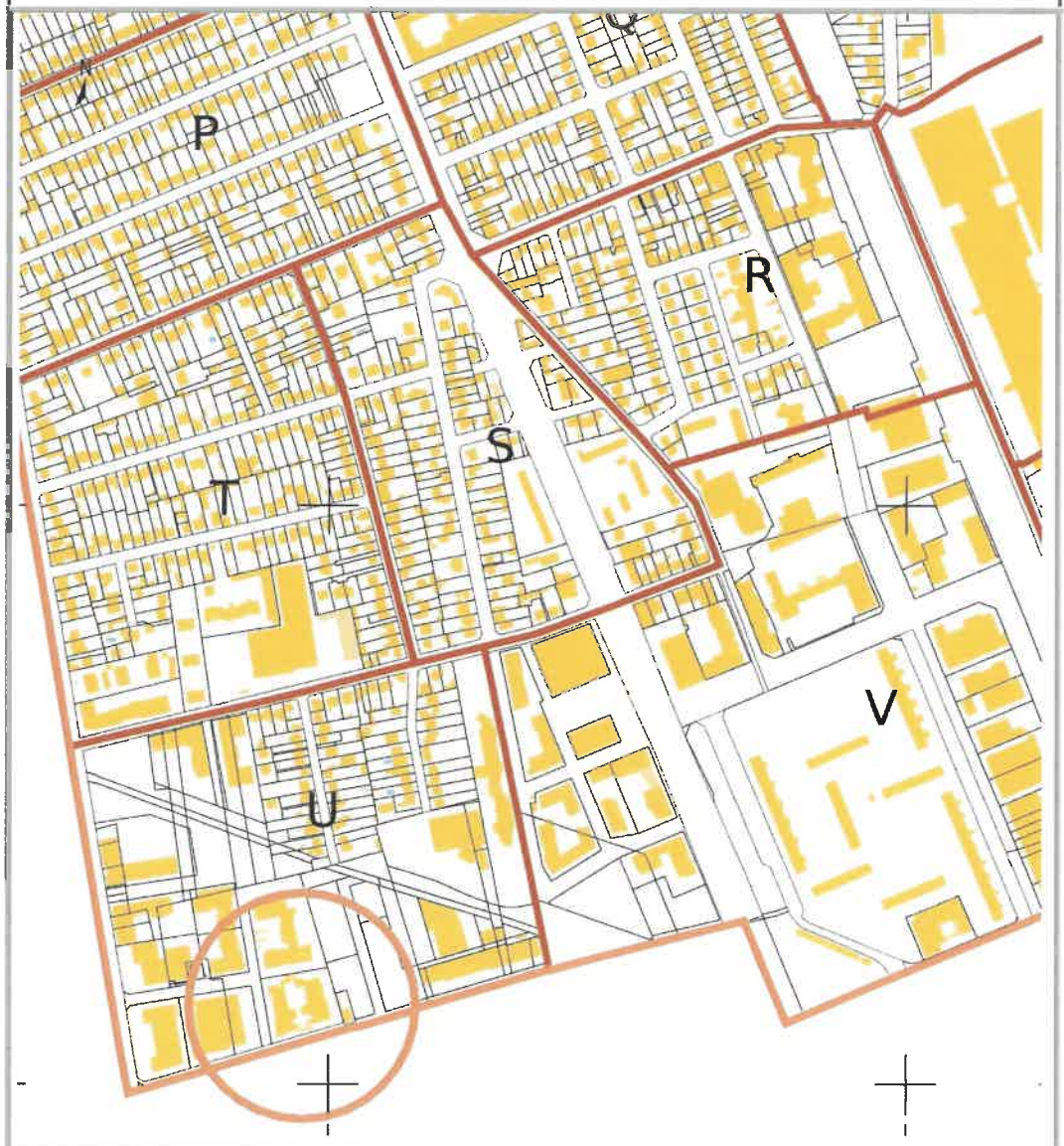
PLAN DE SITUATION

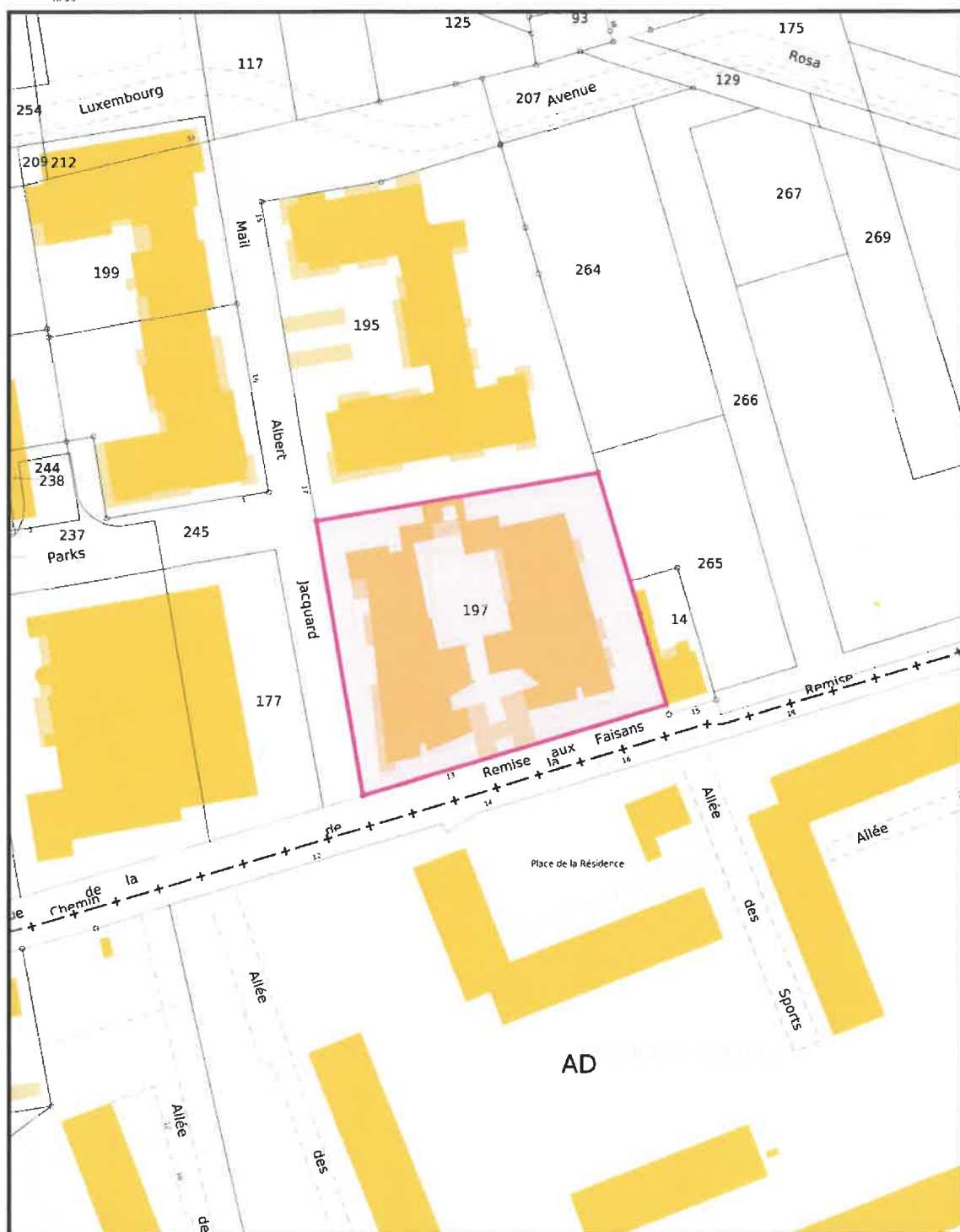
ECHELLE 1/5000

PROPRIÉTAIRES : M. Jean MONTAS et Mme Sophie DA SILVA

Lots n° 601 et 15 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





Fiche parcelle cadastrale

Choisy-le-Roi
U 197

Géofoncier

Fiche éditée le 04 septembre 2024 à 15h49 (UTC +0200)
Par CABINET PAILLARD HPUC

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Choisy-le-Roi (94022)
Préfixe : 000
Section : U
Numéro : 197

Adresse postale la plus proche :
13bis Rue de la Remise aux Faisans 94600 Choisy-le-Roi



INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 32 a 76 ca *
Parcelle arpentée : oui

Parcelle issue d'une division effectuée par Rémi PLANTEFEVE en 2014 (document d'arpentage numérique).

Lieu-dit cadastral : non renseigné

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

Animation urbaine

Zone UAs

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/f858c7594d2ff646941e223d21af9f00/download-file/94022_reglement_20160118.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Choisy-le-Roi&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=94022&lon=2.40807897936189&lat=48.75178>
Rue de la Remise aux Faisans 94600 Choisy-le-Roi

VALEURS FONCIERES VENALES *

Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :

• **175367 €**
Date de la mutation : 2023-09-28
Prix / m² estimé : 4175,4 € / m²
Locaux
dépendance (isolée)
appartement (42 m² , 2 pièce(s))

• **232000 €**
Date de la mutation : 2023-02-14
Prix / m² estimé : 4000,0 € / m²
Locaux
dépendance (isolée)
appartement (58 m² , 3 pièce(s))

• **192000 €**
Date de la mutation : 2022-12-02
Prix / m² estimé : 4465,12 € / m²
Locaux
dépendance (isolée)
appartement (43 m² , 2 pièce(s))

• **248500 €**
Date de la mutation : 2022-11-09
Prix / m² estimé : 4284,48 € / m²
Locaux
dépendance (isolée)
appartement (58 m² , 3 pièce(s))

• **200000 €**
Date de la mutation : 2022-09-23
Prix / m² estimé : 5128,21 € / m²
Locaux
dépendance (isolée)
appartement (39 m² , 2 pièce(s))

• **225100 €**
Date de la mutation : 2022-06-16
Prix / m² estimé : 3881,03 € / m²
Locaux
dépendance (isolée)
appartement (58 m² , 3 pièce(s))

• **279900 €**
Date de la mutation : 2021-09-09
Prix / m² estimé : 3782,43 € / m²
Locaux
dépendance (isolée)
appartement (74 m² , 4 pièce(s))

• **166000 €**
Date de la mutation : 2021-08-25
Prix / m² estimé : 3860,47 € / m²
Locaux
dépendance (isolée)
appartement (43 m² , 2 pièce(s))

• **280000 €**
Date de la mutation : 2021-08-02
Prix / m² estimé : 3684,21 € / m²
Locaux
dépendance (isolée)
appartement (76 m² , 4 pièce(s))

• **295680 €**
Date de la mutation : 2021-07-15
Prix / m² estimé : 3790,77 € / m²
Locaux
dépendance (isolée)
appartement (78 m² , 4 pièce(s))



Commune : Orly (94)
Edité le : 18-09-2024 12:37 (UTC + 1)
Edité par : CABINET PAILLARD HPUC

Echelle : 1 / 5000
Projection : RGF93 Lambert 93


0 50 100 150m

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE MAJ		2023	DEP DIR		84 0	COM	822 CHOISY LE ROI				TRES		000	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ						NUMERO COMMUNAL		3303400				
Propriétaire/Institution						MCRANWL MONTAS/ELAN																				
ECO ZEN BAT B 13 RI E DE LA REMISE AUX FAISANS						94600 CHOISY LE ROI																				
Propriétaire/Institution						MCRANWN SA SILVA/SOPHIE																				
ECO ZEN BAT B 13 RI E DE LA REMISE AUX FAISANS						94600 CHOISY LE ROI																				
PROPRIÉTÉS BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS												IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL								
AN	REC	N° PLAN	C	N° PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	N° PORT	N° INVAR	S	M	NAT	AF	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLI	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX	COEF	RC TEOM
L3	1	199				13 RUE DE LA REMISE AUX FAISANS	0130	01	01	01	00015	110345	0	022	C	10	PS	C	2000						10	100
						001 LOT 0000015 0 / 10000																				
L3	1	199				13 RUE DE LA REMISE AUX FAISANS	0130	01	01	01	00015	110345	0	022	C	10	PS	C	2000						10	100
						001 LOT 0000001 00 / 10000																				
REXO												0 EUR														
REV IMPOSABLE COM 2995 EUR COM												2995 EUR														
R IMP												2995 EUR														
PROPRIÉTÉS NON BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS												EVALUATION												LIVRE FONCIER		
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP	TH	S	GR	GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLI	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TX	COEF	RC TEOM			
HA A CA												REV IMPOSABLE 0 EUR COM												0 EUR		
CONT B												R IMP												0 EUR		
TAXE AD												0 EUR														
R IMP												0 EUR														
MAJ TC												0 EUR														

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

AFFAIRE : CFF / MONTAS – DA SILVA



RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL

ADRESSE : **13 rue de la Remise aux Faisans – 94600 CHOISY LE ROI**

CADASTRE : **section U n° 197**

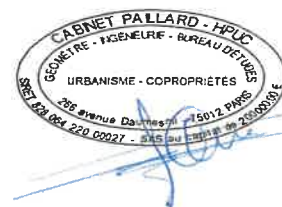
Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Paris, le 30 juillet 2024





ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 4 septembre 2024

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

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

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

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

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

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

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

PARCELLE(S)

94600 CHOISY-LE-ROI

Code parcelle :
000-U-197



Parcelle(s) : 000-U-197, 94600 CHOISY-LE-ROI

1 / 6 pages

**A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET
D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :**

BRUIT : C



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

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

Le niveau d'exposition au bruit de la parcelle est modéré (zone C en jaune). Certaines constructions sont autorisées sous conditions et sous réserve de mesures d'isolation acoustique.



INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

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

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

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

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 2/3



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

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

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :
<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



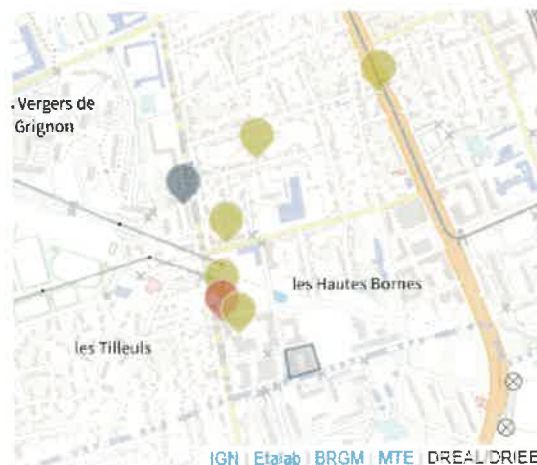
POLLUTION DES SOLS (500 m)



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

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

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



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

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

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 11

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 9

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
ECOA8800084A	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
INTE0100760A	27/07/2001	27/07/2001	27/12/2001	18/01/2002
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE1726132A	16/06/2016	16/06/2016	26/09/2017	27/10/2017
INTE1804348A	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018
INTE2119792A	19/06/2021	20/06/2021	30/06/2021	02/07/2021
INTE9400269A	21/12/1993	10/02/1994	06/06/1994	25/06/1994
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE1029329A	28/06/2010	28/06/2010	30/11/2010	03/12/2010

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0500305A	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2005	31/05/2005

Mouvement de Terrain : 1

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

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

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
ORIENTAL KITCHEN	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007403200

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Fabrique de produits d'entretien	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3896884
Commerce alimentaire	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3895539
Dépôt de liquides inflammables	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3897451
Atelier de matières plastiques	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3895131
Station-service	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3896602
Station de pompage et de distribution d'eau	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3897921

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

Nom du site	Fiche détaillée
SHELL	https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00053730101