

Guy PAILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valéry Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
Référence Bancaire étude :
IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE


COMMISSAIRES
DE JUSTICE

PROCES – VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et le VINGT-SIX AVRIL à 14h30

À LA DEMANDE DE :

La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE PLERIN - CCM DE PLERIN, Société Coopérative de crédit à capital variable et responsabilité statutairement limité au capital de 30,49 €, immatriculée au RCS de SAINT-BRIEUC sous le n° 309 518 371, dont le siège social est situé 2 rue de l'Espérance 22190 PLERIN, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat..... SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER
Avocat au Barreau de Paris R 029
24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS

Pour lequel domicile est élu
au cabinet de..... Maître Stéphanie ARFEUILLERE
Avocat au Barreau de l'Essonne
Membre de la SELARL CREMER & ARFEUILLERE
15 rue des Mazières 91000 EVRY-COURCOURONNES
LEQUEL SE CONSTITUE

AGISSANT EN VERTU DE :

- ◆ Des articles 35 à 37 du décret 2006-936 du 27 juillet 2006 permettant d'établir un procès-verbal de description des lieux de la propriété ci-après désignée, et tenant à la rédaction du cahier des conditions de vente ;
- ◆ D'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de GRENOBLE le 26/03/2019, signifié le 17/06/2019, ayant partiellement infirmé un jugement du TGI de GRENOBLE le 20/03/2017 et d'un arrêt de rejet rendu par la Cour de Cassation, 1^{ère} Chambre Civile, le 10/11/2021 ;
- ◆ Et faisant suite à un commandement de payer valant saisie signifiée par la SELARL EVOLHUIS, Commissaire de Justice à MORESTEL (38), le 17/03/2023.

Je soussigné, Me James LESUEUR, Commissaire de Justice associé membre de la SCP Guy PAILLON et James LESUEUR titulaire d'un office de Commissaire de justice près les Tribunaux d'EVRY, dont le siège est 11, Boulevard de l'Europe Valéry Giscard d'Estaing, 91000 EVRY-COURCOURONNES

CERTIFIE M'ETRE TRANSPORTE CE JOUR :

Commune de DOURDAN (91410) – Hostellerie Blanche de Castille – 4 rue Demetz et 3 rue de l'Abbé Fèvre

Afin de parvenir à la description de lots de copropriété et droits immobiliers sur les biens désignés comme suit :

Sur le territoire de la Commune de DOURDAN (Département de l'Essonne) 4 rue Demetz et 3 rue de l'Abbé Fèvre, dans une propriété à usage de restaurant et résidence hôtelière soumise au régime de la copropriété dénommée « Hostellerie Blanche de Castille », édifée sur un terrain figurant au cadastre Section AT n°883 pour une contenance de 24a 58ca.

Lot n°33 :

Dans le bâtiment A, au 3^{ème} étage, couloir de gauche, 2^{ème} porte à gauche, une suite comprenant salon, chambre et salle de bains avec WC
Et les 18/1.000èmes des parties communes générales de la copropriété
Et les 25/1.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment A

REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023

Guy PAPILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valéry Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
Référence Bancaire étude :
IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE


COMMISSAIRES
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023

Lot n°36 :

Dans le bâtiment A, au 4^{ème} étage, couloir de droite, 3^{ème} porte à droite, une chambre et une salle de bains avec WC
Et les 10/1.000èmes des parties communes générales de la copropriété
Et les 14/1.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment A

APPARTENANT A : Monsieur [REDACTED]

Je me transporte sur place, le 26 avril 2023, accompagné de la société MILOT-DELAPLACE, chargée des diagnostics amiante et mesurage Loi Carrez.

Il y a lieu de préciser qu'un contact téléphonique a été pris, avant les opérations de ce jour, avec Monsieur Yassir CHAKIB, président de la SAS BLANCHE DE CASTILLE (RCS EVRY 812 481 687) dont le siège social est situé 7 rue Demetz, 91410 DOURDAN, locataire en titre de Monsieur [REDACTED] afin qu'il puisse me recevoir pour procéder à la description de ce jour.

Sur place, je rencontre une salariée de la SAS BLANCHE DE CASTILLE qui refuse de me communiquer son identité.

Je lui décline mon identité, ma qualité, ainsi que l'objet de ma mission tout en exhibant ma carte professionnelle.

Elle me déclare ne pas s'y opposer et m'invite à entrer.

EN SA PRESENCE, J'AI PROCÉDÉ A LA DESCRIPTION SUIVANTE :

LOT N°33

Ce lot consiste en une suite qui a été divisée en deux chambres d'hôtel portant les n°304 et 306, situées au troisième étage, couloir de gauche, deuxième porte à gauche pour la chambre 304, et troisième porte à gauche pour la chambre 306, de l'Hostellerie Blanche de Castille, propriété à usage de restaurant et résidence hôtelière soumise au régime de la copropriété.

Ce lot fait partie intégrante de l'hostellerie Blanche de Castille qui a été édifié au 17^{ème} siècle. La construction d'origine a été totalement saccagée lors de la 2^{ème} guerre mondiale. L'hostellerie Blanche de Castille a été reconstruite en 1969, en utilisant des matériaux anciens.

L'hôtel a été édifié sur cinq niveaux dont un sous-sol.

Les niveaux 1 à 4 accueillent les chambres de l'hôtel (environ 45).

Le niveau 0 accueille le lobby ainsi que les salles de restaurant et le bar.

Le niveau -1 accueille les zones techniques, la cuisine et des salles de réunion.

Un ascenseur dessert ces cinq niveaux.

Il existe une zone de parking pavée située devant la porte d'accès principale de l'hôtel.

Un second parking se situe le long du pignon de gauche de l'hôtel et une terrasse de restaurant le long du pignon de droite.

L'hostellerie Blanche de Castille est située au Centre-ville historique de la ville de DOURDAN, face à la halle accueillant le marché, ainsi que de nombreux commerces et bâtiments administratifs et des écoles.

Je réalise huit photographies numériques, lesquelles suivent :

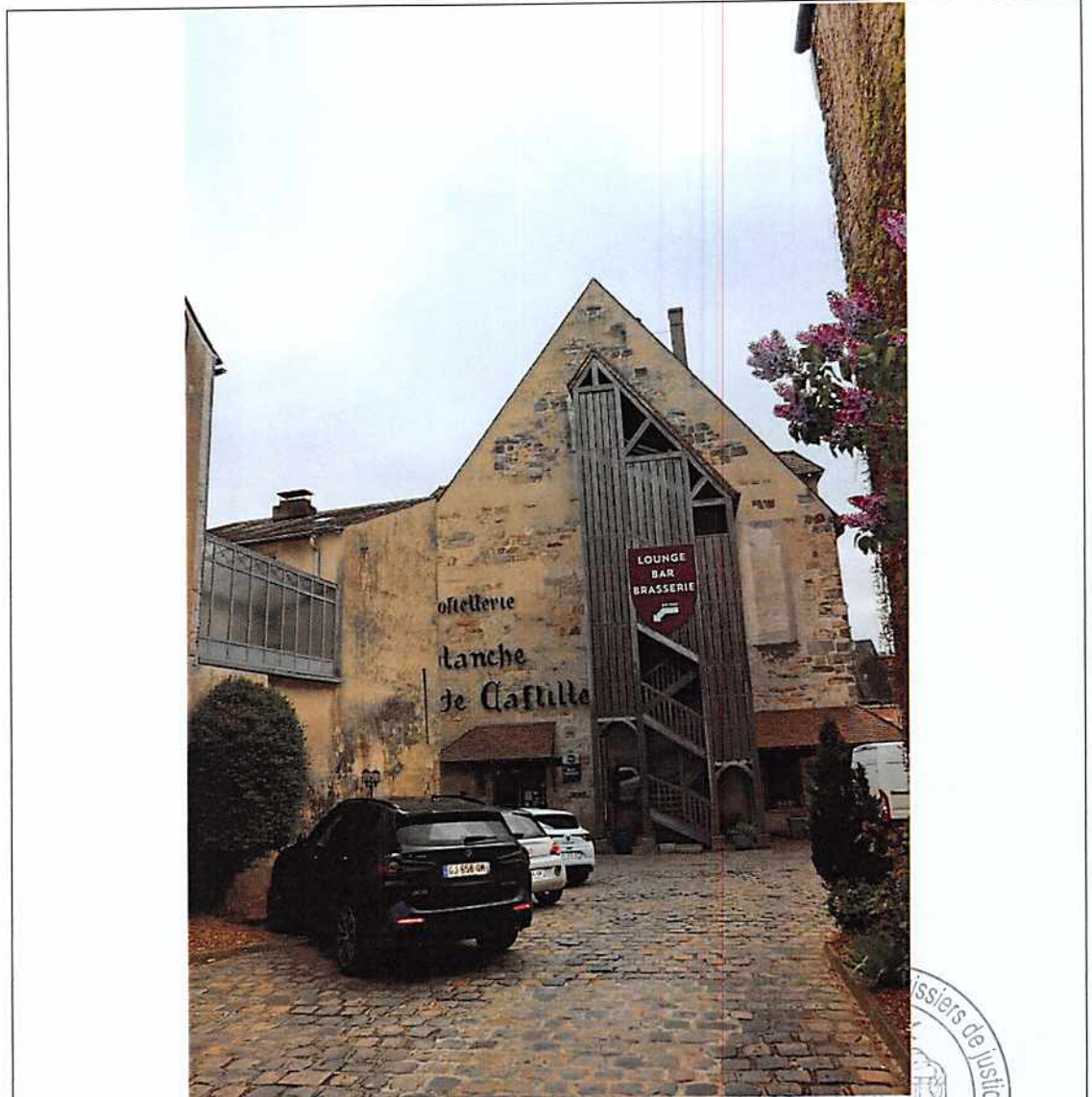
Guy PAPILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valéry Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
Référence Bancaire étude :
IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE


COMMISSAIRES
DE JUSTICE



REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023

Guy PAPILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valery Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
Référence Bancaire étude :
IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE




COMMISSAIRES
DE JUSTICE

Hôtel Blanc de Castille
(ancienne maison Védye)

En bordure de la rue Demetz, ce bâtiment a été construit sur l'emplacement d'une belle maison du XVII^e siècle.

A cette époque, c'est une auberge qui a pour enseigne « Aux Trois Rois ».

Cette maison est achetée en 1662 par Pierre Védye, lieutenant-général du Bailliage de Dourdan dont la fille, mariée à Pierre Le Bostel, seigneur de Chalignyville, bailli de Dourdan, hérite.

La famille Le Bostel la vend en 1781.

Après divers propriétaires, Jean-Pierre Demetz avocat et Maire de Dourdan de 1808 à 1817 l'achète puis la légue à son fils, Frédéric-Auguste Demetz, Conseiller Général d'un canton de Dourdan et fondateur de la colonie pénitentiaire de Metzray. L'épouse de ce dernier, Sophie Garreau, installe son atelier de peinture dans le belvédère. Leurs filles la vendent en 1877 à Monsieur Lemaçon.

En 1929, elle devient la propriété de Monsieur et Madame Poncetton.

Pendant la dernière guerre, elle est totalement saccagée. François Poncetton, médecin, journaliste, collectionneur et amateur d'art en prend le goût de vivre et décide en 1949, sa femme loue le bâtiment à la société des Gens de Lettres qui le cède à la ville de Dourdan qui décide sa démolition.

En 1969, l'Hôtel Blanc de Castille est édifié sur son emplacement, utilisant des matériaux anciens, en particulier le bal en bois visible dans le hall d'entrée.

REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023

Guy PAPILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valéry Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
Référence Bancaire étude :
IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE


COMMISSAIRES
DE JUSTICE



REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023

Guy PAPILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valéry Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
Référence Bancaire étude :
IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE


COMMISSAIRES
DE JUSTICE



LA CHAMBRE 304 :

La porte palière s'ouvre sur un couloir qui distribue, à gauche, la salle de bains, et en face, la chambre.

LE COULOIR :

Au sol, la moquette est en bon état.
Aux murs, la toile de verre peinte est en bon état.

REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023

Guy PAPILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valéry Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
Référence Bancaire étude :
IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE


COMMISSAIRES
DE JUSTICE

Cette pièce est équipée d'un placard intégré fermant par deux portes coulissantes.

Le faux-plafond est en bon état.

Il n'y a pas de fenêtre.

LA SALLE DE BAINS :

Au sol, le carrelage est en bon état.
Aux murs, la faïence est en bon état.
Au plafond, la peinture est en bon état.

Cette pièce est équipée d'une vasque avec mitigeur, d'un receveur de douche avec mitigeur et d'une cuvette de W-C suspendue.

Il existe une fenêtre opaque intérieure donnant sur la chambre.

LA CHAMBRE :

Au sol, la moquette est en bon état.
Aux murs et au plafond, la peinture est en bon état.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, encadrement en bois peint, donnant sur le pignon de l'hôtel.

Je réalise six photographies numériques, lesquelles suivent :



REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023



Guy PAPILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valéry Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler

Référence Bancaire étude :

IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE


COMMISSAIRES
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023



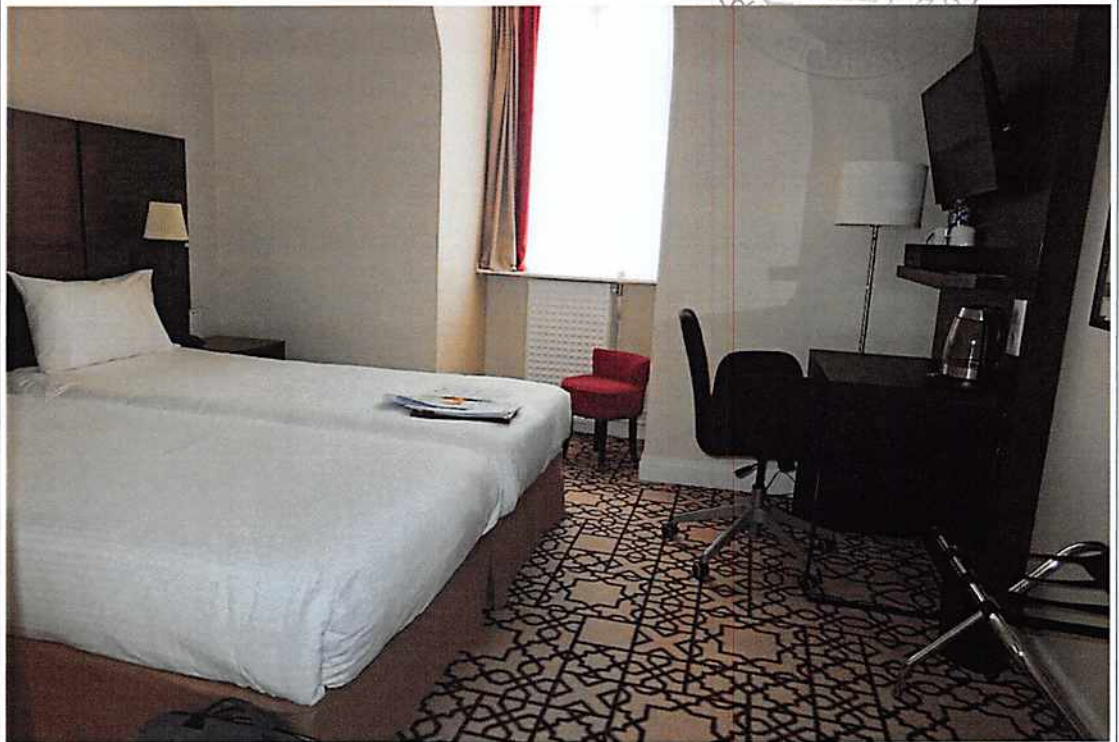
Guy PAPILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valéry Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
Référence Bancaire étude :
IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE


COMMISSAIRES
DE JUSTICE



REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023

Guy PAPILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valéry Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
Référence Bancaire étude :
IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE



LA CHAMBRE 306 :

Elle se compose d'un couloir qui distribue sur la droite la salle de bains, et au fond la chambre.

LE COULOIR :

Au sol, la moquette est en bon état.
Aux murs, la toile de verre peinte est en bon état.
Le faux-plafond est en bon état.

Cette pièce est équipée d'un placard intégré ne possédant pas de porte.

LA SALLE DE BAINS :

Au sol, le carrelage est en bon état.
Aux murs, la faïence est en bon état.
Au plafond, la toile de verre peinte est en bon état.

Cette pièce est équipée d'une vasque avec mitigeur, une cuvette suspendue avec abattant double, et d'une douche avec mitigeur.

Il n'y a pas de fenêtre.

LA CHAMBRE :

Au sol, la moquette est en bon état.
Aux murs, la toile de verre peinte est en bon état.
Au plafond, la peinture est en bon état.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, encadrement en bois peint, double vitrage, donnant sur le pignon de l'hôtel.

Je réalise quatre photographies numériques, lesquelles suivent :

REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023

Guy PAPILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valéry Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
Référence Bancaire étude :
IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE


COMMISSAIRES
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023



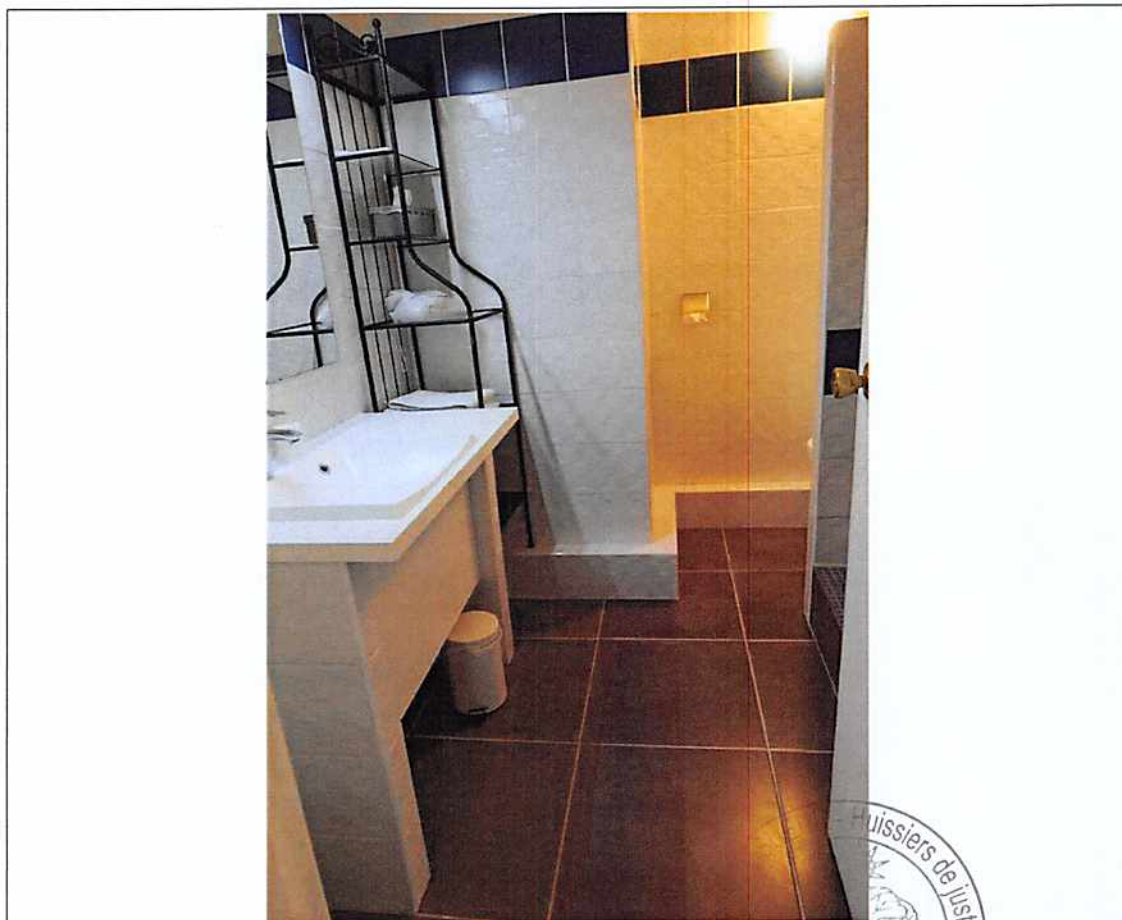
Guy PAPILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valéry Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
Référence Bancaire étude :
IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE


COMMISSAIRES
DE JUSTICE



LOT N°36

REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023

Ce lot consiste en une chambre d'hôtel portant le n°402 située au 4^{ème} étage, couloir de droite, 3^{ème} porte à droite, de l'Hostellerie Blanche de Castille, propriété à usage de restaurant et résidence hôtelière soumise au régime de la copropriété.

Guy PAPILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valéry Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
Référence Bancaire étude :
IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE


COMMISSAIRES
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023

LA CHAMBRE 402 :

La porte palière s'ouvre sur une entrée. À droite, se trouvent la salle de bains et au fond la chambre.

L'ENTRÉE :

Au sol, le parquet stratifié est en bon état.
Aux murs, la toile de verre peinte est en bon état.
Le faux-plafond est en bon état.

Cette pièce est équipée d'un placard intégré fermant par deux portes coulissantes.

Il n'y a pas de fenêtre.

LA SALLE DE BAINS :

Au sol, le carrelage est en bon état.
Aux murs, la faïence est en bon état.
Au plafond, la peinture est en bon état.

Cette pièce est équipée d'un receveur de douche avec mitigeur, une vasque avec mitigeur, et d'une cuvette de W-C suspendue avec abattant double.

Il n'y a pas de fenêtre.

LA CHAMBRE :

Au sol, le parquet stratifié est en bon état.
Aux murs et sur la soupenne, la toile de verre peinte est en bon état.
Au plafond, la peinture est en bon état.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre de type Velux donnant sur le pignon de l'hôtel.

Je réalise cinq photographies numériques, lesquelles suivent :



Guy PAILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valéry Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
Référence Bancaire étude :
IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE


COMMISSAIRES
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023



Guy PAPILLON
James LESUEUR
Commissaires
de Justice Associés
11, Boulevard de l'Europe
Valéry Giscard d'Estaing
91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
Télécopie : 01.60.77.97.60
papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
Référence Bancaire étude :
IBAN
FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
Code B.I.C
CRLYFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**



Le bien est occupé par un locataire : SAS BLANCHE DE CASTILLE (RCS EVRY 812 481 687) dont le siège social est situé 7 rue Demetz, 91410 DOURDAN, selon bail commercial meublé daté du 23 juin 2016, annexée au présent procès-verbal de constat, sur 7 feuilles

Le loyer s'élève à 150,26 € TTC du m² par an (voir détail article 12 du bail).

Le chauffage de ce bien est collectif.

REFERENCES A RAPPELER:
MD:194288
VMD/JL - 16 MAI 2023

Guy PAPILLON
James LESUEUR
 Commissaires
 de Justice Associés
 11, Boulevard de l'Europe
 Valéry Giscard d'Estaing
 91000 Evry-Courcouronnes

Téléphone : 01.60.77.64.40
 Télécopie : 01.60.77.97.60
 papillon-lesueur@huissier-justice.fr

Vous désirez régler
 Référence Bancaire étude :
 IBAN
 FR44 3000 2069 7000 0007 1344 P 18
 Code B.I.C
 CRLYFRPP

ACTE DE
 COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE


 COMMISSAIRES
 DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER:
 MD:194288
 VMD/JL - 16 MAI 2023

Sont annexés au présent procès-verbal : le diagnostic amiante et le certificat de mesurage loi Carrez, dressé par la SARL MILOT-DELAPLACE, sur neuf feuilles recto-verso.

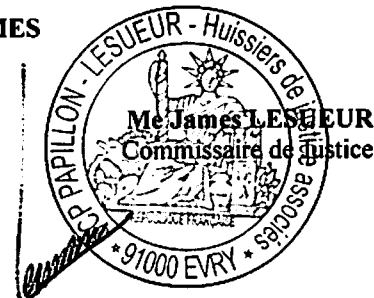
Ma mission étant terminée, je me retire et de ce qui précède, je dresse le présent PROCES-VERBAL-DE-DESCRIPTION sur trente-deux feuilles, pour servir et valoir ce que de droit,

J'atteste que les photographies numériques insérées dans le présent acte, qui ont été prises lors de mes opérations de procès-verbal de description, n'ont subi aucune modification ni retouche.

POUR CETTE PROPRIETE POUR LAQUELLE LA SAISIE-IMMOBILIERE DOIT PORTER ETRE DECRITE ET INDIQUEE DANS LE COMMANDEMENT DESTINE A ETRE TRANSCRIT AU BUREAU DES HYPOTHEQUES, POUR VALOIR SAISIE IMMO BILIERE A PARTIR DE CETTE TRANSCRIPTION

COUT : SIX CENT CINQUANTE EUROS ET VINGT CENTIMES

COUT	
Droit Fixe	219,16 €
Transport	7,67 €
hono art 16.1	300,00 €
Photos	15,00 €
	541,83 €
TVA20 %	108,37 €
	650,20 €
Taxe	
Serrurier	
Témoin	
TOTAL	650,20 €



BAIL COMMERCIAL MEUBLE

BLANCHE DE CASTILLE – DOURDAN (91410)

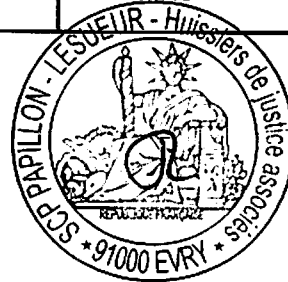
ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur, Madame _____

Demeurant 72 Chemin de Chertreuse 78330 Saclay ISNIER

Références Copropriété

n° lot / Porte	Bâtiment	Surface (m2)
33 / 311	A	38.75
36 / 402	A	23.65
Total		62.40



Ci-après dénommé, LE BAILLEUR.

ET

Blanche de Castille
SAS au Capital de 10.000 €
Immatriculée sous le n° 812 481 687 RCS Evry
Siège social : 7 Rue Demetz 91410 Dourdan
Représentée par Monsieur Yassir CHAKIB, en sa qualité de Président,
Ci-après dénommés, LE PRENEUR

M

EXPOSE

Le BAILLEUR déclare être propriétaire des biens ci-dessus désignés pour les avoir acquis de la SARL BOURGNEUF, suivant acte reçu par Maître BRINES Jean-Pierre, notaire à AIX-EN-PROVENCE, le 12/12/2008.

Le BAILLEUR déclare en outre que son droit sur les biens en cause n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire liée ou non à l'exercice d'un privilège.

BAIL COMMERCIAL MEUBLÉ

ARTICLE 1 – BAIL

Par les présentes, LE BAILLEUR donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre I du Code de Commerce et aux dispositions du décret N°53.960 du 30 Septembre 1953 modifié actuellement en vigueur, au PRENEUR qui l'accepte, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées, les lots désignés dans l'exposé qui précède et les parties communes tant générales que particulières y attachées. Telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs du Règlement du Copropriété, pièces dont LE PRENEUR reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre LE BAILLEUR.

ARTICLE 2 - PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

La date d'effet du présent bail est fixée au 1^{er} Mai 2016.

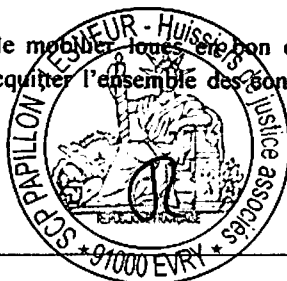
Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de NEUF ANNÉES. Conformément à l'article L 145-7-1, le preneur ne peut user de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. A l'expiration de cette période et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties conformément à la réglementation en vigueur, le présent bail se poursuivra tacitement. La partie qui voudra mettre fin au bail, au terme de celui-ci, devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins SIX MOIS avant l'échéance du bail.

ARTICLE 3 - DESTINATION

La destination exclusive est l'exercice par LE PRENEUR dans les locaux constituant la résidence d'une activité d'exploitation d'un Hôtel de Tourisme trois étoiles. LE PRENEUR est, en conséquence, de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous la réserve qu'il respecte les obligations résultant du présent, paragraphe et celles stipulées sous le paragraphe "SOUS LOCATION" ci-après. En outre, LE PRENEUR s'oblige expressément, dans le cadre de la destination ci-dessus fixée, à offrir aux résidents les services et prestations hôtelières qu'infère le classement de l'établissement. Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'article 261 D4° du C.G.I. et de l'instruction administrative du 30 Avril 2003, N°3A-2-.03 de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA et ce, pendant toute la période de validité des présentes. Le présent bail est consenti et accepté dans les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que LE PRENEUR s'oblige à s'exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer. LE PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance. Enfin, LE BAILLEUR prend l'engagement formel de prendre toute disposition, en cas de cession de son lot en cours de bail, pour maintenir la destination du bien en Hôtel de Tourisme et d'Affaires.

ARTICLE 4 - ENTRETIEN REPARATIONS

LE PRENEUR s'oblige à entretenir les lieux et le mobilier, dans son état, à assurer les réparations locatives au sens du décret du 26 août 1987 et à acquitter l'ensemble des consommations. Il supportera les



u

réparations de toutes natures, incluant les grosses réparations définies par l'article 605 et 606 du Code Civil. Il fera son affaire des réparations et remplacement du mobilier dégradé ou défectueux. Il supportera toutes les dépenses à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués. Dans le cas de dégradations occasionnés dans des parties communes par un locataire, l'assurance souscrite par LE PRENEUR supportera les frais occasionnés, à charge pour elle de se retourner contre l'auteur des dégâts. Il s'oblige à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

ARTICLE 5 - AMELIORATIONS

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucune transformation sauf travaux usuellement requis pour l'exercice de son activité. Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par LE PRENEUR, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au BAILLEUR de leur caractère obligatoire. LE PRENEUR en supportera la charge. Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seraient faits par LE PRENEUR, sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du PRENEUR, la présente disposition ne pourra cependant s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du BAILLEUR de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en état primitif en cas de travaux non autorisés. Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par LE PRENEUR ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR en fin de bail ou au départ du PRENEUR. En toute hypothèse, LE PRENEUR ne pourra, lors de la libération définitive des lieux, emporter aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporé au bien loué, à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés; cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du BAILLEUR de demander la remise en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

ARTICLE 6 - ENSEIGNE

LE PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment administratives. Cette installation sera réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue à ses frais.

ARTICLE 7 - TAXES ET CHARGES DIVERSES

Indépendamment des charges de réparations et d'entretien ci-dessus, LE PRENEUR supportera l'ensemble des charges et prestations nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement, et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires, de toute nature contractée pour l'immeuble sous la responsabilité du BAILLEUR et notamment toutes charges afférentes aux services de l'hôtellerie. Bien entendu, LE PRENEUR acquittera l'ensemble des taxes fiscales taxes et impôts découlant de son activité y compris les taxes foncières, ainsi que la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale pouvant être mise à la charge des locataires.

ARTICLE 8 – CESSION

LE PRENEUR pourra céder son droit au présent bail à tout exploitant de renommée ou de situation équivalente à la sienne. Dans ce cas, LE BAILLEUR devra en être avisé préalablement par lettre recommandée avec A.R.

ARTICLE 9 - SOUS-LOCATION



Eu égard à la destination des lieux, LE PRENEUR est naturellement autorisé de plein droit à sous-louer, avec les réserves qui suivent : cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie plus haut. Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec LE BAILLEUR, LE PRENEUR restant seul responsable vis-à-vis des résidents à quelque titre que ce soit. Enfin, il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura LE PRENEUR, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la Résidence (calme, propreté, sécurité, etc.).

ARTICLE 10 - ASSURANCES

LE PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques de vol, incendie, explosion et dégât des eaux, couvrant le bien immobilier, les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garantissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers. Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du BAILLEUR. LE PRENEUR souscrira également une assurance en responsabilité professionnelle. Il ne pourra, en aucun cas, tenir pour responsable LE BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués, il ne pourra donc réclamer aucune indemnité ni dommages intérêts au BAILLEUR de ce chef.

ARTICLE 11 - VISITE DES LIEUX

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, ou toute personne, autorisés par lui, à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand LE BAILLEUR le jugera à propos et ce, sur rendez-vous. Il devra laisser visiter les lieux par LE BAILLEUR en cas de résiliation, pendant une période de 6 mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR. Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués.

ARTICLE 12 - LOYER, REVISION DU LOYER

Loyer fixe minimum

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel suivant :

- De Mai 2016 à Décembre 2016 : loyer de 115.00 € HT/m² hors charges, TVA en sus, soit au taux de Taxe sur la Valeur Ajoutée en vigueur à ce jour (10 %) de 126,50 € TTC/m².
- De Janvier 2017 à Décembre 2017 : loyer de 119.00€ HT/m² hors charges, TVA en sus, soit au taux de Taxe sur la Valeur Ajoutée en vigueur à ce jour (10 %) de 130,90 € TTC/m².
- De Janvier 2018 à Décembre 2018 : loyer de 123 € HT/m² hors charges, TVA en sus, soit au taux de Taxe sur la Valeur Ajoutée en vigueur à ce jour (10 %) de 135,30 € TTC/m².
- De Janvier 2019 à Décembre 2019 : loyer de 127.00 € HT/m² hors charges, TVA en sus, soit au taux de Taxe sur la Valeur Ajoutée en vigueur à ce jour (10 %) de 139,70 € TTC/m².
- De Janvier 2020 à Décembre 2020 : loyer de 132.00 € HT/m² hors charges, TVA en sus, soit au taux de Taxe sur la Valeur Ajoutée en vigueur à ce jour (10 %) de 145,20 € TTC/m².
- A partir de Janvier 2021: loyer de 136.60 € HT/m² hors charges, TVA en sus, soit au taux de Taxe sur la Valeur Ajoutée en vigueur à ce jour (10 %) de 150,26 € TTC/m².

Il expressément précisé qu'en cas d'obtention d'une 4^{ème} étoile (classement hôtelier), le loyer HT sera augmenté automatiquement de 3.5% l'année suivant l'obtention du nouveau classement et cela sans remettre en cause les augmentations prévues ci-dessous.

Le loyer défini ci-dessus s'entend pour une activité locative et étant pour LE PRENEUR, sur une période de 12 (Douze) mois par an. LE PRENEUR s'oblige à payer ce loyer au BAILLEUR à terme échu en quatre échéances le dernier jour du mois de chaque trimestre suivant, soit le 31 Mars, 30 Juin,



30 Septembre, 31 Décembre de chaque année. Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, dans un délai de Quinze jours après chaque échéance trimestrielle soit le 15 Avril, 15 Juillet, 15 Octobre, 15 Janvier.

Indexation du Loyer Fixe

Au-delà des années de révision du loyer mentionnée ci-dessus, le loyer sera réévalué tous les trois ans à la date d'anniversaire en fonction de la variation, en plus ou en moins, de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera celui du premier trimestre de l'année de démarrage de l'indexation.

L'indexation s'effectuera selon la formule suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \frac{\text{Loyer initial} \times \text{indice de référence}}{\text{indice de base}}$$

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le PRENEUR sera tenu de payer au BAILLEUR à titre provisionnel un loyer égal à celui du mois précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le PRENEUR.

Si l'indice choisi venait à disparaître ou cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en tenant compte du coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Si, pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait, en aucun cas, être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en compte, la renonciation à la présente clause devra résulter d'un accord écrit.

Cette indexation du loyer ne fera pas obstacle aux demandes de révisions légales effectuées en application de l'article L 145-38 du Code de Commerce.

LE BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts. LE BAILLEUR, conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base actuellement de 76.300 EUR.

Complément variable

Un complément variable s'ajoutera au loyer fixe et sera versé au titre de l'exercice précédent clos au 31 décembre de chaque année. Ce complément de loyer sera versé au plus tard le 30 juin de chaque année, soit six (6) mois après la date de clôture de l'exercice social, temps nécessaire maximum afin que les comptes annuels soient certifiés par un cabinet d'expertise comptable. Ainsi, le premier loyer variable sera versé au plus tard le 30 juin 2017 pour l'exercice social clos au 31 décembre 2016. Le montant de loyer correspondant à la partie variable s'établit comme suit :

1. Si l'indice de révision est N1 et le loyer HT annuel par m2 est L1 alors le nouveau loyer annuel HT est $L2=L1*N1$

2. Le calcul de N1 se fait de la manière suivante :

lu



Blanche de Castille SAS – Projet de Bail Location Meublée

- a. Si le CA HT de l'hébergement sur l'année précédente est inférieur à 800.000€ (huit cent mille Euros) alors $N1=0$
 - b. Si le CA HT de l'hébergement sur l'année précédente est supérieur à 800.000€ (huit cent mille Euros) alors $N1 = (CA HT - 800.000)/(800.000)$
 - c. $N1$ ne peut pas dépasser 15% (quinze pourcent).
3. Exemple : Si pour l'année 2016, le CA hébergement de Blanche de Castille est de 906.000€ HT (cela correspondrait à un taux d'occupation de 63%), l'indice de complément est de $(906.000 - 800.000)/800.000$ soit 13%. Un complément de 13% du loyer par m2 sera versé à chaque copropriétaire.

Force majeure : De condition expresse entre les parties, le règlement du loyer serait suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité du « PRENEUR » tels que tremblement de terre, état de guerre ou siège, entrave à la libre circulation de personnes et des biens.

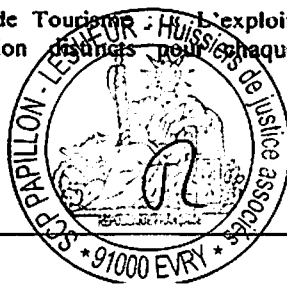
Article 13 - INFORMATION DES ACQUEREURS/BAILLEURS

Dispositions de l'article L145-9 du Code de Commerce : « Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance. A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent. Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat. S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus. Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce : «Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce : « I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité : 1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ; 2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolí comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état. II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20».

Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme : L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation pour chaque résidence. Il est tenu de les



communiquer aux propriétaires qui en font la demande. Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence ».

En conséquence, LE BAILLEUR reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents.

ARTICLE 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par LE PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements et, notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, ou de non-respect des obligations figurant sous l'article 3 « DESTINATION », LE BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure ou une sommation de payer restée infructueuse, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

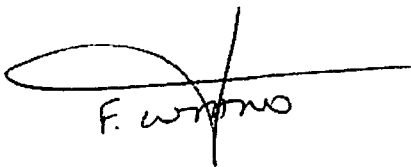
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs figurant en tête des présentes.

ARTICLE 16 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

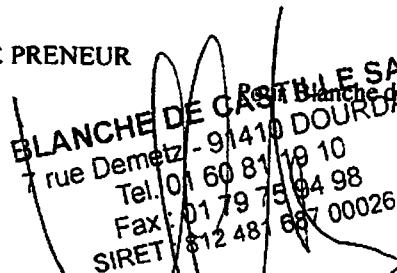
Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux compétents du lieu de situation des biens loués.

Fait en 2 exemplaires originaux, à Dourdan, le 23 VI 2016

LE BAILLEUR


F. W. M. M. O.

LE PRENEUR


BLANCHE DE CASTILLE SAS
Blanche de Castille SAS
7 rue Demetz - 91410 DOURDAN
Tel. 01 60 81 19 10
Fax : 01 79 75 94 98
SIRET 812 481 687 00026





Sylvain MILOT
géomètre-expert foncier d.p.l.g
membre de l'ordre n° 4524

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Philippe DELAPLACE
géomètre-expert foncier d.p.l.g
membre de l'ordre n° 4550

RAPPORT D'EXPERTISE

- Art 78 de la LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion modifie l'article 3 de la LOI n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la LOI n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

- la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres
Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés ..., locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Chambres n°304, 306 et 402

Lots n°33 et n°36

**4, rue Demetz
3, rue de l'Abbé Fèvre**

DOURDAN (91)

M. Sylvain MILOT
Géomètre - Expert Foncier D.P.L.G.
63, quai Maurice Riquiez
91100 CORBEIL- ESSONNES
Tél. : 01.60.75.22.91 Fax : 01.60.75.23.26

- Croquis des locaux : 1

Nombre de pages du rapport : 3

Dossier: S929





Sylvain MILOT
géomètre-expert foncier d.p.l.g
membre de l'ordre n° 4524

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Philippe DELAPLACE
géomètre-expert foncier d.p.l.g
membre de l'ordre n° 4550

EXPOSE

♦ A la demande de Me **LESUEUR** (Huissier de Justice à **EVRY COURCOURONNES (91)**)

♦ A la mission de déterminer la surface habitable d'un appartement sis :

**4, rue Demetz
3, rue de l'Abbé Fèvre
DOURDAN (91)**

- Selon l'état des lieux:
- Chambre n°304 comprenant:
Entrée, chambre et salle d'eau avec W.C
 - Chambre n°306
Entrée, chambre et salle d'eau avec W.C
 - Chambre n°402
Entrée, chambre et salle d'eau avec W.C

♦ Je soussigné M. Sylvain MILOT, Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G., 63, Quai Maurice RIQUIEZ
91100 CORBEIL-ESSONNES, contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle
Diagnostics Amiante, Plomb, Etat parasitaire, Loi Carrez (contrat M.M.A. n° 3.778.950)

♦ Certifie avoir mesuré les locaux en date du **26 avril 2023**

♦ Et procédé à la rédaction du présent rapport en date **12 mai 2023**.





Sylvain MILOT
géomètre-expert foncier d.p.l.g
membre de l'ordre n° 4524

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALCRISER GARANTIR

Philippe DELAPLACE
géomètre-expert foncier d.p.l.g
membre de l'ordre n° 4550

CONCLUSIONS

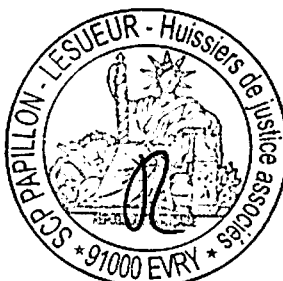
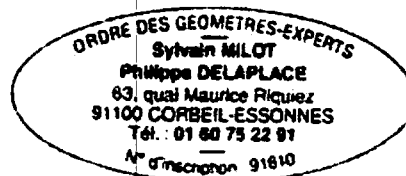
La surface habitable du lot n°33 ci-dessus désigné est de :
SOIXANTE QUATRE mètres carrés CINQUANTE
(38.0 m²)

La surface habitable du lot n°36 ci-dessus désigné est de :
SOIXANTE QUATRE mètres carrés CINQUANTE
(18.8 m²)

Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte au titre de la surface habitable : Partie du bien dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1m80

Fait à CORBEIL - ESSONNES le 12 mai 2023

Le Géomètre-Expert soussigné,
M. Sylvain MILOT





GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Département de l'Essonne
Commune de Dourdan

4, rue Demetz
3, rue de l'Abbé Fèvre

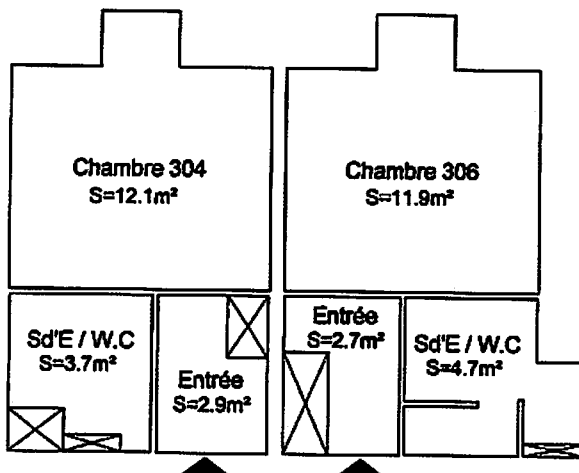
SURFACE HABITABLE

(selon le 2^e et 3^e alinéas de l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation)

Chambres n°304 et 306 3^{ème} étage Lot n°33
Chambre n°402 4^{ème} étage Lot n°36

LOT n°33

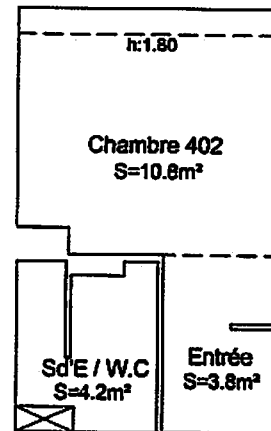
S=38.0m²



Couloir

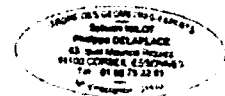
LOT n°36

S=18.8m²

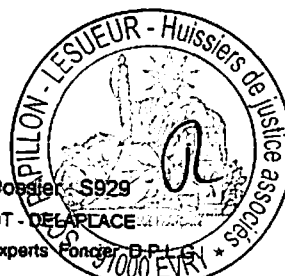


Couloir

Surface habitable totale = 56.8 m²



Échelle : 1/100e



12 mai 2023 Dossier S929

Etabli par : MILOT - DELAPLACE

Cabinet de Géomètres-Experts Foncier D.P.L.G.



GÉOMÈTRE-EXPERT

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

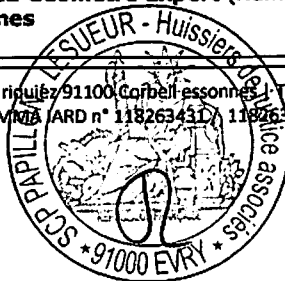
Numéro de dossier : S929
Date du repérage : 26/04/2023

Références réglementaires	
Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : 4, rue Demetz 3 rue de l'Abbé Fèvre Code postal, ville : . 91410 DOURDAN 3ème étage - Chambre n°304 Lot n°33 3ème étage - Chambre n°306 Lot n°33 4ème étage - Chambre n°402 Lot n°36
Périmètre de repérage :
Type de logement : Chambre
Fonction principale du bâtiment : Autres
Date de construction : Date du permis de construire non connue

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... M. [REDACTED] Adresse : 4, rue Demetz 3 rue de l'Abbé Fèvre 91410 DOURDAN
Le commanditaire	Nom et prénom : ... SCP Guy Papillon - Maître LESUEUR James Adresse : 11 Boulevard de l'europe 91000 EVRY (France)

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	Jean Baptiste Berger	Opérateur de repérage	I.Cert Centre Alphas - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE	Obtention : 10/11/2018 Échéance : 09/11/2023 N° de certification : CPDI2812
Raison sociale de l'entreprise : Cabinet MILOT - DELAPLACE Géomètre Expert (Numéro SIRET : 38276443900024) Adresse : 63 quai maurice riquiez, 91100 Corbeil essonnes Désignation de la compagnie d'assurance : MMA IARD				



Constat de repérage Amiante n° S929



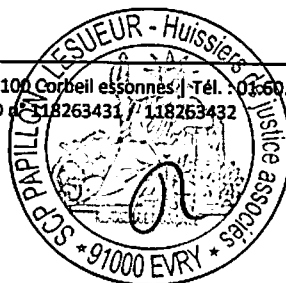
Numéro de police et date de validité : 118263431 / 118263432 - 31 décembre 2023

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 15/05/2023, remis au propriétaire le 15/05/2023

Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 12 pages, la conclusion est située en page 2.



Sommaire

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
 - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

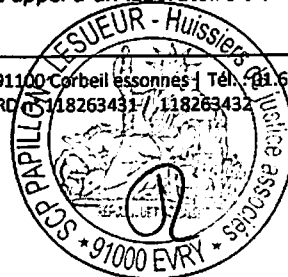
- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse :
Numéro de l'accréditation Cofrac :



3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
 Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

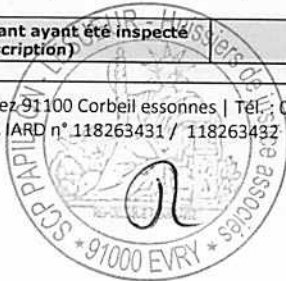
3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bardes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
------------------------------	------------------------------------------------------	--------------------------------



Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

3ème étage - Chambre n°304 / Entrée / salle d'eau,

3ème étage - Chambre n°306 / Entrée / salle d'eau,

4ème étage - Chambre n°402 / Entrée / salle d'eau

Localisation	Description
Néant	-

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 15/05/2023
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 26/04/2023
Heure d'arrivée : 16 h 37
Durée du repérage : 01 h 00
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Maître LESUEUR James SCP Guy Papillon

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

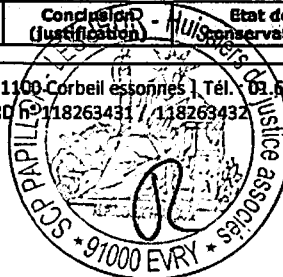
4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (Justification)	Etat de conservation	Commentaires
--------------	---------------------------	----------------------------	----------------------	--------------



Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.2 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
 ** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

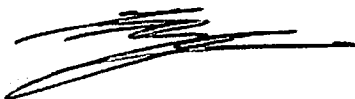
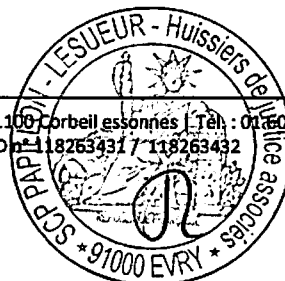
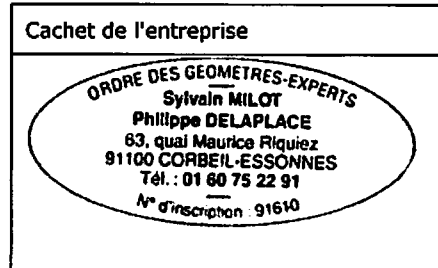
Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. - Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert Centre Alphas - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.info-certif.fr)**

Fait à **DOURDAN**, le **26/04/2023**

Par : **Jean Baptiste Berger**

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° S929****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

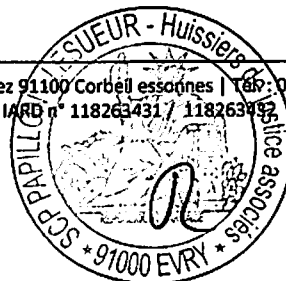
L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.
Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A
Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
<p>1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou</p> <p>2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou</p> <p>3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.</p>	<p>1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond ou</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).</p>	<p>2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.</p>

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).</p>	<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).</p>	<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.</p>

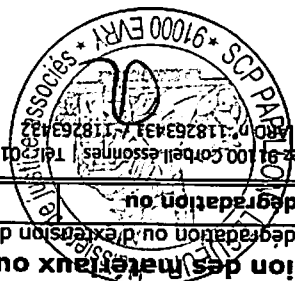
Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'exposition de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou	Risque de dégradation ou	Risque de dégradation ou



d'extension de dégradation	d'extension à terme de la dégradation	d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 - L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 - La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 - Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

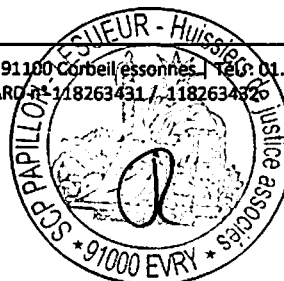
II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

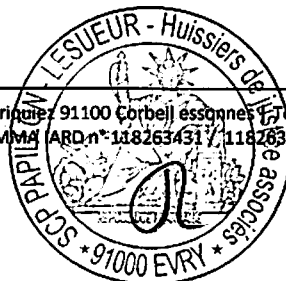
1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :

- Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.



2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
- a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
 - b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
- Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
- En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents





**ATTESTATION D'ASSURANCE 2023
RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE DIAGNOSTICS**

Nous soussignés MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD attestons que

SARL MILOT - DELAPLACE
27, rue Gaudot de Mauroy
75009 PARIS

Inscrit à l'Ordre des Géomètres-Experts de la région de : PARIS

Bénéficie des contrats d'assurance N°s 118 263 431/ 118 263 432
Garantisant sa Responsabilité Civile Professionnelle pour les diagnostics suivants :

Diagnostic de l'état d'accessibilité aux personnes handicapées dans les ERP
Mesurage dans le cadre de la loi Carrez
Diagnostic Technique Global (DTG)
Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante
Etat relatif à la présence de termites et autres insectes xylophages dans les bâtiments
Constat de risque d'exposition au plomb
Diagnostucs de performance énergétique
Diagnostic de l'état des installations intérieures de gaz de plus de 15 ans
Diagnostic de l'état des installations intérieures d'électricité de plus de 15 ans
Diagnostic relatif aux installations d'assainissement non collectif
Etat des lieux relatifs à la conformité aux normes de surface et d'habitabilité (prêt à taux 0 %)
Etat de conformité du dispositif de sécurité des piscines à usage privé
Etat des risques naturels et technologiques
Diagnostic Déchets Démolition
Mesurage de la perméabilité à l'air des bâtiments

Sous réserve que la personne qui effectue le diagnostic possède toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation.


Montant de la garantie : 3 000 000 € par sinistre et par assuré

Période d'assurance : 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023

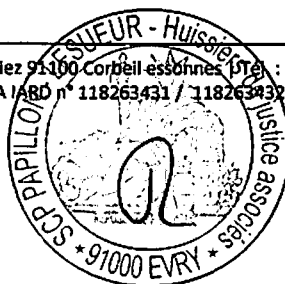
La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle ne peut engager l'assureur au-delà des clauses et conditions des contrats auxquelles elle se réfère et n'est valable que sous réserve du règlement des cotisations émises ou à émettre.

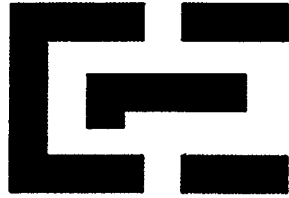
Cachet professionnel et signature

Fait à Le Mans, le 03 janvier 2023


MMA IARD
Siège social : 14 boulevard Alexandre Oyon
72030 LE MANS Cedex 9
RCS Le Mans 440 048 882
Entreprises régies par le Code des Assurances

MMA IARD Assurances Mutuelles Sociétés d'assurance mutuelle à cotisations fixes - RCS Le Mans 775 652 126 MMA IARD Société anonyme au capital de 537 052 368 euros - RCS Le Mans 440 048 882 Sièges sociaux : 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9 - Entreprises régies par le code des assurances





GÉOMÈTRE-EXPERT

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **S929** relatif à l'immeuble bâti visité situé au
: 4, rue Demetz
3 rue de l'Abbé Fèvre 91410 DOURDAN.

Je soussigné, **Jean Baptiste Berger**, technicien diagnostiqueur pour la société **Cabinet MILOT - DELAPLACE Géomètre Expert** 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
Termites	Jean Baptiste Berger	I.Cert	CPDI2812	13/01/2023 (Date d'obtention : 14/01/2018)
DPE sans mention	Jean Baptiste Berger	I.Cert	CPDI2812	17/03/2030 (Date d'obtention : 18/03/2023)
Electricité	Jean Baptiste Berger	I.Cert	CPDI2812	9/11/2023 (Date d'obtention : 10/11/2018)
Plomb	Jean Baptiste Berger	I.Cert	CPDI2812	09/10/2029 (Date d'obtention : 10/10/2022)
Gaz	Jean Baptiste Berger	I.Cert	CPDI2812	20/03/2023 (Date d'obtention : 21/03/2023)
Gaz	Jean Baptiste Berger	I.Cert	CPDI2812	20/03/2023 (Date d'obtention : 21/03/2023)

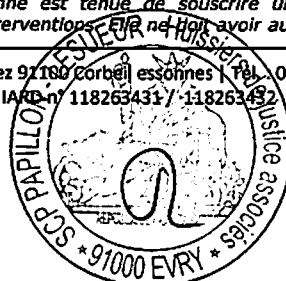
- Avoir souscrit à une assurance (MMA IARD n° 118263431 / 118263432 valable jusqu'au 31 décembre 2023) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance 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 **DOURDAN**, le **26/04/2023**

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. »

