

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

Au Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, au Palais de Justice, rue des Mazières, au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**

L'adjudication aura lieu Le MERCREDI 26 NOVEMBRE 2025 à 10 HEURES

Cette vente a lieu **aux requête, poursuites et diligences du Syndicat des copropriétaires** sis 16 rue Montvinet, 91310 LINAS, représenté par la SELARL AJAssociés, prise en les personnes de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, ès-qualité d'administrateurs provisoires, domiciliée à EVRY (91000), Immeuble Le Mazière, rue René Cassin, désignée par Ordonnance rendue le 18 août 2017 par le Président du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, au visa de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965 dont la mission a été prorogée par Ordonnances rendues par le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES du 19 octobre 2018, du 29 août 2019, du 21 août 2020, du 20 août 2021, du 29 août 2022, du 16 août 2023, du 26 septembre 2024 et du 8 août 2025 pour une durée d'un an à compter du 18 août 2025, soit jusqu'au 17 août 2026 sur le fondement des dispositions l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965. Ayant pour Avocat postulant Maître Frédéric SAMÉ, Avocat au Barreau de l'Essonne et pour Avocat plaissant Maître Serge PELLETIER, Avocat associé de RESCUE, Société d'Avocats, Avocat au Barreau de PARIS.

DESIGNATION DES LOTS MIS EN VENTE

Dans un ensemble immobilier sis à **LINAS (91310) - 16 rue Montvinet**

Cadastré AA numéro 18 pour une contenance de 02 ares 12 centiares et 19 pour une contenance de 04 ares 38 centiares.

Lot 9 : Dans le bâtiment B, en retour droite en entrant dans la cour, au premier étage première porte à droite, **UN STUDIO** comprenant selon procès-verbal de description dressé le 24 avril 2025 par Maître Mathilde MANCEAU, Commissaire de Justice associée à LONGJUMEAU (91) :
une pièce principale avec espace de cuisine, une mezzanine, une salle d'eau avec w.-c.

SUPERFICIE privative (Loi Carrez) : **15,48 m²**. Et les 77/1.050^{èmes} de la propriété du sol et des P.C.G. Et les 515/1.000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B ». - Lot 24 : un parking actuellement à usage de **PLACE DE STATIONNEMENT**. Et les 5/1.050^{èmes} de la propriété du sol et des P.C.G. Et les 72/1.000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B ».

Lot 27 : **un parking actuellement BOXÉ**. Et les 4/1.050^{èmes} de la propriété du sol et des P.C.G.

Et les 71/1.000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B » - Les lieux sont occupés.

Sur les lieux pour visiter uniquement le LUNDI 17 NOVEMBRE 2025 de 09 Heures à 10 Heures.

MISE A PRIX : 25.000 Euros (Vingt-cinq mille euros).

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

Consignation préalable indispensable pour enchérir par chèque de banque .

Les enchères ne pourront être portées que par le ministère d'un Avocat inscrit près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES.

Fait et rédigé à GRIGNY (91), le 29 septembre 2025, par l'Avocat poursuivant. Signé : Maître Frédéric SAMÉ.

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

- Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9 heures à 12 heures, où il a été déposé sous la Référence Greffe 25/00117, **sur rendez-vous obligatoire par email à : saisieimmo.tj-evry@justice.fr**.

- A **Maître Frédéric SAMÉ**, SCP Samé Avocats, Avocat au Barreau de l'Essonne, demeurant 8 avenue Emile Aillaud, 91350 GRIGNY.

- A **Maître Serge PELLETIER**, Avocat associé de **RESCUE**, Société d'Avocats au Barreau de PARIS, demeurant 17 rue Dumont d'Urville, 75116 PARIS, dépositaire d'une copie du cahier des conditions de vente, consultable sur l'URL :

<https://rescue.law/expertises/droit-immobilier/nos-ventes-en-cours/>

- sur **Vench.fr** (documents anonymisés).

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE



EN un lot dans un immeuble sis à LINAS (91310) :

▪ **Au 16 rue Montvinet :**

- dans le bâtiment B, au premier étage, un studio (**lot 9**),
et les 77/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 515/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »

Précision est ici faite que ledit studio comporte une pièce principale avec coin kitchenette et une salle d'eau avec WC.

- un parking (**lot 24**),
et les 5/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 72/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »
- un parking (**lot 27**),
et les 4/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 71/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »

Au requêtes, poursuites et diligences de :

Le Syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet – 91310 LINAS, représenté par la SELARL AJAssociés, prise en les personnes de Maître Franck Michel et Maître Nicolas Deshayes, ès-qualité d'administrateurs provisoires, domiciliée à Evry (91000) Immeuble Le Mazière, rue René Cassin, désignée par Ordonnance rendue le 18 août 2017 par le Président du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 dont la mission a été prorogée par Ordonnances rendues par le Tribunal judiciaire d'Évry-Courcouronnes du 19 octobre 2018, du 29 août 2019, du 21 août 2020, du 20 août 2021, du 29 août 2022, du 16 août 2023, et du 26 septembre 2024 pour une durée d'un an à compter du 18 août 2024, soit jusqu'au 18 août 2025 sur le fondement des dispositions l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Assisté par :

Maître Serge PELLETIER

Avocat associé de Rescue, Société d'avocats

Avocat au Barreau de Paris

17, rue Dumont d'Urville - 75116 Paris

T : 01 73 79 58 89 – @ : spelletier@rescue.law - Toque L 94

Et représenté pour la validité de la procédure par :

Maître Frédéric SAME

SCP Samé Avocats

Avocat au Barreau de l'Essonne

8, avenue Emile Aillaud – 91350 Grigny

T : 01 60 77 51 04 - @ : contact@fredsame-avocat.fr

Dont la constitution a été faite et qui occupe pour lui sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

l^e rôle

FACE ANNULEE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

- de la grosse dûment exécutoire :

- D'un Jugement rendu par défaut, et en dernier ressort, par le Tribunal de proximité de Longjumeau en date du 12 décembre 2019, revêtu de la formule exécutoire, signifié avec la formule exécutoire le 14 février 2020 à **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO**, à l'encontre duquel il n'a pas été formé opposition, ni formé de pourvoi en cassation, par lequel **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO** a été condamné à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 16 rue Montvinet – 91310 Linas :
 - la somme de **1.073,53€** au titre des charges de copropriété suivant décompte arrêtée au 9 septembre 2019 ; 3^{ème} trimestre 2019 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 21 juin 2019 ;
 - la somme de **350,00€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **800,00€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens comportant les frais d'assignation et de signification .
- du pouvoir conféré à la SELARL Ajassociés, prise en la personne de Me Franck Michel et Me Nicolas Deshayes, coadministrateurs provisoires du Syndicat des copropriétaires, par procès-verbal de prise de décisions du 24 juin 2024, pour poursuivre la saisie immobilière des biens tels que désignés dans le présent cahier des conditions de vente et fixé **la mise à prix à 25.000€** (vingt-cinq mille euros).

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant un acte de Maître Johanna MORAND, Commissaire de justice salariée, de la SELARL COJUSTICE, Commissaire de justice à Longjumeau, fait signifier un commandement de payer valant saisie-immobilière le **10 mars 2025** à :

- **Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO**, né le 17 février 1971 à Montalegre (Portugal), demeurant 16 rue Montvinet – 91310 Linas.

FACE ANNULEE

D'avoir dans un délai de huit (8) jours à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié la somme de **4.667,07€** détaillée comme suit :

1. Sommes dues en vertu du Jugement du 12 décembre 2019	
- Principal	1.073,53 €
- Intérêts légaux à compter du 21 juin 2019	541,22 €
- Dommages et intérêts	350,00 €
- Intérêts légaux à compter de la décision du 12 décembre 2019	171,02 €
- Article 700 du Code de procédure civile	800,00 €
- Intérêts légaux à compter de la décision du 12 décembre 2019	390,88 €
Total	3.326,65 €
2. Frais y compris le présent acte :	
Frais de signification de l'assignation	121,43 €
Frais de signification du Jugement du 12 décembre 2019	111,12 €
Frais de signification des conclusions	87,97 €
Frais de tentative d'exécution de la décision	747,14 €
Frais de signification du commandement de payer	272,76 €
TOTAL	4.667,07 €

due en vertu de la grosse dûment exécutoire de la décision sus évoquée.

Sous réserves 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 de huit jours, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du service de la publicité foncière de l'Essonne 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 au commandement, celui-ci a été publié le **8 avril 2025** au service de la publicité foncière de l'Essonne, **sous les références 2025 S N° 87**.

L'assignation à comparaître a été délivrée pour l'audience d'orientation du **mercredi 2 juillet 2025 à 9h30** devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes - services des saisies immobilières dudit Tribunal – suivant exploit de Maître Alexia BRISSAC, Commissaire de justice salariée, de la SELARL COJUSTICE, Commissaire de justice à Longjumeau, en date du 12 mai 2025.

FACE ANNULEE

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement de payer valant saisie immobilière et sus énoncés.

Portant sur les biens et droits immobiliers lui appartenant dépendant de l'ensemble immobilier sis 16 rue Montvinet à LINAS (Essonne) cadastré :

section AA n°18 pour une contenance de 2a 12ca et n°19 pour une contenance de 4a 38ca,

▪ **Au 16 rue Montvinet :**

- **Lot 9 :** dans le bâtiment B, au premier étage, un studio,
et les 77/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 515/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »

Précision est ici faite que ledit studio comporte une pièce principale avec coin kitchenette et une salle d'eau avec WC.

- **Lot 24 :** un parking,
et les 5/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 72/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »
- **Lot 27 :** un parking,
et les 4/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 71/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »

Avec toutes leurs dépendances et droits y attachés.

Etant précisé que l'ensemble immobilier sis à LINAS (Essonne) 16 rue Montvinet a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître GODARD, Notaire à MONTLHERY, le 9 novembre 1988 dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 16 décembre 1988 volume 88P numéro 3201 ;

Ledit état descriptif de division -règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître COFFIN, Notaire à MONTLHERY, le 4 mai 2001, dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES le 20 juin 2001 volume 2001 P numéro 1563 ;

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances, et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

FACE ANNULEE

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse l'acte de vente en date du 15 mai 2006, établi par Maître Hervé CORIC, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Albert CORIC, Michel MARTIN, Hervé CORIC et Yann LEOTY, Notaires associés », dont l'étude est sise à MONTLHERY (Essonne), 57 route d'Orléans, avec la participation de Maître CABOT, Notaire à YVETOT, publié le 21 juin 2006 volume 2006 P N° 1786 au 3^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES.

En la personne de Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO, Acquéreur pour son compte personnel,

Les biens, objets de la présente vente, appartiennent à **Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO**, pour les avoir acquis, à la suite de la vente par :

Monsieur Serge DONAYAN, né le 20 août 1975 à Beyrouth (Liban) et Madame Sylvie Cécile Jeanine DELAFENETRE épouse DONAYAN, née le 9 mars 1975 à Yvetot (76190), mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître CABOT, notaire à Yvetot, le 14 juin 1999, préalable à leur union célébrée à la mairie de Yvetot (76190), le 26 juin 1999.

Dont **Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO** est propriétaire depuis l'acte de vente du 15 mai 2006, établi par Maître Hervé CORIC, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Albert CORIC, Michel MARTIN, Hervé CORIC et Yann LEOTY, Notaires associés », dont l'étude est sise à MONTLHERY (Essonne), 57 route d'Orléans, avec la participation de Maître CABOT, Notaire à YVETOT, assistant le vendeur, par lequel Monsieur Serge DONAYAN et Madame Sylvie Cécile Jeanine DELAFENETRE épouse DONAYAN, vendeurs, ont vendu l'immeuble ci-dessus désigné à **Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO**, acquéreur, et publié le 21 juin 2006 volume 2006 P N° 1786 au 3^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES.

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

FACE ANNULEE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

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.

FACE ANNULEE

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.

FACE ANNULEE

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.

FACE ANNULEE

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.

FACE ANNULEE

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains de la CARPA SEQUESTRE, représentée par son Président en exercice, près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

FACE ANNULEE

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 de l'article 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.

FACE ANNULEE

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.

FACE ANNULEE

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 service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

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

le tout à ses frais.

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

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.

FACE ANNULEE

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.

FACE ANNULEE

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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.

FACE ANNULEE

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.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixé par le poursuivant soit :

- **25.000 (vingt-cinq mille euros)€**, fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

Fait à Grigny

Le _____

Me Frédéric Samé
Avocat poursuivant

FACE ANNULEE

**AFFAIRE : Syndicat des copropriétaires du 16 rue Montvinet – 91310 Linas /
CALHENO**

DIRE



L'an deux mille vingt-cinq et le 16 mai,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes et
par-devant nous, Greffier,

Maître Frédéric Samé, Avocat au Barreau de l'Essonne, 8 avenue Emile Aillaud –
91350 Grigny – Tél. : 01.60.77.51.04 – @ : contact@fredsame-avocat.fr

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à **Monsieur Manuel Henrique Garcia CALHENO** le **10 mars 2025**, publié le **8 avril 2025** sous les références **2025 S N° 87**.

Et Maître Samé, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

**COMMANDEMENT DE PAYER
VALANT SAISIE-IMMOBILIERE**

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ

ET LE DIX  MARS

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet – 91310 LINAS, représenté par la SELARL AJAssociés, prise en les personnes de Maître Franck Michel et Maître Nicolas Deshayes, ès-qualité d'administrateurs provisoires, domiciliée à Evry (91000) Immeuble Le Mazière, rue René Cassin, désignée par Ordonnance rendue le 18 août 2017 par le Président du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 dont la mission a été prorogée par Ordonnances rendues par le Tribunal judiciaire d'Évry-Courcouronnes du 19 octobre 2018, du 29 août 2019, du 29 août 2019, du 21 août 2020, du 20 août 2021, du 29 août 2022, du 16 août 2023, et du 26 septembre 2024 pour une durée d'un an à compter du 18 août 2024, soit jusqu'au 18 août 2025 sur le fondement des dispositions l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ayant pour avocat constitué :

Maître Frédéric SAME
SCP Samé Avocats
Avocat au Barreau de l'Essonne
8, avenue Emile Aillaud – 91350 Grigny
T : 01.60.77.51.04 - @ : contact@fredsame-avocat.fr

Au cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites

Ayant pour avocat plaidant :

Maître Serge PELLETIER
Avocat associé de Rescue, société d'avocats
Avocat au Barreau de Paris
17, rue Dumont d'Urville - 75116 Paris
T: 01.73.79.58.89 | @ : spelletier@rescue.law
Toque L 0094

9104P01 2025 D N° 13253 Volume : 9104P01 2025 S N° 87

Publié et enregistré le 08/04/2025 au SPF de ESSONNE

Droits : Néant

CSI : 15,00 EUR

Reçu : Quinze Euros

TOTAL : 15,00 EUR

Agissant en vertu :

- D'un Jugement rendu par défaut, et en dernier ressort, par le Tribunal de proximité de Longjumeau en date du 12 décembre 2019, revêtu de la formule exécutoire, signifié avec la formule exécutoire le 14 février 2020 à **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO**, à l'encontre duquel il n'a pas été formé opposition, ni formé de pourvoi en cassation, par lequel **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO** a été condamné à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 16 rue Montvinet – 91310 Linas :
 - la somme de **1.073,53€** au titre des charges de copropriété suivant décompte arrêtée au 9 septembre 2019 ; 3^{ème} trimestre 2019 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 21 juin 2019 ;
 - la somme de **350,00€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **800,00€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens comportant les frais d'assignation et de signification.

Monsieur Manuel GARCIA CALHENO ne s'est pas exécuté spontanément des termes de ladite décision et les tentatives d'exécution forcée initiées à son encontre n'ont pas abouti.

A ce jour, **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO** continue de ne pas honorer les charges de copropriété et la créance ne cesse d'augmenter.

Compte tenu de l'importance des charges dues par **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO**, il est de l'intérêt du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 16 rue Montvinet – 91310 Linas d'engager une procédure de saisie immobilière.

- Du pouvoir conféré à la SELARL Ajassociés, prise en les personnes de Maître Franck Michel et Maître Nicolas Deshayes, en qualité d'administrateurs provisoires du Syndicat des copropriétaires, par procès-verbal de prise de décisions du 24 juin 2024,

Je, soussigné,

, commissaire de justice

*Je, Johanna MORAND, commissaire de justice salariée au sein de
la SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à l'ordre
de LONGJUMEAU (91) 60 14 60 - 14, rue de Bretagne, soussignée*

FAIT COMMANDEMENT A :

Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO, né le 17 février 1971 à Montalegre (Portugal),
demeurant 16 rue Montvinet – 91310 Linas, comme dit en fin d'acte

D'AVOIR A PAYER DANS LE DELAI DE HUIT JOURS LES SOMMES SUIVANTES :

1. Sommes dues en vertu du Jugement du 12 décembre 2019	
- Principal	1.073,53 €
- Intérêts légaux à compter du 21 juin 2019	541,22 €
- Dommages et intérêts	350,00 €
- Intérêts légaux à compter de la décision du 12 décembre 2019	171,02 €
- Article 700 du Code de procédure civile	800,00 €
- Intérêts légaux à compter de la décision du 12 décembre 2019	390,88 €
Total	3.326,65 €
2. Frais y compris le présent acte :	
Frais de signification de l'assignation	121,43 €
Frais de signification du Jugement du 12 décembre 2019	111,12 €
Frais de signification des conclusions	87,97 €
Frais de tentative d'exécution de la décision	747,14 €
Frais de signification du commandement de payer (provisionaire)	272,16 €
TOTAL	4 667,01 €

***Détails des intérêts au 28 février 2025 :**

Il est précisé que conformément aux dispositions de l'article L 313-3 du Code monétaire et financier, en cas de condamnation pécuniaire par décision de justice, assortie de l'exécution provisoire, le taux de l'intérêt légal est majoré de cinq points à compter du jour où la décision de justice est devenue exécutoire, fût-ce par provision.

- Au titre du Jugement du 12 décembre 2019 :

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
21-06-2019	0		1 073,53	0	0,00	0,00
30-06-2019	10		1 073,53	3.4	1,00	1,00
31-12-2019	184		1 073,53	3.26	17,64	18,64
14-04-2020	105		1 073,53	3.15	9,70	28,34
30-06-2020	77		1 073,53	8.15	18,41	46,75
31-12-2020	184		1 073,53	8.11	43,77	90,52
30-06-2021	181		1 073,53	8.14	43,33	133,85
31-12-2021	184		1 073,53	8.12	43,94	177,79
30-06-2022	181		1 073,53	8.13	43,28	221,07
31-12-2022	184		1 073,53	8.15	44,11	265,18
30-06-2023	181		1 073,53	9.47	50,41	315,59
31-12-2023	184		1 073,53	11.82	63,97	379,56
30-06-2024	182		1 073,53	13.01	69,45	449,01
31-12-2024	184		1 073,53	13.16	71,02	520,03
28-02-2025	59		1 073,53	12.21	21,19	541,22

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
12-12-2019	0		350,00	0	0,00	0,00
31-12-2019	20		350,00	3,26	0,63	0,63
14-04-2020	105		350,00	3,15	3,16	3,79
30-06-2020	77		350,00	8,15	6,00	9,79
31-12-2020	184		350,00	8,11	14,27	24,06
30-06-2021	181		350,00	8,14	14,13	38,19
31-12-2021	184		350,00	8,12	14,33	52,52
30-06-2022	181		350,00	8,13	14,11	66,63
31-12-2022	184		350,00	8,15	14,38	81,01
30-06-2023	181		350,00	9,47	16,44	97,45
31-12-2023	184		350,00	11,82	20,86	118,31
30-06-2024	182		350,00	13,01	22,64	140,95
31-12-2024	184		350,00	13,16	23,16	164,11
28-02-2025	59		350,00	12,21	6,91	171,02

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
12-12-2019	0		800,00	0	0,00	0,00
31-12-2019	20		800,00	3,26	1,43	1,43
14-04-2020	105		800,00	3,15	7,23	8,66
30-06-2020	77		800,00	8,15	13,72	22,38
31-12-2020	184		800,00	8,11	32,62	55,00
30-06-2021	181		800,00	8,14	32,29	87,29
31-12-2021	184		800,00	8,12	32,75	120,04
30-06-2022	181		800,00	8,13	32,25	152,29
31-12-2022	184		800,00	8,15	32,87	185,16
30-06-2023	181		800,00	9,47	37,57	222,73
31-12-2023	184		800,00	11,82	47,67	270,40
30-06-2024	182		800,00	13,01	51,76	322,16
31-12-2024	184		800,00	13,16	52,93	375,09
28-02-2025	59		800,00	12,21	15,79	390,88

A parfaire, sans préjudice de tout autre dû, notamment des frais d'exécution.

A défaut de paiement de ces sommes dans le délai de huit jours du présent acte, la procédure à fin de vente de l'immeuble ci-après désigné se poursuivra et, à cet effet, vous serez assigné à comparaître à une audience du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes, sis 9 rue des Mazières – 91012 ÉVRY, pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS :

L'ensemble immobilier sis à LINAS (Essonne) 16 rue Montvinet a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître GODARD, Notaire à MONTLHERY, le 9 novembre 1988 dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 16 décembre 1988 volume 88P numéro 3201 ;

Modifié aux termes d'un :

- acte reçu par Maître COFFIN, Notaire à MONTLHERY, le 4 mai 2001 et publié au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 20 juin 2001 volume 2001 P numéro 1563 ;

Biens et droits immobiliers, tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communautés et mitoyennetés, droit de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception, ni réserve, sis à l'ensemble immobilier 16 rue Montvinet à LINAS (Essonne) cadastré section AA numéros 18 et 19 pour une contenance de 00ha 06a et 50ca, à savoir :

Lot 9 : dans le bâtiment « B », au premier étage, un studio,

avec les 77/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 515/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »

Précision est ici faite que ledit studio comporte une pièce principale avec coin kitchenette et une salle d'eau avec WC.

Lot 24 : un parking,

avec les 5/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 72/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »

Lot 27 : un parking,

avec les 4/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 71/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »

Dont **Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO** est propriétaire depuis l'acte de vente du 15 mai 2006, établi par Maître Hervé CORIC, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Albert CORIC, Michel MARTIN, Hervé CORIC et Yann LEOTY, Notaires associés », dont l'étude est sise à MONTLHERY (Essonne), 57 route d'Orléans, avec la participation de Maître CABOT, Notaire à YVETOT, assistant le vendeur, par lequel Monsieur Serge DONAYAN et Madame Sylvie Cécile Jeanine DELAFENETRE, vendeurs, ont vendu l'immeuble ci-dessus désigné à **Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO**, acquéreur, et publié le 21 juin 2006 volume 2006 P N° 1786 au 3^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES.

TRÈS IMPORTANT

Le débiteur est avisé que cet acte peut aboutir à la vente sur saisie aux enchères publiques devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'ÉVRY-COURCOURONNES de l'immeuble ci-dessus désigné.

Le présent acte vaut saisie de l'immeuble indiqué ci-dessus. La saisie rend l'immeuble indisponible à votre égard, à compter de ce jour, et à l'égard des tiers, à compter de la publication de celui-ci au service de la publicité foncière de l'Essonne.

Ce commandement vaut saisie des fruits de l'immeuble dont vous devenez le séquestre ; à cet effet, je VOUS FAIS SOMMATION d'avoir à m'indiquer si l'immeuble saisi fait l'objet d'un ou plusieurs baux et, dans l'affirmative, les nom, prénom et les coordonnées du ou des preneurs ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

Ce à quoi il m'a été répondu :

Vous gardez la possibilité de rechercher vous-même un acquéreur de l'immeuble saisi afin de procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet. Cette vente amiable ne pourra, néanmoins, être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution.

Un Commissaire de Justice pourra pénétrer dans l'immeuble afin de dresser un procès-verbal de description des lieux à l'expiration d'un délai de huit (8) jours à compter de la délivrance du commandement valant saisie-immobilière.

Le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'ÉVRY-COURCOURONNES.

A condition d'en faire préalablement la demande, vous pouvez bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle, si vous remplissez les conditions de ressources prévues par la loi no 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi.

Le débiteur, personne physique, s'ils estiment être en situation de surendettement ont la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.712-1 du code de la consommation.

SELARL COJUSTICE – commissaire de justice (anciennement HDJ91 huissier de justice)N.BADUFLE, P.FAUCHERE, R.LECOMTE, M.MANCEAU, commissaires de justices associés –J.MORAND, A.BRISSAC commissaires de justice salariées
2430963 Acte : 561783**PV DE RECHERCHES INFRUCTUEUSES - ARTICLE 659 C.P.C.**

le dix mars deux-mille-vingt-cinq

nature de l'acte : un COMMANDEMENT SAISIE IMMO

Pour **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel, Henrique***** demeurant **16 rue Montvinet 91310 LINAS,**

Cette adresse étant la dernière connue communiquée par le requérant

À LA DEMANDE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES IMMEUBLE 16 RUE MONTVINET 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS,

Cet acte a été régularisé par Commissaire de Justice dans les conditions ci-après indiquées et suivant les déclarations qui lui ont été faites :

Lors de l'enquête effectuée sur place, le 05/03/2025 à l'adresse indiquée par le demandeur de l'acte, chez

Monsieur GARCIA CALHENO Manuel, Henrique*** né le 17/02/1971 à PORTUGAL (991) domicilié 16 rue Montvinet 91310 LINAS, il n'a pas été possible de rencontrer le destinataire du présent acte.

Sur place, le nom du requis ne figure pas sur boîtes aux lettres dont une ou plusieurs ne sont pas attribuées. Le voisinage n'a pu donner de renseignements complémentaires permettant de rencontrer ou joindre le destinataire de l'acte.

De retour à l'étude, la recherche menée sur l'annuaire électronique à l'adresse de la procédure permet d'identifier un abonné; contacté au 01 89 10 60 64, en vain, cette ligne téléphonique étant hors service. La recherche avec le nom du requis en Essonne ne permet pas de l'identifier sans risque d'homonymie. Il en est de même pour la recherche avec le nom "GARCIA" en Essonne. Celle effectuée avec le nom "CALHENO" en Essonne est infructueuse. La recherche avec ses noms et le prénom "Manuel" en Ile de France ne permet pas de l'identifier sans risque d'homonymie. Il en est de même pour la recherches avec ses noms et ses prénoms en Ile de France.

Mon correspondant n'a pu me communiquer de plus amples renseignements, telle que l'adresse du lieu de travail.

En conséquence, j'ai constaté que Monsieur Manuel, Henrique*** GARCIA CALHENO n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus et j'ai dressé le présent procès-verbal de recherches infructueuses (article 659 C.P.C.).

J'ai adressé à la dernière adresse connue de l'intéressé une copie du présent PV à laquelle est jointe une copie de l'acte objet de la signification, par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard le premier jour ouvrable suivant l'établissement du présent acte. La lettre simple l'avisant de l'accomplissement de cette formalité a été envoyée au plus tard le premier jour ouvrable suivant l'établissement du présent acte.

Le présent acte comporte 20 feuilles sur la copie à la copie.

COÛT DE L'ACTE

Emolument L. 444-1	143,99
SCT A444-48	9,40
DEP A444-15	65,03

H.T.	218,42
Tva 20,00%	43,68
Timbre R.444-3	7,79
Timbres R444-3	2,87

Coût de l'acte	272,76

Johanna MORAND, commissaire de justice salariée



DIRE



L'an deux mille vingt-cinq et le 16 mai,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes et
par-devant nous, Greffier,

Maître Frédéric Samé, Avocat au Barreau de l'Essonne, 8 avenue Emile Aillaud –
91350 Grigny – Tél. : 01.60.77.51.04 – @ : contact@fredsame-avocat.fr

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- demande de renseignements en date du 13 novembre 2024 ;
- demande de renseignements sur formalités en date du 9 avril 2025.

Et Maître Samé, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and curves.

FACE ANNULEE



**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
ESSONNE**

**Demande de renseignements n° 9104P01 2024H14739 (10)
déposée le 12/11/2024, par Maître RESCUE (SELARL)**

Réf. dossier : 0219-117-SA - HF GARCIA CALHENO- LINAS

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1974 au 21/10/2024 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 2 faces de copies ci-jointes,

[x] Il n'existe que les 14 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 22/10/2024 au 12/11/2024 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A ESSONNE, le 13/11/2024

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Catherine LE THUAUT

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

FICHE GENERALE

A B C D E F G H I J K L M
N O P Q R S T U V W X Y Z
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

COMMUNE : LINAS

A B C D E F G H I J K L M
N O P Q R S T U V W X Y Z
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

SECTION : B N° du PLAN : 541

A B C D E F G H I J K L M
N O P Q R S T U V W X Y Z
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

RUE : MONTVINET

A B C D E F G H I J K L M
N O P Q R S T U V W X Y Z
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

N° 16

I - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

immeuble de 2a 80 ca 2all
AA 18
copropriété avec B 3959 pour 4a 38 ca

III - FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES

Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
	1) 16 décembre 1977. Vol. 90 P 2202 RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION du 9.11.1977 M. Gossard not. associé à Montlhéry par la Société "LA CENTRALE" 1770 BILIERE (F 729) - Division du premier immeuble avec B 3959 en 22 lots n° 1 à 22	

B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
	1) 6 décembre 1976. Vol. 90 n° 55 PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS du 25. 10.1976. M. Labrousse not. à Montlhéry au profit de la B.I.C.S. de Cabed Estate de M. LOS - Louis CLAVEL ne le 4.8.1963 d'AREDON, son gendre ne le 15.6.1939. Vol. 1000 F - acc. 1000 F Exigible le 5.11.1991. Vol. 13, 402 le 1er juillet au 5 novembre 1992	Report Bachmann Talabo du 18/04/89

II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

Modèle B	Numéros	Bâtiment	Escalier	Etage	Nombre de pièces plus 5 ou nature du lot	Millièmes	Renseignements complémentaires
1	2	3	4	5	6	7	
1	A			RE	studio	82	FP
2	"			"	"	91	FP
3	"			"	local	14	FP
4	"			1 ^{er}	studio	96	R
5	"			"	studio	99	FP
6	"			"	studio	99	FP
7	"			2 ^{ème}	garage	59	FP
8	B			9 ^{ème}	studio	73	FP
9	"			1 ^{er}	studio	77	FP
10	C			RE	studio	96	FP
11	"			1 ^{er}	studio	96	FP
12	"			1 ^{er}	studio	82	FP
13	"			2 ^{ème}	garage	18	FP
14	D			terrace	"	4	FP
15	"			parking	"	4	FP
16	"			"	"	5	FP
17	"			"	"	4	FP
18	"			"	"	5	FP
19	"			"	"	4	FP
20	"			"	"	5	FP
21	"			"	"	4	FP
22	"			"	"	5	FP

2) 23/06/1999 Vol 1999P 1602
PROCES VERBAL du cadastre n°2855 constatant
le REMANIEMENT CADASTRAL Arrêté
Préfectoral du 14/02/1996.

Situation Ancienne	Situation Nouvelle
B 541 2a 80	AA 18 2all
B 3959 4a 38 ca	AA 19 4a 38

[illegible]

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/10/2024

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 20/06/2001	Référence d'enlissement : 9104P03 2001P1563	Date de l'acte : 04/05/2001
	Nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET VENTE		
	Rédacteur : NOT COFFIN / MONTLHERY		

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2001P1563 : Modificatif d'EDD

Disposants			
Numéro	Désignation des Personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
1	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A LINAS 16 RUE MONTVINET		
Immeubles			
Commune	Désignation Cadastre	Volume	Lot
LINAS	AA 18 à AA 19		28 à 29

Complément : Modificatif de l'EDD : création de 2 nouveaux lots numérotés 28 et 29 issus des parties communes, et entraînant la modification des tantièmes exprimés désormais en 1050èmes, par le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à Linas 16 rue Montvinet.

Disposition n° 2 de la formalité 9104P03 2001P1563 : VENTE

Disosant, Donateur						
Numéro		Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité	
1		SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A LINAS 16 RUE MONTVINET				
Bénéficiaire, Donataire						
Numéro		Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité	
2		CLAY			09/04/1966	
3		HACHET			27/04/1976	
Immeubles						
Bénéficiaires		Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
			LINAS	AA 18 à AA 19		28 à 29

Prix / évaluation : 5.000,00 FRF

Complément : Prix : soit 762,25 €

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/10/2024

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 29/07/2004	Référence d'enlissement : 9104P03 2004P2175	Date de l'acte : 14/06/2004
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT COFFIN / MONTLHERY		

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2004P2175 :

Disposant, Donateur						
Numéro		Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité	
1		SAINT ELOI			20/05/1957	
Bénéficiaire, Donataire						
Numéro		Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité	
4		DELAFENETRE			09/03/1975	
3		DONAYAN			20/08/1975	
Immeubles						
Bénéficiaires		Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous		PI	LINAS	AA 18 à AA 19		9 24 27

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 35.368,00 EUR

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 12/05/2005	Référence de dépôt : 9104P03 2005D2194	Date de l'acte : 23/03/2005
	Nature de l'acte : RADIATION TOTALE PPD de la formalité initiale du 13/02/1989 Sages : 9104P03 Vol 1989J N° 204		
	Rédacteur : NOT GODARD / MONTLHERY		
	Domicile élu :		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/10/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2005D2194 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
	UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT				
Débiteurs					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SAINT ELOI			20/05/1957	
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AA 18 à AA 19		9 24 27

Complément : Lors de l'inscription, la copropriété était cadastrée B 541, B 3959.

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 21/06/2006	Référence d'enlissement : 9104P03 2006P1786	Date de l'acte : 15/05/2006
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT CORIC / MONTLHERY		

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2006P1786 :

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	DELAFENETRE	09/03/1975
1	DONAYAN	20/08/1975
Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
3	GARCIA CALHENO	17/02/1971

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/10/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2006P1786 :

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
3	TP	LINAS	AA 18 à AA 19		9 24 27

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 75.000,00 EUR

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 03/12/2012	Référence d'enlissement : 9104P03 2012V1729	Date de l'acte : 27/11/2012
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISoire		
	Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE / EVRY		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 07/12/2012	Référence d'enlissement : 9104P03 2012V1748	Date de l'acte : 05/12/2012
	Nature de l'acte : BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 03/12/2012 Sages : 9104P03 Vol 2012V N° 1729		
	Rédacteur : ME DAMOISEAU ET ASSOCIES / EVRY Domicile élu : EVRY SCP DAMOISEAU et ASSOCIES en l'étude		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/10/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2012V1748 : Hypothèque Judiciaire Provisoire

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
	COMPAGNIE EUROPEEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1	GARCIA CALHENO			17/02/1971	
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AA 18 à AA 19		9 24 27

Montant Principal : 61.600,00 EUR

Date extrême d'effet : 07/12/2015

Complément : Bordereau rectificatif concernant les références à l'EDD

Inscription prise en vertu d'une ordonnance du TGI d'Evry du 27/11/2012

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 26/07/2013			Référence d'enlissement : 9104P03 2013V828			Date de l'acte : 19/04/2013		
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE de la formalité initiale du 03/12/2012 Sages : 9104P03 Vol 2012V N° 1729								
	Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE EVRY / EVRY								

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 19/08/2013		Référence d'enlissement : 9104P03 2013V905		Date de l'acte : 13/08/2013	
	Nature de l'acte : BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 03/12/2012 Sages : 9104P03 Vol 2012V N° 1729					
	Rédacteur : ME PICOT / EVRY					
	Domicile élu : EVRY SCP DAMOISEAU et ASSOCIES en l'étude					

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/10/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2013V905 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE 19/04/2013

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
	COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1	GARCIA CALHENO			17/02/1971	
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AA 18 à AA 19		9 24 27

Montant Principal : 58.434,71 EUR

Date extrême d'effet : 25/07/2023

Complément : Bordereau rectificatif en ce qui concerne les références de publication.

En vertu d'un jugement rendu par le TGI D'EVRY le 19/04/2013,

Certificat de non appel délivré par la cour d'appel de PARIS en date du 04/07/2013.

La dite inscription prise en substitution de la provisoire prise le 03/12/2012 Vol 2012 V 1729 suivi du bordereau rectificatif Vol 2012 V 1748 publié le 07/12/2012

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 21/07/2016	Référence d'enlissement : 9104P03 2016S13	Date de l'acte : 09/06/2016
	Nature de l'acte : COMMANDEMENT VALANT SAISIE		
	Rédacteur : ME LECOMTE / LONGJUMEAU		
	Domicile élu : A EVRY EN L'ETUDE DE M COHEN		

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2016S13 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CUTIONS	
Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	GARCIA CALHENO	17/02/1971

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/10/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2016S13 :

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AA 18 à AA 19		9 24 27

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 26/09/2016	Référence de dépôt : 9104P03 2016D4429	Date de l'acte : 20/09/2016
	Nature de l'acte : ASSIGNAT° DU DEBITEUR A COMPARAITRE A AUDIENCE ORIENTAT° de la formalité initiale du 21/07/2016 Sages : 9104P03 Vol 2016S N° 13		
	Rédacteur : M Nicolas BADUFLE / LONGJUMEAU		
	Domicile élu :		

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2016D4429 :

Créanciers					
Numéro		Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
		COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS			
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro		Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
1		GARCIA CALHENO		17/02/1971	
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AA 18 à AA 19		9 24 27

Complément : Assignation du débiteur d'avoir à comparaître devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de EVRY à l'audience d'orientation du 02/11/2016.

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/10/2024

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 15/12/2016	Référence de dépôt : 9104P03 2016D6065	Date de l'acte : 07/12/2016
	Nature de l'acte : JUGEMENT ORIENTATION ORDONNANT LA VENTE FORCEE de la formalité initiale du 21/07/2016 Sages : 9104P03 Vol 2016S N° 13		
	Rédacteur : ADM JUGE DE L'EXECUTION TGI EVRY / EVRY		
	Domicile élu :		

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2016D6065 :

Créanciers					
Numéro		Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
		COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS			
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro		Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
1		GARCIA CALHENO		17/02/1971	
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AA 18 à AA 19		9 24 27

Complément : Jugement d'orientation ordonnant la vente forcée. Audience d'adjudication le 08/03/2017.

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 29/05/2017	Référence de dépôt : 9104P03 2017D3284	Date de l'acte : 29/03/2017
	Nature de l'acte : MENTION EN MARGE DE SAISIE de la formalité initiale du 21/07/2016 Sages : 9104P03 Vol 2016S N° 13		
	Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE / EVRY		
	Domicile élu :		

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2017D3284 : JUGEMENT D'ORIENTATION

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/10/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2017D3284 : JUGEMENT D'ORIENTATION

Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro		Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité
1		GARCIA CALHENO			17/02/1971
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AA 18 à AA 19		9 24 27

Complément : JUGEMENT D'ORIENTATION rendu le 29/03/2017 constatant la CADUCITE du commandement de saisie publié le 21/07/2016 Vol 2016 S 13.

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 25/08/2021	Référence d'enlissement : 9104P03 2021V959	Date de l'acte : 16/08/2021
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE		
	Rédacteur : ADM SIP ARPAJON / ARPAJON		
	Domicile élu : ARPAJON au SIP		

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2021V959 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	
Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	GARCIA CALHENO	17/02/1971

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/10/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2021V959 :

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AA 18 à AA 19		9 24 27

Montant Principal : 2.043,53 EUR
Date extrême d'effet : 15/08/2031

N° d'ordre : 14	Date de dépôt : 24/01/2024		Référence d'enlissement : 9104P01 2024V768		Date de l'acte : 19/01/2024	
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR					
	Rédacteur : ADM ARPAJON SIP / ARPAJON					
	Domicile élu : ARPAJON dans les bureaux du SIP					

Disposition n° 1 de la formalité 9104P01 2024V768 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	GARCIA CALHENO	17/02/1971

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AA 18 à AA 19		9 24 27

Montant Principal : 2.715,23 EUR
Date extrême d'effet : 18/01/2034

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 13 pages y compris le certificat.



**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
ESSONNE**

**Demande de renseignements n° 9104P01 2025F523
déposée le 08/04/2025, par Maître RESCUE (SELARL)**

**Complémentaire de la demande initiale n° 2024H14739 portant sur les mêmes immeubles.
Réf. dossier : SAISIE / GARCIA CALHENO**

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

[x] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 11/03/2025 au 08/04/2025 (date de dépôt de la demande)

[x] Il n'existe que les 2 formalités indiquées au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A ESSONNE, le 09/04/2025

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Catherine LE THUAUT

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 11/03/2025 AU 08/04/2025

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
12/03/2025 D09261	HYPOTHEQUE LEGALE ME Serge PELLETIER PARIS	10/03/2025	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES SIS 16 RUE MONTVINET - LINAS GARCIA CALHENO	9104P01 V02119
08/04/2025 D13253	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI MORAND Johanna LONGJUMEAU	10/03/2025	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 16 RUE MONTVINET LINAS GARCIA CALHENO	9104P01 S00087

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 2 pages y compris le certificat.

TJ d'Evry-Courcouronnes

16 MAI 2025

Greffe du JEX
Saisies Immobilières

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le 16 mai,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes
et par-devant nous, Greffier,

Maître Frédéric Samé, Avocat au Barreau de l'Essonne, 8 avenue Emile Aillaud
– 91350 Grigny – Tél. : 01.60.77.51.04 – @ : contact@fredsame-avocat.fr

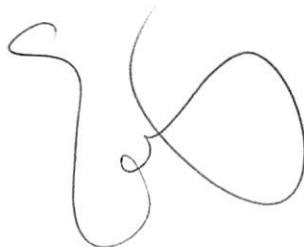
Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie
de :

- **assignation à l'audience d'orientation** devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire d'Évry-Courcouronnes délivrée à Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO le lundi 12 mai 2025, par Maître Alexia BRISSAC, commissaire de justice salariée, de l'étude COJUSTICE, commissaire de justice à Longjumeau ;
- **dénonciation à créancier inscrit** délivrée au SIP sis à Arpajon le mardi 13 mai 2025, par Maître Alexia BRISSAC, commissaire de justice salariée, de l'étude COJUSTICE, commissaire de justice à Longjumeau.

Et Maître Samé, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.



FACE ANNULEE

ASSIGNATION DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION
PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY-COURCOURONNES

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ

ET LE Douze Ju

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet – 91310 LINAS, représenté par la SELARL AJAssociés, prise en les personnes de Maître Franck Michel et Maître Nicolas Deshayes, ès-qualité d'administrateurs provisoires, domiciliée à Evry (91000) Immeuble Le Mazière, rue René Cassin, désignée par Ordonnance rendue le 18 août 2017 par le Président du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 dont la mission a été prorogée par Ordonnances rendues par le Tribunal judiciaire d'Évry-Courcouronnes du 19 octobre 2018, du 29 août 2019, du 21 août 2020, du 20 août 2021, du 29 août 2022, du 16 août 2023, et du 26 septembre 2024 pour une durée d'un an à compter du 18 août 2024, soit jusqu'au 18 août 2025 sur le fondement des dispositions l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Avant pour avocat constitué :

Maître Frédéric SAME
SCP Samé Avocats
Avocat au Barreau de l'Essonne
8, avenue Emile Aillaud – 91350 Grigny
T : 01.60.77.51.04 - @ : contact@fredsame-avocat.fr

Au cabinet de laquelle domicile est élu pour la présente procédure et ses suites

Avant pour avocat plaidant :

Maître Serge PELLETIER
Avocat associé de Rescue, société d'avocats
17, rue Dumont d'Urville - 75116 Paris
T: 01.73.79.58.89 | F: 01.73.79.58.85
@ : spelletier@rescue.law - Toque L 0094

J'AI,

COMMISSAIRE DE JUSTICE,

Je, Alexia BRISSAC, commissaire de justice salariée au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussignée

A L'HONNEUR D'INFORMER LE DESTINATAIRE DE LA PRESENTE :

Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO, né le 17 février 1971 à Montalegre (Portugal), demeurant 16 rue Montvinet – 91310 Linas, comme dit en fin d'acte

Comme dit infra

9104P01 2025 D N° 17767 Volume : N°
Mentionné le 16/05/2025 en marge de la formalité publiée le
08/04/2025 Sages : 9104P01 Vol 2025 S N° 87, et de ses
modificatifs éventuels, au SPF de ESSONNE
Droits : Néant
CSI : 15,00 EUR Reçu : Quinze Euros
TOTAL : 15,00 EUR

Je vous cite à comparaître devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes siégeant au palais de justice de ladite ville, sis 9 rue des Mazières – 91000 Évry-Courcouronnes - pour l'audience d'orientation, salle civile n° 2 (saisies immobilières), du :

MERCREDI 2 JUILLET 2025 A 9 H 30

TRES IMPORTANT : le destinataire est informé de ce que

Le destinataire de l'assignation, est informé de ce qui suit :

Cette affaire est inscrite à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes du mercredi 2 juillet 2025 à 9 heures 30.

Il est tenu de comparaître à l'audience d'orientation, soit personnellement, soit par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de l'Essonne, conformément aux dispositions de l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution, rappelées ci-après.

Faute pour lui de comparaître à l'audience du mercredi 2 juillet 2025 à 9 heures 30, il s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par le demandeur.

Il peut également se présenter seul s'il souhaite solliciter du juge l'autorisation de vendre l'immeuble à l'amiable, conformément aux dispositions de l'article R 322-17 du Code de procédure civile d'exécution.

A PEINE D'IRRECEVABILITE, TOUTE CONTESTATION OU DEMANDE INCIDENTE DOIT ETRE DEPOSEE AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION PAR CONCLUSIONS D'AVOCAT AU PLUS TARD LORS DE L'AUDIENCE.

Lui indiquant que l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie ;

L'informant que, s'il n'est pas présent ou représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier.

Le sommant de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté :

- *au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ;*
- *ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant.*

Lui indiquant que la mise à prix a été fixée, dans le cahier des conditions de vente, à la somme de 25.000€ (vingt-cinq mille euros) et qu'il a la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste ;

L'avertissant qu'il peut demander au juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable s'il justifie qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes ;

Lui indiquant, à nouveau, qu'à peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience ;

Lui rappelant que les articles R. 322-16 et R. 322-17 du Code des procédures civiles d'exécution disposent que :

- *la demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code.*
- *la demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation.*

Lui indiquant, enfin, que s'il en fait préalablement la demande, il peut bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 et le décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020, portant application de cette loi.

PLAISE A MADAME, MONSIEUR LE JUGE DE L'EXECUTION

1. Agissant en vertu :

- D'un Jugement rendu par défaut, et en dernier ressort, par le Tribunal de proximité de Longjumeau en date du 12 décembre 2019, revêtu de la formule exécutoire, signifié avec la formule exécutoire le 14 février 2020 à **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO**, à l'encontre duquel il n'a pas été formé opposition, ni formé de pourvoi en cassation, par lequel **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO** a été condamné à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 16 rue Montvinet – 91310 Linas :
 - la somme de **1.073,53€** au titre des charges de copropriété suivant décompte arrêtée au 9 septembre 2019 ; 3^{ème} trimestre 2019 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 21 juin 2019 ;
 - la somme de **350,00€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **800,00€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens comportant les frais d'assignation et de signification.

Monsieur Manuel GARCIA CALHENO ne s'est pas exécuté spontanément des termes de ladite décision et les tentatives d'exécution forcée initiées à son encontre n'ont pas abouti.

A ce jour, **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO** continue de ne pas honorer les charges de copropriété et la créance ne cesse d'augmenter.

Compte tenu de l'importance des charges dues par **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO**, il est de l'intérêt du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 16 rue Montvinet – 91310 Linas d'engager une procédure de saisie immobilière.

- Du pouvoir conféré à la SELARL Ajassociés, prise en la personne de Me Franck Michel et Me Nicolas Deshayes, coadministrateurs provisoires du Syndicat des copropriétaires, par procès-verbal de prise de décisions du 24 juin 2024,

Le Syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet – 91310 LINAS, représenté par la SELARL AJAssociés (ci-après le « **Requérant** ») a délivré un commandement de payer valant saisie le 10 mars 2025 à :

- Monsieur Manuel GARCIA CALHENO

portant sur les biens et droits immobiliers lui appartenant dépendant de l'ensemble immobilier sis 16 rue Montvinet à LINAS (Essonne) cadastré section AA n°18 pour une contenance de 2a 12ca et n°19 pour une contenance de 4a 38ca, à savoir :

Lot 9 : dans le bâtiment « B », au premier étage, un studio,

avec les 77/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 515/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »

Précision est ici faite que ledit studio comporte une pièce principale avec coin kitchenette et une salle d'eau avec WC.

Lot 24 : un parking,

avec les 5/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 72/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »

Lot 27 : un parking,

avec les 4/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 71/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »

Dont **Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO** est propriétaire depuis l'acte de vente du 15 mai 2006, établi par Maître Hervé CORIC, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Albert CORIC, Michel MARTIN, Hervé CORIC et Yann LEOTY, Notaires associés », dont l'étude est sise à MONTLHERY (Essonne), 57 route d'Orléans, avec la participation de Maître CABOT, Notaire à YVETOT, assistant le vendeur, par lequel Monsieur Serge DONAYAN et Madame Sylvie Cécile Jeanine DELAFENETRE, vendeurs, ont vendu l'immeuble ci-dessus désigné à **Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO**, acquéreur, et publié le 21 juin 2006 volume 2006 P N° 1786 au 3^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES.

Au jour de la délivrance du commandement de payer valant saisie-immobilière, la créance du Requérant s'établissait comme suit :

1. Sommes dues en vertu du Jugement du 12 décembre 2019	
- Principal	1.073,53 €
- Intérêts légaux à compter du 21 juin 2019	541,22 €
- Dommages et intérêts	350,00 €
- Intérêts légaux à compter de la décision du 12 décembre 2019	171,02 €
- Article 700 du Code de procédure civile	800,00 €
- Intérêts légaux à compter de la décision du 12 décembre 2019	390,88 €
Total	3.326,65 €
2. Frais y compris le présent acte :	
Frais de signification de l'assignation	121,43 €
Frais de signification du Jugement du 12 décembre 2019	111,12 €
Frais de signification des conclusions	87,97 €
Frais de tentative d'exécution de la décision	747,14 €
Frais de signification du commandement de payer	272,76 €
TOTAL	4.667,07 €

Les causes du commandement de payer valant saisie-immobilière n'ont pas été réglées dans le délai imparti dans le commandement délivré.

Le commandement de payer valant saisie-immobilière a été publié le 8 avril 2025 au service de la publicité foncière de l'Essonne sous les références 2025 S N° 87.

2. Le créancier poursuivant est dès lors recevable et fondé à assigner en vue de l'audience d'orientation, prescrite par les articles R. 322-15 à R. 322-19 du Code des procédures civiles d'exécution, au cours de laquelle le juge doit, après avoir entendu les parties présentes ou représentées :

- vérifier que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution sont réunies – en l'espèce le créancier poursuivant justifie qu'il agit en vertu d'un titre exécutoire passé en force de chose jugée – ;
- statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;

- déterminer les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Le jugement à intervenir devant mentionner le montant de la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires, le créancier poursuivant précise donc que sa créance, au jour de l'audience d'orientation, s'établira comme suit :

Sommes dues par **Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO** au 2 juillet 2025 :

3. Sommes dues en vertu du Jugement du 12 décembre 2019	
- Principal	1.073,53 €
- Intérêts légaux à compter du 21 juin 2019	585,75 €
- Dommages et intérêts	350,00 €
- Intérêts légaux à compter de la décision du 12 décembre 2019	185,53 €
- Article 700 du Code de procédure civile	800,00 €
- Intérêts légaux à compter de la décision du 12 décembre 2019	424,07 €
Total	3.418,88 €
4. Frais y compris le présent acte :	
Frais de signification de l'assignation	121,43 €
Frais de signification du Jugement du 12 décembre 2019	111,12 €
Frais de signification des conclusions	87,97 €
Frais de tentative d'exécution de la décision	747,14 €
Frais de signification du commandement de payer	272,76€
TOTAL	4.759,30 €

*Détail des intérêts légaux arrêtés à la date d'audience d'orientation :

Il est précisé que conformément aux dispositions de l'article L 313-3 du Code monétaire et financier, en cas de condamnation pécuniaire par décision de justice, assortie de l'exécution provisoire, le taux de l'intérêt légal est majoré de cinq points à compter du jour où la décision de justice est devenue exécutoire, fût-ce par provision.

- Jugement du 12 décembre 2019

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
21-06-2019	0		1073,53	0	0,00	0,00
30-06-2019	10		1073,53	3,4	1,00	1,00
31-12-2019	184		1073,53	3,26	17,64	18,64
14-04-2020	105		1073,53	3,15	9,70	28,34
30-06-2020	77		1073,53	8,15	18,41	46,75
31-12-2020	184		1073,53	8,11	43,77	90,52
30-06-2021	181		1073,53	8,14	43,33	133,85
31-12-2021	184		1073,53	8,12	43,94	177,79
30-06-2022	181		1073,53	8,13	43,28	221,07
31-12-2022	184		1073,53	8,15	44,11	265,18
30-06-2023	181		1073,53	9,47	50,41	315,59
31-12-2023	184		1073,53	11,82	63,97	379,56
30-06-2024	182		1073,53	13,01	69,45	449,01
31-12-2024	184		1073,53	13,16	71,02	520,03
30-06-2025	181		1073,53	12,21	65,00	585,03
02-07-2025	2		1073,53	12,21	0,72	585,75

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
12-12-2019	0		350,00	0	0,00	0,00
31-12-2019	20		350,00	3,26	0,63	0,63
14-04-2020	105		350,00	3,15	3,16	3,79
30-06-2020	77		350,00	8,15	6,00	9,79
31-12-2020	184		350,00	8,11	14,27	24,06
30-06-2021	181		350,00	8,14	14,13	38,19
31-12-2021	184		350,00	8,12	14,33	52,52
30-06-2022	181		350,00	8,13	14,11	66,63
31-12-2022	184		350,00	8,15	14,38	81,01
30-06-2023	181		350,00	9,47	16,44	97,45
31-12-2023	184		350,00	11,82	20,86	118,31
30-06-2024	182		350,00	13,01	22,64	140,95
31-12-2024	184		350,00	13,16	23,16	164,11
30-06-2025	181		350,00	12,21	21,19	185,30
02-07-2025	2		350,00	12,21	0,23	185,53

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
12-12-2019	0		800,00	0	0,00	0,00
31-12-2019	20		800,00	3,26	1,43	1,43
14-04-2020	105		800,00	3,15	7,23	8,66
30-06-2020	77		800,00	8,15	13,72	22,38
31-12-2020	184		800,00	8,11	32,62	55,00
30-06-2021	181		800,00	8,14	32,29	87,29
31-12-2021	184		800,00	8,12	32,75	120,04
30-06-2022	181		800,00	8,13	32,25	152,29
31-12-2022	184		800,00	8,15	32,87	185,16
30-06-2023	181		800,00	9,47	37,57	222,73
31-12-2023	184		800,00	11,82	47,67	270,40
30-06-2024	182		800,00	13,01	51,76	322,16
31-12-2024	184		800,00	13,16	52,93	375,09
30-06-2025	181		800,00	12,21	48,44	423,53
02-07-2025	2		800,00	12,21	0,54	424,07

3. En cas de vente forcée ordonnée, il est demandé au juge de l'exécution de fixer la date de l'audience dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de la décision.

En outre, le Requérant demande au juge de fixer, comme suit les modalités de visite de l'immeuble : visite organisée par l'étude **COJUSTICE**, Commissaires de Justice Associés à Longjumeau sis 9 boulevard de Bretagne – 91165 Longjumeau, ou tel autre Commissaire de Justice que le juge de l'exécution voudra bien désigner, avec le concours de la force publique si nécessaire.

Enfin, les dépens devront être passés en frais taxés de vente.

PAR CES MOTIFS

Vu notamment les dispositions des articles L. 311-2, L. 311-4, L. 311-6, R. 322-5 et R. 322-15 à R. 322-19 du Code des procédures civiles d'exécution,

Le Syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet – 91310 LINAS, représenté par la SELARL AJAssociés, demande au juge de l'exécution de :

- **CONSTATER** que le créancier poursuivant, titulaire d'une créance liquide et exigible, agit en vertu du titre exécutoire, comme il est dit à l'article L. 311-2 du Code des procédures civiles d'exécution ;
- **DIRE ET JUGER** valable la procédure de saisie immobilière engagée contre **Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO** sur l'ensemble immobilier sis **16 rue Montvinet – 91310 LINAS** cadastré section AA numéros 18 et 19 pour une contenance de 00ha 06a et 50ca, à savoir sur les lots n° 9, 24, 27 sis 16 rue Montvinet – 91310 LINAS, comme répondant notamment aux dispositions des articles L. 311-2, L. 311-4, L. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution ;
- **CONSTATER** que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables au sens de l'article L. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution ;
- **STATUER** sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
- **DETERMINER** les modalités de poursuite de la procédure ;
- **DIRE ET JUGER** que le montant de la créance du créancier poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires, au jour de l'audience à intervenir, s'élève à la somme de **4.759,30€** à parfaire.

En cas de vente forcée :

- **FIXER LA DATE DE L'AUDIENCE DE VENTE** et déterminer les modalités de visite de l'immeuble, comme demandé ci-dessus ;
- **ORDONNER** l'emploi des dépens en frais taxés de vente.

SOUS TOUTES RESERVES

BORDEREAU DES PIÈCES SUR LESQUELLES LA DEMANDE EST FONDÉE
--

(pièces jointes uniquement à la copie, en recto-verso, 2 pages sur 1)

- Pièce n°1. Jugement du 12 décembre 2019 (a) Signification du Jugement (b) certificat de non-opposition (c) et certificat de non-pourvoi (d) ;
- Pièce n°2. Procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires du 24 juin 2024 (a) et attestation de non-recours (b) ;
- Pièce n°3. Commandement de payer valant saisie-immobilière du 10 mars 2025 ;
- Pièce n°4. Décomptes des intérêts ;
- Pièce n°5. Facture de l'étude COJUSTICE en date du 11 mars 2025 (délivrance du commandement de payer valant saisie-immobilière et bordereau de publication) ;
- Pièce n°6. État hypothécaire de l'immeuble au 13 novembre 2024 (a) et
État hypothécaire de l'immeuble sur formalité de l'immeuble au 9 avril 2025 (b).

SELARL COJUSTICE – commissaire de justice (anciennement HDJ91 huissier de justice)N.BADUFLE, P.FAUCHERE, R.LECOMTE, M.MANCEAU, commissaires de justices associés –J.MORAND, A.BRISSAC commissaires de justice salariés
2430963 Acte : 569806**PV DE RECHERCHES INFRACTUEUSES - ARTICLE 659 C.P.C.**

le douze mai deux-mille-vingt-cinq

nature de l'acte : une ASSIGNATION ORIENTATION JEX

Pour **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel, Henrique***** demeurant **16 rue Montvinet 91310 LINAS,**

Cette adresse étant la dernière connue communiquée par le requérant

À LA DEMANDE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES IMMEUBLE 16 RUE MONTVINET 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS,

Cet acte a été régularisé par Clerc Assermenté dans les conditions ci-après indiquées et suivant les déclarations qui lui ont été faites :

Lors de l'enquête effectuée sur place, le 12/05/2025 à l'adresse indiquée par le demandeur de l'acte, chez

Monsieur GARCIA CALHENO Manuel, Henrique*** né le 17/02/1971 à PORTUGAL (991) domicilié 16 rue Montvinet 91310 LINAS, il n'a pas été possible de rencontrer le destinataire du présent acte.

Sur place, le nom du requis ne figure pas sur boîtes aux lettres dont plusieurs ne sont pas attribuées. Le voisinage n'a pu donner de renseignements complémentaires permettant de rencontrer ou joindre le destinataire de l'acte.

De retour à l'étude, la recherche menée sur l'annuaire électronique à l'adresse de la procédure permet d'identifier un abonné; contacté au 01 89 10 60 64, en vain, cette ligne téléphonique étant hors service. La recherche avec le nom du requis "GARCIA CALHENO" en Essonne ne permet pas de l'identifier sans risque d'homonymie. Il en est de même pour la recherche avec le nom "GARCIA" en Essonne. Celle effectuée avec le nom "CALHENO" en Essonne est infructueuse. La recherche avec ses noms et le prénom "Manuel" en Ile de France ne permet pas de l'identifier sans risque d'homonymie. Il en est de même pour la recherches avec ses noms et ses prénoms en Ile de France.

Un précédent courrier envoyé au requis à l'adresse de la procédure est revenu avec la mention "destinataire inconnu à l'adresse".

Mon correspondant n'a pu me communiquer de plus amples renseignements.

En conséquence, j'ai constaté que Monsieur Manuel, Henrique*** GARCIA CALHENO n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus et j'ai dressé le présent procès-verbal de recherches infructueuses (article 659 C.P.C.).

J'ai adressé à la dernière adresse connue de l'intéressé une copie du présent PV à laquelle est jointe une copie de l'acte objet de la signification, par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard le premier jour ouvrable suivant l'établissement du présent acte. La lettre simple l'avisant de l'accomplissement de cette formalité a été envoyée au plus tard le premier jour ouvrable suivant l'établissement du présent acte.

Le présent acte comporte 23 feuilles sur la copie à la copie.

COUT DE L'ACTE	
Emolument L. 444-1	68,79
SCT A444-48	9,40

H.T.	78,19
Tva 20,00%	15,64
Timbre R.444-3	7,79
Timbres R444-3	2,87

Coût de l'acte	104,49

Alexia BRISSAC, commissaire de justice salariée



**DENONCIATION A CREANCIER INSCRIT VALANT
ASSIGNATION A COMPARAITRE A UNE AUDIENCE D'ORIENTATION**

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ

ET LE TREIZE ≡ MAI

A LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet – 91310 LINAS, représenté par la SELARL AJAssociés, prise en les personnes de Maître Franck Michel et Maître Nicolas Deshayes, ès-qualité d'administrateurs provisoires, domiciliée à Evry (91000) Immeuble Le Mazière, rue René Cassin, désignée par Ordonnance rendue le 18 août 2017 par le Président du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 dont la mission a été prorogée par Ordonnances rendues par le Tribunal judiciaire d'Évry-Courcouronnes du 19 octobre 2018, du 29 août 2019, du 21 août 2020, du 20 août 2021, du 29 août 2022, du 16 août 2023, et du 26 septembre 2024 pour une durée d'un an à compter du 18 août 2024, soit jusqu'au 18 août 2025 sur le fondement des dispositions l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ayant pour avocat constitué : Maître Frédéric SAME
SCP Samé Avocats
Avocat au Barreau de l'Essonne
8, avenue Emile Aillaud - 91350 Grigny
T : 01.60.77.51.04 - @ : contact@fredsame-avocat.fr

Au cabinet de laquelle domicile est élu pour la présente procédure et ses suites

Ayant pour avocat plaidant : Maître Serge PELLETIER
Avocat associé de Rescue, société d'avocats
Avocat au Barreau de Paris
17, rue Dumont d'Urville - 75116 Paris
T: 01.73.79.58.89 | F: 01.73.79.58.85
@ : spelletier@rescue.law - Toque L 0094

J'AI, COMMISSAIRE DE JUSTICE,

Je, Alexia BRISSAC, commissaire de justice salariée au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussignée

DENONCE ET LAISSE COPIE A :

Le Service des Impôts des Particuliers, représenté par son Comptable Public, lequel a élu domicile au Centre des Finances Publiques d'Arpajon sis 29 avenue du Général de Gaulle – 91295 Arpajon

- au titre de son **hypothèque légale** du 16 août 2021, publiée au service de la publicité foncière de l'Essonne, le 25 août 2021, sous les références 2021V959 ;

9104P01 2025 D N° 17768 Volume : N°

-1-

Mentionné le 16/05/2025 en marge de la formalité publiée le
08/04/2025 Sages : 9104P01 Vol 2025 S N° 87 , et de ses
modificatifs éventuels, au SPF de ESSONNE

Droits : Néant

CSI : 15,00 EUR

Reçu : Quinze Euros

TOTAL : 15,00 EUR

- au titre de son **hypothèque légale** du 19 janvier 2024, publiée au service de la publicité foncière de l'Essonne, le 24 janvier 2024, sous les références 2024V768 ;

Comme dit infra

DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE-IMMOBILIERE délivré le **10 mars 2025** à :

Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO, né le 17 février 1971 à Montalegre (Portugal), demeurant 16 rue Montvinet – 91310 Linas,

par Maître Johanna MORAND, Commissaire de Justice salariée, de l'étude COJUSTICE, Commissaire de Justice, 9 boulevard de Bretagne – 91165 Longjumeau.

ET LUI AI, PAR LE MEME ACTE,

DONNE ASSIGNATION :

Je vous cite à comparaître devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes siégeant au palais de justice de ladite ville, sis 9 rue des Mazières – 91000 Évry-Courcouronnes - pour l'audience d'orientation, salle civile n° 2 (saisies immobilières), du :

MERCREDI 2 JUILLET 2025 A 9H30

TRES IMPORTANT

1. Agissant en vertu :

- D'un Jugement rendu par défaut, et en dernier ressort, par le Tribunal de proximité de Longjumeau en date du 12 décembre 2019, revêtu de la formule exécutoire, signifié avec la formule exécutoire le 14 février 2020 à **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO**, à l'encontre duquel il n'a pas été formé opposition, ni formé de pourvoi en cassation, par lequel **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO** a été condamné à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 16 rue Montvinet – 91310 Linas :
 - la somme de **1.073,53€** au titre des charges de copropriété suivant décompte arrêtée au 9 septembre 2019 ; 3^{ème} trimestre 2019 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 21 juin 2019 ;
 - la somme de **350,00€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **800,00€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens comportant les frais d'assignation et de signification.

Monsieur Manuel GARCIA CALHENO ne s'est pas exécuté spontanément des termes de ladite décision et les tentatives d'exécution forcée initiées à son encontre n'ont pas abouti.

A ce jour, **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO** continue de ne pas honorer les charges de copropriété et la créance ne cesse d'augmenter.

Compte tenu de l'importance des charges dues par **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO**, il est de l'intérêt du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 16 rue Montvinet – 91310 Linas d'engager une procédure de saisie immobilière.

- Du pouvoir conféré à la SELARL Ajassociés, prise en la personne de Me Franck Michel et Me Nicolas Deshayes, coadministrateurs provisoires du Syndicat des copropriétaires, par procès-verbal de prise de décisions du 24 juin 2024 **aux termes duquel la mise à prix a été fixée à la somme de 25.000€ (vingt-cinq mille euros),**

Le Syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet – 91310 LINAS, représenté par la SELARL AJAssociés, a fait délivrer un commandement de payer valant saisie le **10 mars 2025** à :

- Monsieur Manuel GARCIA CALHENO

portant sur les biens et droits immobiliers lui appartenant dépendant de l'ensemble immobilier sis 16 rue Montvinet à LINAS (Essonne) cadastré section AA n°18 pour une contenance de 2a 12ca et n°19 pour une contenance de 4a 38ca, à savoir :

Lot 9 : dans le bâtiment « B », au premier étage, un studio,
avec les 77/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 515/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »

Précision est ici faite que ledit studio comporte une pièce principale avec coin kitchenette et une salle d'eau avec WC.

Lot 24 : un parking,
avec les 5/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 72/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »

Lot 27 : un parking,
avec les 4/1050^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
et les 71/1000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B »

Tels que lesdites biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Le **lundi 12 mai 2025**, le Syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet à LINAS (Essonne), représenté par la SELARL AJAssociés, a assigné **Monsieur Manuel GARCIA CALHENO**, à l'audience d'orientation du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes du **mercredi 2 juillet 2025 à 9h30.**

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenu de comparaître à l'audience d'orientation du **mercredi 2 juillet 2025 à 9h30**, par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de l'Essonne, conformément aux dispositions de l'article R. 311-4 du Code des procédures civiles d'exécution.

Vous êtes sommé de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté :

- au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ;
- ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant.

La mise à prix a été fixée, dans le cahier des conditions de vente, à la somme de **25.000(vingt-cinq mille euros)€** et que vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste ;

Vous êtes sommé d'avoir à déclarer vos créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution, et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription à dénoncer le même jour ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration au créancier poursuivant et au débiteur, dans les mêmes formes ou par signification ;

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

« LES CREANCIERS SOMMÉS DE DECLARER LEUR CREANCE ET QUI ONT OMIS DE LE FAIRE SONT DECHUS DU BENEFICE DE LEUR SURETE POUR LA DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE ».

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution :

« LE DELAI DANS LEQUEL LE CREANCIER INSCRIT, A QUI A ETE DENONCE LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE, DECLARE SA CREANCE EST DE DEUX MOIS A COMPTER DE LA DENONCIATION.

TOUTEFOIS, LE CREANCIER QUI JUSTIFIE QUE SA DEFAILLANCE N'EST PAS DE SON FAIT PEUT DEMANDER A ETRE AUTORISE A DECLARER SA CREANCE POSTERIEUREMENT AU DELAI IMPARTI.

LE JUGE STATUE PAR ORDONNANCE SUR REQUETE QUI EST DEPOSEE, A PEINE D'IRRECEVABILITE, QUINZE JOURS AU PLUS TARD AVANT LA DATE FIXEE POUR L'AUDIENCE D'ADJUDICATION OU DE CONSTATATION DE LA VENTE AMIABLE ».

Aux termes de l'article R. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

La communication des conclusions et des pièces entre avocats est faite dans les conditions prévues par l'article 815 du Code de procédure civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué avocat.

Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure ».

ET CE AFIN QU'IL N'EN IGNORE

BORDEREAU DES PIECES ANNEXEES A LA DENONCE

(pièces jointes uniquement à la copie, en recto-verso, 2 pages sur 1)

- Pièce n°1. Jugement du 12 décembre 2019 (a) Signification du Jugement (b) certificat de non-opposition (c) et certificat de non-pourvoi (d) ;
- Pièce n°2. Procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires du 24 juin 2024 (a) et attestation de non-recours (b) ;
- Pièce n°3. Commandement de payer valant saisie-immobilière du 10 mars 2025 ;
- Pièce n°4. Décomptes des intérêts ;
- Pièce n°5. Facture de l'étude COJUSTICE en date du 11 mars 2025 (délivrance du commandement de payer valant saisie-immobilière et bordereau de publication) ;
- Pièce n°6. État hypothécaire de l'immeuble au 13 novembre 2024 (a) et
État hypothécaire de l'immeuble sur formalité de l'immeuble au 9 avril 2025 (b).

SELARL COJUSTICE – commissaire de justice (anciennement HDJ91 huissier de justice)N.BADUFLE, P.FAUCHERE, R.LECOMTE, M.MANCEAU, commissaires de justices associés – J.MORAND, A.BRISSAC commissaires de justice salariées
2430963 Acte : 569810**MODALITES DE REMISE DE L'ACTE A DOMICILE ELU**

Le treize mai deux-mille-vingt-cinq

Nature de l'acte : une DENONCE A CREANCIER INSCRIT et ASSIGNATION JEX

La copie du présent acte a été signifié par Clerc Assermenté, suivant les déclarations qui lui ont été faites, à :

SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS

élisant domicile au Centre des Finance Publiques d'ARPAJON

29 avenue due Général de Gaulle

91295 ARPAJON CEDEX

Où étant et parlant à Odile DODINET, agent administratif principal des finances publiques

Qui a reçu la copie.

La lettre prévue à l'article 658 du code de procédure civile, contenant copie de l'acte, a été adressée dans le délai réglementaire au destinataire de l'acte.

Le présent acte comporte 21 feuilles sur la copie à la copie.

Les mentions relatives à la signification sont visées par le commissaire de justice.

COUT DE L'ACTE	
Emolument L. 444-1	55,88
SCT A444-48	9,40

H.T.	65,28
Tva 20,00%	13,06
Timbres R444-3	2,87

Coût de l'acte	81,21

Alexia BRISSAC, commissaire de justice salariée



DIRE



L'an deux mille vingt-cinq et le 16 mai,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes et par-devant nous, Greffier,

Maître Frédéric Samé, Avocat au Barreau de l'Essonne, 8 avenue Emile Aillaud – 91350 Grigny – Tél. : 01.60.77.51.04 – @ : contact@fredsame-avocat.fr

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- **procès-verbal de description** des lieux dressé le 24 avril 2025 par Maître Mathilde MANCEAU, Commissaire de justice associée au sein de la SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de Longjumeau (91160), 9 boulevard de Bretagne.
- **attestation de superficie** du lot sis **16 rue Montvinet – 91310 Linas** établie en date du 24 avril 2025 par Monsieur Ariles Mihoubi, de la société DIMM Diagnostic Immo, dont les bureaux sont sis 10 Allée des Champs Elysées – 91000 Évry, sont annexés au procès-verbal de description.
- les **différents certificats, états et diagnostics** relatifs au lot sis **16 rue Montvinet – 91310 Linas** prévus par la Loi établis en date du 24 avril 2025 par Monsieur Ariles Mihoubi, de la société DIMM Diagnostic Immo, dont les bureaux sont sis 10 Allée des Champs Elysées – 91000 Évry, sont annexés au procès-verbal de description.

Et Maître Samé, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a smaller loop.

FACE ANNULEE



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91- huissier de justice

9 boulevard de Bretagne – 91165 LONGJUMEAU

Tél. 01.64.48.81.32

etude@hj-idfsud.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE VINGT-QUATRE AVRIL**

À LA REQUÊTE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES IMMEUBLE 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS représenté par la **SELARL AJ ASSOCIES**, administrateurs judiciaires, prise en la personne de Me Franck MICHEL et Nicolas DESHAYES, dont le siège social est 10 allée Pierre de Coubertin 78000 VERSAILLES, en qualité d'administrateurs provisoires.

Ayant pour avocat constitué : **Maître Frédéric SAME**, Avocat au Barreau de l'Essonne, domicilié 8, avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY ;

Pour avocat plaissant : **Maître Serge PELLETIER**, Avocat au Barreau de Paris, domicilié 17, rue Dumont d'Urville 75116 PARIS ;

LESQUELS M'EXPOSENT :

Que le syndicat requérant est créancier de Monsieur Manuel Henrique Garcia CALHENO en vertu d'un jugement rendu par défaut par le Tribunal de proximité de Longjumeau en date du 12 décembre 2019, précédemment signifié aujourd'hui définitif ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant au débiteur susnommé et situé 16, rue Montvinet à LINAS, ils entendent faire procéder à un procès-verbal de description ;

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

2430963 BT/MM



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430963 BT/MM

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION,

Je, Mathilde MANCEAU, commissaire de justice associée au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9, boulevard de Bretagne », soussignée

Certifie m'être présentée ce jour à 12H00 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de :

- Monsieur Maxime ELLENA, serrurier ;
- Monsieur Julien GENTY, témoin ;
- Monsieur Frédéric TRIMBOUR, témoin ;
- Monsieur Ariles MIHOUBI, diagnostiqueur immobilier, cabinet DIMM DIAGNOSTIC ;

J'ai procédé ainsi qu'il suit et fait les constatations suivantes.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

- un lot n°9, bâtiment B, premier étage, un studio ; situé au premier bâtiment en retour droite en entrant dans la cour, première porte à droite au premier étage ;
- un lot n°24, un parking ;
- un lot n°27, un parking.

Le bien s'inscrit dans une copropriété dotée d'un syndicat des copropriétaires sis 16, rue Montvinet 91310 LINAS, représenté par la **SELARL AJASSOCIES** prise en les personnes de maître Franck MICHEL et maître Nicolas DESHAYES, en qualité d'administrateurs provisoires domiciliés à EVRY, immeuble LE MAZIERE, rue René Cassin, désignés par ordonnance rendue le 18 août 2017 par le Président du tribunal judiciaire d'Evry-Courcouronnes et dont la mission était prorogée par les ordonnances rendues par le tribunal judiciaire d'Evry-Courcouronnes le 19 octobre 2018, 29 août 2019, 21 août 2020, 20 août 2021, 29 août 2022, 16 août 2023 et 26 septembre 2024, et pour une durée d'un an à compter du 18 août 2024.

Il résulte des précédentes diligences effectuées dans le dossier que le bien est actuellement occupé par le débiteur susnommé.

Après être entrée par ouverture forcée, je constate que les lieux sont manifestement occupés.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur Arilès MIHOUBI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs des



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430963 BT/MM

surfaces des pièces du logement. Ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant.



PIÈCE PRINCIPALE

Porte palière : châssis bois avec poignée double béquille. L'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

L'accès à la pièce principale se fait par un petit escalier dont les marches sont à l'état d'usage. Les parois sont lambrissées.

Sol : parquet, revêtement très usagé, avec des lignes de foulées et d'usure conséquentes.

Murs : pans lambrissés ou peinture usagée et marquée par des traces d'humidité en partie inférieure à différents endroits.

Plafond mansardé et lambrissé, avec spots intégrés.

La pièce comporte :

- un placard mural, deux pans coulissants, à usage de rangement, l'ensemble est à l'état d'usage ;
- un espace de cuisine comportant un plan avec évier, une vasque et paillasse, robinetterie type mitigeur, ainsi qu'un orifice pour la pose d'une plaque de cuisson surplombé par une hotte murale ; le reste des meubles muraux est à l'état d'usage ;
- deux fenêtres, châssis aspect bois double vitrage, à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement, sécurisées par des volets pliants métalliques ;



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430963 BT/MM

- une mezzanine à usage de couchage, lambrissée, à laquelle on accède par une échelle de meunier amovible.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430963 BT/MM



SALLE D'EAU

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.
L'ensemble est à l'état d'usage.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : carrelage à l'état d'usage.

Plafond mansardé avec peinture hors d'usage présentant des traces d'humidité. À droite un coffrage a été posé avec faux-plafond équipé de spots.

La pièce comporte :

- une cabine de douche avec pare-douche ouvrant et bac de douche, la robinetterie murale type mélangeur est à l'état d'usage ;
- des W.C. à l'anglaise avec réservoir dorsal et cuvette double abattant ;
- un meuble de salle de bains intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur, surplombé d'un bloc miroir à usage de rangement avec spots intégrés ;
- un sèche-serviettes mural.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

2430963 BT/MM

PLACE DE STATIONNEMENT 24

La place est ouverte à l'arrière du site et dénuée de tout système de sécurité.

Le lot est jonché de différents encombrants.

BOX 27

Box disposant d'une porte métallique coulissante.

Sol, murs et plafond à l'état brut, à l'état d'usage compte tenu de la destination des lieux.



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

2430963

Acte : 568531

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE - Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND - Alexia BRISSAC

Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430963 BT/MM

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré après avoir fait refermer les lieux. Je termine mes opérations à 12h30.

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit auquel j'intègre des photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, un certificat de superficie relatif au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Linas (91).

COUT :

Les articles cités ci-dessous sont extraits du code du commerce

Emoluments (Article L.444-1)	221.36
Transport (Article A.444-48)	9.40
Base T.V.A.	230.76
T.V.A. 20,00%	46.15
Serrurier	180,00
Témoins	22,00
TOTAL T.T.C.	478.91 €

Acte dressé sur 7 pages, outre les annexes susvisées.

Mathilde MANCEAU
Commissaire de justice associée





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.25.351.LINAS.GARCIA

Date du repérage : 24/04/2025

Heure d'arrivée : 12 h 09

Durée du repérage : 02 h 20

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 : **Essonne**

Adresse : **16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk : 24 et 27)**

Commune : **91310 LINAS**

Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 18 et 19

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

Batiment B Etage 1, Lot numéro Studio : 9; Pk : 24 et 27

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **Mr GARCIA CALHENO Manuel, Henrique**

Adresse : **16 rue Montvinet 91310 LINAS**

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

Nom et prénom : **SDC IMMEUBLE 16 RUE MONTVINET**

Adresse : **16 RUE MONTVINET 91310 LINAS**

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Mihoubi Ariles**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **DIMM Diagnostic Immo**

Adresse : **10 Allée des Champs Elysées 91000 EVRY**

Numéro SIRET : **535 308 035 00026**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA FRANCE IARD S.A**

Numéro de police et date de validité : **10592956604 - 31/12/2025**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 15,48 m² (quinze mètres carrés quarante-huit)

Surface au sol totale : 15,48 m² (quinze mètres carrés quarante-huit)

Résultat du repérageDate du repérage : **24/04/2025**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

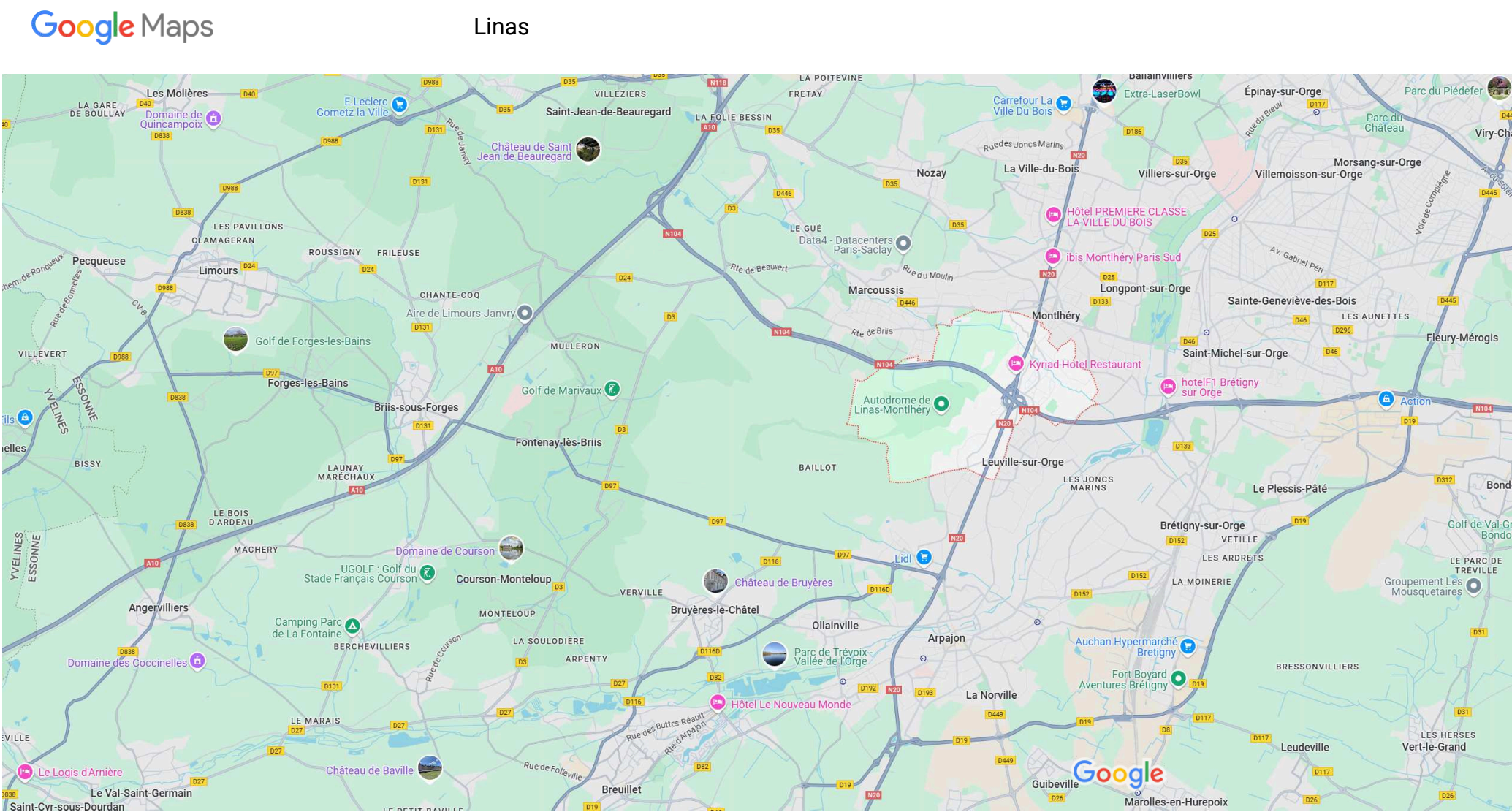
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Séjour	12.93	12.93	
1er étage - Salle d'eau	2.55	2.55	

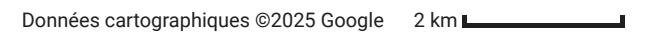
Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 15,48 m² (quinze mètres carrés quarante-huit)**
Surface au sol totale : 15,48 m² (quinze mètres carrés quarante-huit)Fait à **LINAS**, le **24/04/2025**Par : **Mihoubi Ariles**

Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.



Données cartographiques ©2025 Google 1 km



Zone d'étude **Linas (commune)**, comparée avec **France**

SYNTHÈSE - COMPARATEUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Linas	France
Population	7 032	67 408 052
Densité de population (hab/km²)	936,4	106,5
Superficie (km²)	7,5	632 702,3
<u>Nombre de ménages</u>	2 789	30 528 367

1968 1975 1982 1990 1999 2010 2015 **2021**

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Linas	France
<u>Variation de population (%)</u>	0,4	0,3
<u>- due au solde naturel (%)</u>	0,9	0,2
<u>- due au solde entrées/sorties (%)</u>	- 0,5	0,1

1968-1975 1975-1982 1982-1990 1990-1999 1999-2010 2010-2015 **2015-2021**

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2015-2021

Logement

Indicateurs	Linas	France
<u>Nombre de logements</u>	3 017	37 155 918
<u>Part des résidences principales (%)</u>	92,4	82,2
<u>Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)</u>	1,1	9,7
<u>Part des logements vacants (%)</u>	6,4	8,1

1968 1975 1982 1990 1999 2010 2015 **2021**

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

Naissances - Décès

Indicateurs	Linas	France
<u>Naissances domiciliées</u>	149	676 643
<u>Décès domiciliés</u>	36	637 067

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 **2023**

Source : Insee, État civil - 2023

Emploi - Chômage

Indicateurs	Linas	France
Emploi total au lieu de travail	1 462	27 368 147



Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : R.25.351.LINAS.GARCIA
Date du repérage : 24/04/2025



Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire						
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... Essonne Adresse : 16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk : 24 et 27) Commune : 91310 LINAS Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 18 et 19 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Batiment B Etage 1, Lot numéro Studio : 9; Pk : 24 et 27 Périmètre de repérage :	<i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : ... Mr GARCIA CALHENO Manuel, Henrique Adresse : 16 rue Montvinet 91310 LINAS						
Objet de la mission : <table border="1"><tbody><tr><td>☒ Constat amiante avant-vente</td><td>☒ Métrage (Loi Carrez)</td><td>☒ Diag. Installations Electricité</td></tr><tr><td>☒ Etat des Risques et Pollutions</td><td>☒ Exposition au plomb (CREP)</td><td>☒ Diagnostic de Performance Energétique</td></tr></tbody></table>		☒ Constat amiante avant-vente	☒ Métrage (Loi Carrez)	☒ Diag. Installations Electricité	☒ Etat des Risques et Pollutions	☒ Exposition au plomb (CREP)	☒ Diagnostic de Performance Energétique
☒ Constat amiante avant-vente	☒ Métrage (Loi Carrez)	☒ Diag. Installations Electricité					
☒ Etat des Risques et Pollutions	☒ Exposition au plomb (CREP)	☒ Diagnostic de Performance Energétique					

Résumé de l'expertise n° R.25.351.LINAS.GARCIA

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 : **16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk : 24 et 27)**

Commune : **91310 LINAS**

Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 18 et 19

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

Batiment B Etage 1, Lot numéro Studio : 9; Pk : 24 et 27

Périmètre de repérage : ...

	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	Etat des Risques et Pollutions	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011 Aucun site pollué (ou potentiellement pollué) n'est répertorié par BASOL. Aucun site industriel ou activité de service n'est répertorié par BASIAS.
	DPE	652 kWh/m²/an 21 kg CO₂/m²/an  Estimation des coûts annuels : entre 820 € et 1 150 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2591E1395069E
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 15,48 m² Surface au sol totale : 15,48 m²

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>

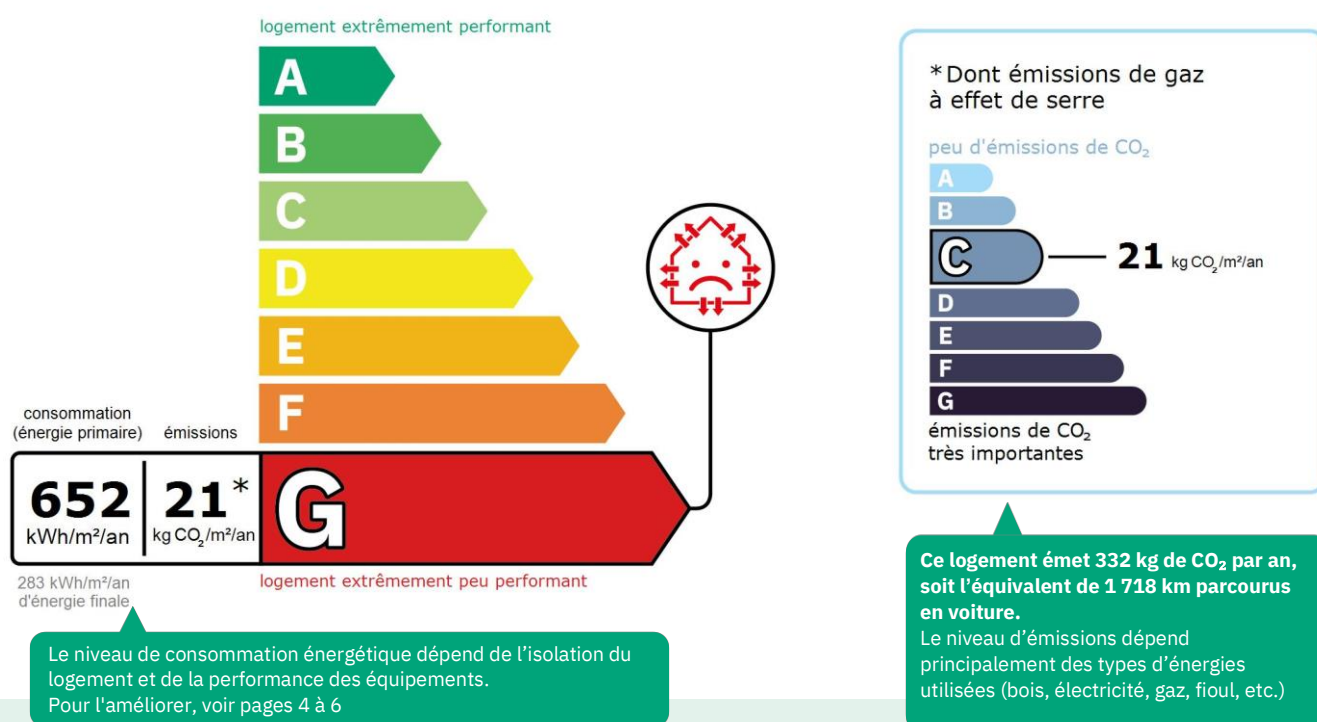


Adresse : **16 rue Montvinet**
91310 LINAS
Batiment B Etage 1, N° de lot: Studio : 9; Pk : 24 et 27

Type de bien : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface de référence : **15.48 m²**

Propriétaire : Mr GARCIA CALHENO Manuel, Henrique
Adresse : 16 rue Montvinet 91310 LINAS

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 **820 €** et **1 150 €** 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

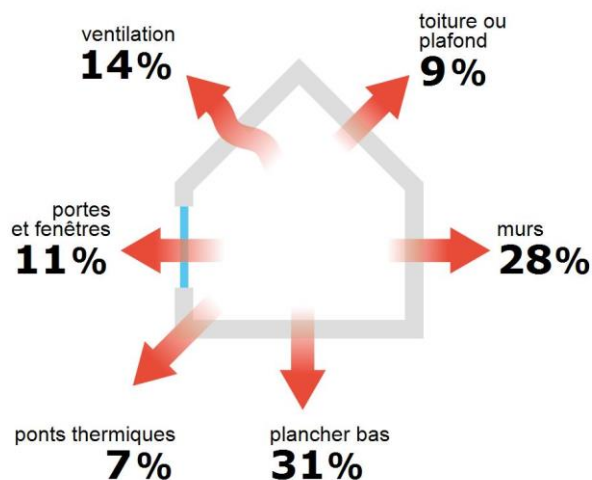
DIMM Diagnostic Immo
10 Allée des Champs Elysées
91000 EVRY
tel : 01.64.93.65.53

Diagnosticteur : Mihoubi Ariles
Email : contact@dim-diag.fr
N° de certification : 12181027
Organisme de certification : BUREAU VERITAS
CERTIFICATION France



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/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

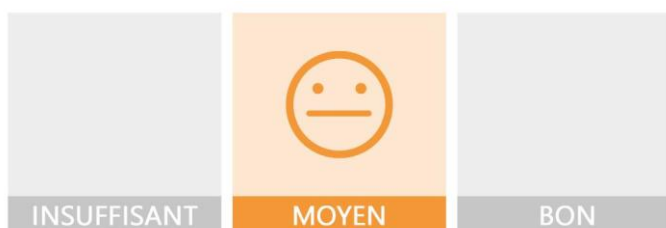


Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*



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



fenêtres équipées de volets extérieurs



toiture isolée

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



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	⚡ Electrique	7 531 (3 275 é.f.)	entre 620 € et 850 €	74 %
 eau chaude	⚡ Electrique	2 508 (1 090 é.f.)	entre 200 € et 290 €	25 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	⚡ Electrique	67 (29 é.f.)	entre 0 € et 10 €	1 %
 auxiliaires				0 %
énergie totale pour les usages recensés :		10 107 kWh (4 394 kWh é.f.)	entre 820 € et 1 150 € 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 62ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

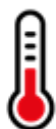
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

▲ 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 -19% sur votre facture **soit -177€ par an**

Astuces

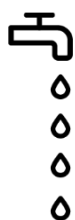
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



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 → 62ℓ/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

25ℓ consommés en moins par jour, c'est -23% sur votre facture **soit -72€ 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	Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté non isolé donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur un local chauffé Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	insuffisante
 Plancher bas	Plancher inconnu non isolé donnant sur un local non chauffé non accessible	insuffisante
 Toiture/plafond	Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés) avec isolation intérieure (réalisée entre 1975 et 1977)	insuffisante
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes bois, double vitrage Porte(s) bois opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Radiateur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur pièce par pièce (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation horizontal, contenance ballon 50 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres Ventilation mécanique ponctuelle dans la salle de bain.
 Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

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
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Ventilation	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

Montant estimé : 10600 à 15900€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/Air. Chauffage (COP = 4) Installer un système de régulation et de programmation. Système fonctionnant à l'énergie électrique. Le réseau d'émetteurs pourra être assuré par des unités intérieures type Split faciles à installer mais génèrent plus de bruit (1 ventilateur par pièce). Ils sont aussi plus impactant esthétiquement car cela rajoute un chauffage par pièce. A l'inverse, les gaines cachées dans le plafond sont plus discrètes et moins bruyantes (ventilateur centralisé dans les combles) mais restent plus contraignantes en termes d'installation. Le choix de l'emplacement de l'unité extérieure de la pompe à chaleur pourra être discuté avec la chauffagiste afin de garantir le meilleur emplacement. La puissance est un élément essentiel pour connaître le prix d'une pompe à chaleur air-eau, car plus l'équipement est puissant et plus il coûte cher. Son dimensionnement dépend essentiellement de : 1/ La surface à chauffer dans le logement 2/ l'isolation thermique du bâti Les PAC nécessitent un entretien annuel, en particulier pour contrôler l'état du circuit contenant le fluide frigorigène, puissant gaz à effet de serre s'il est libéré dans l'air. Calorifuger le réseau hors volume chauffé avec des coquilles isolantes. Assurer la bonne continuité du calorifugeage. Le bruit d'une PAC air-air peut constituer une gêne pour les occupants tout comme pour le voisinage et il faut être vigilant sur cet aspect.	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur chauffe-eau Thermodynamique COP 3. Le principe de fonctionnement est identique à une pompe à chaleur, les calories présentes dans l'air (intérieur ou extérieur) sont récupérées pour chauffer l'ECS. Il est préférable de mettre en œuvre un ballon thermodynamique sur air extrait (via la ventilation), pour s'assurer une source de chaleur constante à l'entrée du ballon, ce qui augmente sensiblement les performances énergétiques. Ces ballons intègrent un appoint électrique pour assurer les chocs thermiques (anti-légionnelle). Remplacement du ballon d'eau chaude sanitaire par un ballon type thermodynamique. Il est absolument recommandé d'extraire l'air vers l'extérieur et de réaliser une prise d'air sur l'extérieur pour éviter de refroidir le local technique	COP = 3



Plafond

Isolation des plafonds par l'extérieur. ($R > 7 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$)
Avant de mettre en place un nouvel isolant, supprimer l'isolant en mauvais état, mal posé ou susceptible de dégrader les structures du bâtiment. Veiller à ce que l'isolation soit continue sous toute la surface du plancher
L'isolant est disposé sur le plancher, en une ou deux couches, et peut prendre plusieurs formes :
- En rouleaux (exemple : laines minérales), surfacés ou non d'un pare-vapeur.
- En vrac (exemple : perlite), mis en œuvre par soufflage.
- En panneaux (polystyrène expansé, polystyrène extrudé, polyuréthane), disposés bord à bord sur le plancher. Isolation entre les solives : Les mêmes matériaux que pour l'isolation sur plancher sont prescrits et sont disposés entre les solives.
Il est conseillé de mettre une couche entre solive de l'épaisseur de celle-ci et une seconde couche perpendiculaire pour assurer une bonne continuité thermique et réduire les déperditions par les ponts thermiques que représentent les solives.
Dans le cas d'un isolant avec pare-vapeur le pare-vapeur est posé du côté du plancher bois. L'isolant avec son pare-vapeur, s'il est nécessaire, est déroulé sur le plancher en bois.
⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété

$R > 7 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$



Mur

Isolation des murs donnant sur l'extérieur par l'intérieur (ITI) ($R > 3,7 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$).
Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité. S'assurer du respect de l'équilibre hygrothermique des murs.
Pour les murs anciens, isoler avec des matériaux suffisamment perméables à la vapeur d'eau et capillaires, associés si nécessaire à une membrane frein-vapeur ou hygro-régulante.
Pose d'un isolant en panneau de fibre de bois = 14 cm, Frein vapeur et doublage placoplâtre.
Compris : Isolation, rail, plaque de placoplâtre et bande de finition ;
Il est également recommandé de ne pas mettre l'isolant au contact du mur et d'assurer le maintien de la respiration des murs.

$R > 3,7 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 4000 à 5900€

Lot

Description

Performance recommandée



Plancher

Isolation des planchers en sous face.
⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété

$R > 3 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$



Portes et fenêtres

Remplacement des fenêtres
Pose fenêtres / portes-fenêtres PVC.
Remplacement des fenêtres / portes-fenêtres existantes par des fenêtres PVC en double-vitrage peu émissif avec $U_w \leq 1,30 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $S_w \geq 0,30$.
Dans les pièces sèches (salon, séjours, chambres) pose de réglettes d'entrée hygro-réglables.
Y compris dépose des fenêtres / portes-fenêtres. Pose fenêtres et finition d'étanchéité.
Conservation les volets existants.
La perception des bruits intérieurs est accrue suite au changement des menuiseries qui limite les nuisances sonores du dehors. De ce fait, dans le cas d'installation de nouveaux équipements de chauffage, ces derniers devront présenter des niveaux acoustiques faibles.
Il convient d'adapter le système de chauffage existant afin de pallier un surdimensionnement des générateurs de chaleur
⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété
⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme

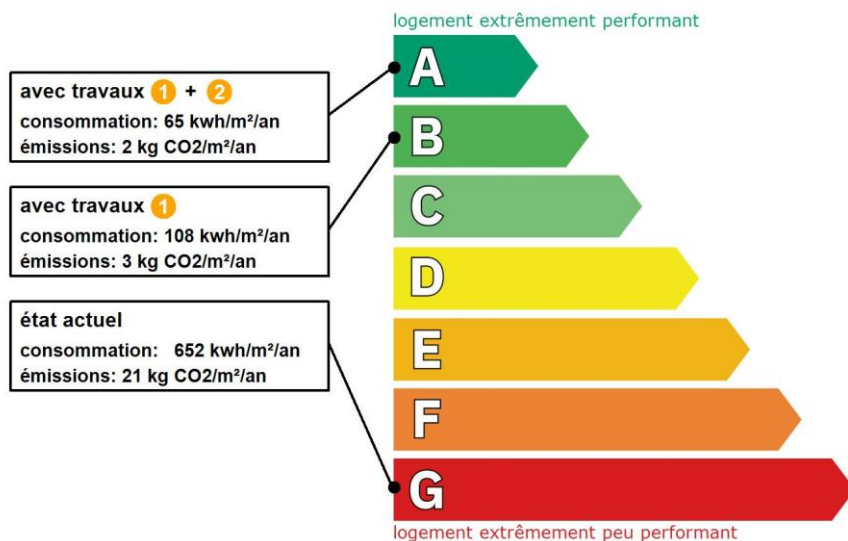
$U_w = 1,3 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$, $S_w = 0,42$

Commentaires :

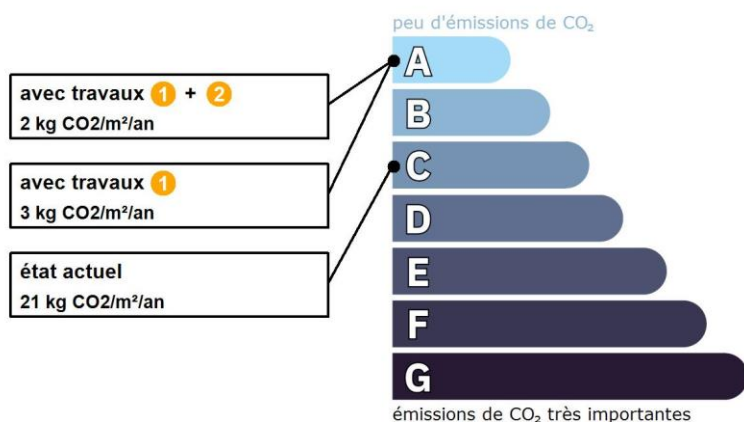
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

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 :
BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]**
Référence du DPE : **R.25.351.LINAS.GARCIA**
Date de visite du bien : **24/04/2025**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 18 et 19**
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.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	91 Essonne
Altitude	 Donnée en ligne	57 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	Avant 1948
Surface de référence du logement	 Observé / mesuré	15.48 m²
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2.5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Sud	Surface du mur	 Observé / mesuré 12,08 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	 Observé / mesuré non
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / mesuré plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
	Umur0 (paroi inconnue)	 Valeur par défaut 2,5 W/m².K
Mur 2 Nord	Surface du mur	 Observé / mesuré 21 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesuré Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	 Observé / mesuré non
	Umur0 (paroi inconnue)	 Valeur par défaut 2,5 W/m².K
Mur 3 Ouest	Surface du mur	 Observé / mesuré 7 m²

	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	 Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	 Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 4 Est	Surface du mur	 Observé / mesuré	5,31 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	10 m²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	5 m²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	 Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	 Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Plancher	Surface de plancher bas	 Observé / mesuré	15,48 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un local non chauffé non accessible
	Type de pb	 Observé / mesuré	Plancher inconnu
	Isolation: oui / non / inconnue	 Observé / mesuré	non
Plafond	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	15,48 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	l'extérieur (combles aménagés)
	Type de ph	 Observé / mesuré	Combles aménagés sous rampants
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	1975 - 1977
Fenêtre 1 Sud	Surface de baies	 Observé / mesuré	1.46 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	 Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	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	Persiennes avec ajours fixes
	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	1.46 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Sud
Fenêtre 2 Sud	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	 Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur

Porte	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍	Observé / mesuré	Persiennes avec ajours fixes
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de porte	🔍	Observé / mesuré	1.69 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 4 Est
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	10 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	5 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	🔍	Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 1	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Fenêtre 1 Sud
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 2	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Fenêtre 2 Sud
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 3	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Plancher
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	6 m

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée		Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔍	Observé / mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
	Façades exposées	🔍	Observé / mesuré	une
	Logement Traversant	🔍	Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🔍	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Radiateur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍	Observé / mesuré	Radiateur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔍	Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
	Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation horizontal
Eau chaude sanitaire	Année installation générateur	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	🔍	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	🔍	Observé / mesuré	50 L

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.

Constatations diverses :

Présence de traces d'humidité et de moisissures sur certaines parois du logement

Informations société : DIMM Diagnostic Immo 10 Allée des Champs Elysées 91000 EVRY

Tél. : 01.64.93.65.53 - N°SIREN : 535 308 035 00026 - Compagnie d'assurance : AXA FRANCE IARD S.A n° 10592956604

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/>).

N°ADEME

[2591E1395069E](#)





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.25.351.LINAS.GARCIA
Date du repérage : 24/04/2025
Heure d'arrivée : 12 h 09
Durée du repérage : 02 h 20

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 : **Essonne**

Adresse : **16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk : 24 et 27)**

Commune : **91310 LINAS**

Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 18 et 19

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

Batiment B Etage 1, Lot numéro Studio : 9; Pk : 24 et 27

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **Mr GARCIA CALHENO Manuel, Henrique**

Adresse : **16 rue Montvinet 91310 LINAS**

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

Nom et prénom : **SDC IMMEUBLE 16 RUE MONTVINET**

Adresse : **16 RUE MONTVINET 91310 LINAS**

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Mihoubi Ariles**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **DIMM Diagnostic Immo**

Adresse : **10 Allée des Champs Elysées 91000 EVRY**

Numéro SIRET : **535 308 035 00026**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA FRANCE IARD S.A**

Numéro de police et date de validité : **10592956604 - 31/12/2025**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 15,48 m² (quinze mètres carrés quarante-huit)
Surface au sol totale : 15,48 m² (quinze mètres carrés quarante-huit)

Résultat du repérageDate du repérage : **24/04/2025**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Séjour	12.93	12.93	
1er étage - Salle d'eau	2.55	2.55	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 15,48 m² (quinze mètres carrés quarante-huit)**
Surface au sol totale : 15,48 m² (quinze mètres carrés quarante-huit)Fait à **LINAS**, le **24/04/2025**Par : **Mihoubi Ariles**

Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : R.25.351.LINAS.GARCIA
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
 Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
 Date du repérage : 24/04/2025

Adresse du bien immobilier	Donneur d'ordre / Propriétaire :
Localisation du ou des bâtiments : Département : ... Essonne Adresse : 16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk : 24 et 27) Commune : 91310 LINAS Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 18 et 19 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Batiment B Etage 1, Lot numéro Studio : 9; Pk : 24 et 27	Donneur d'ordre : SDC IMMEUBLE 16 RUE MONTVINET 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS Propriétaire : Mr GARCIA CALHENO Manuel, Henrique 16 rue Montvinet 91310 LINAS

Le CREP suivant concerne :			
X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux <i>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP</i>
L'occupant est :		Le propriétaire	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total : Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

Société réalisant le constat	
Nom et prénom de l'auteur du constat	Mihoubi Ariles
N° de certificat de certification	12181027 le 25/10/2021
Nom de l'organisme de certification	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France
Organisme d'assurance professionnelle	AXA FRANCE IARD S.A
N° de contrat d'assurance	10592956604
Date de validité :	31/12/2025

Appareil utilisé	
Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	Niton XLp 300 / 17899
Nature du radionucléide	109 Cd
Date du dernier chargement de la source	02/02/2023
Activité à cette date et durée de vie de la source	850 Mbq

Conclusion des mesures de concentration en plomb						
	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	22	13	9	0	0	0
%	100	59 %	41 %	0 %	0 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par Mihoubi Ariles le 24/04/2025 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.	
--	---

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Sommaire

1. Rappel de la commande et des références réglementaires	3
2. Renseignements complémentaires concernant la mission	3
2.1 L'appareil à fluorescence X	3
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel	4
2.3 Le bien objet de la mission	4
3. Méthodologie employée	4
3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X	4
3.2 Stratégie de mesurage	5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire	5
4. Présentation des résultats	5
5. Résultats des mesures	6
6. Conclusion	7
6.1 Classement des unités de diagnostic	7
6.2 Recommandations au propriétaire	7
6.3 Commentaires	7
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti	8
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé	8
7. Obligations d'informations pour les propriétaires	8
8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb	9
8.1 Textes de référence	9
8.2 Ressources documentaires	9
9. Annexes	10
9.1 Notice d'Information	10
9.2 Illustrations	11
9.3 Analyses chimiques du laboratoire	11

Nombre de pages de rapport : 11**Liste des documents annexes :**

- Notice d'information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Nombre de pages d'annexes : 2

1. Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R.1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

2. Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS	
Modèle de l'appareil	Niton XLp 300	
N° de série de l'appareil	17899	
Nature du radionucléide	109 Cd	
Date du dernier chargement de la source	02/02/2023	Activité à cette date et durée de vie : 850 Mbq
Autorisation/Déclaration ASN (DGSNR)	N° T910734	Nom du titulaire/signataire DIMM Diagnostic Immo
	Date d'autorisation/de déclaration 03/02/2023	Date de fin de validité (si applicable) 03/02/2028
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	DIMM Diagnostic Immo	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	Montrigaud Vincent	

Étalon : FONDIS ; FE0005 ; 1,01 mg/cm² +/- 0,01 mg/cm²

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm ²)
Etalonnage entrée	1	24/04/2025	1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	20	24/04/2025	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Nom du contact	-
Coordonnées	-
Référence du rapport d'essai	-
Date d'envoi des prélèvements	-
Date de réception des résultats	-

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk : 24 et 27) 91310 LINAS
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (partie privative d'immeuble)
Année de construction	< 1997
Localisation du bien objet de la mission	Batiment B Etage 1 Lot numéro Studio : 9; Pk : 24 et 27, Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 18 et 19
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	Mr GARCIA CALHENO Manuel, Henrique 16 rue Montvinet 91310 LINAS
L'occupant est :	Le propriétaire
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	24/04/2025
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir partie « 5 Résultats des mesures »

Liste des locaux visités

1er étage - Séjour,**1er étage - Salle d'eau**

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

Néant

3. Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... (*ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb*). Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g

4. Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
≥ seuils	Non dégradé ou non visible	1

	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5. Résultats des mesures

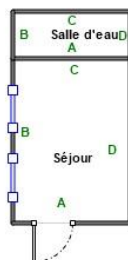
	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
1er étage - Séjour	16	9 (56 %)	7 (44 %)	-	-	-
1er étage - Salle d'eau	6	4 (67 %)	2 (33 %)	-	-	-
TOTAL	22	13 (59 %)	9 (41 %)	-	-	-

N°	Localisation	Zone	Num UD	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Nature de la dégradation	Classement UD	Facteurs de dégradation du bâti*	Observation
2	1er étage - Séjour	A	1	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0		
3		A			Plâtre	Peinture	partie haute (> 1m)	0				
4		B	2	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0		
5		B			Plâtre	Peinture	partie haute (> 1m)	0				
6		C	3	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0		
7		C			Plâtre	Peinture	partie haute (> 1m)	0				
8		D	4	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0		
9		D			Plâtre	Peinture	partie haute (> 1m)	0				
10		A	5	Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0		0		
11		A			Plâtre	Peinture	mesure 2	0				
-		A	6	Plinthes	Bois		Non mesurée			NM		Absence de revêtement
-		B	7	Fenêtre 1 intérieure	Bois		Non mesurée			NM		Absence de revêtement
-		B	8	Huissierie Fenêtre 1 intérieure	Bois		Non mesurée			NM		Absence de revêtement
-		B	9	Fenêtre 1 extérieure	Bois		Non mesurée			NM		Absence de revêtement
-		B	10	Huissierie Fenêtre 1 extérieure	Bois		Non mesurée			NM		Absence de revêtement
-		B	11	Fenêtre 2 intérieure	Bois		Non mesurée			NM		Absence de revêtement
-		B	12	Huissierie Fenêtre 2 intérieure	Bois		Non mesurée			NM		Absence de revêtement
-		B	13	Fenêtre 2 extérieure	Bois		Non mesurée			NM		Absence de revêtement
-		B	14	Huissierie Fenêtre 2 extérieure	Bois		Non mesurée			NM		Absence de revêtement
12	1er étage - Salle d'eau	A	15	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0		
13		A			Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	0				
14		A	16	Huissierie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0		
15		A			Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	0				
-		A	17	Mur	Plâtre	Carrelage	Non mesurée			NM		Partie non visée par la réglementation
-		B	18	Mur	Plâtre	Carrelage	Non mesurée			NM		Partie non visée par la réglementation
-		C	19	Mur	Plâtre	Carrelage	Non mesurée			NM		Partie non visée par la réglementation
-		D	20	Mur	Plâtre	Carrelage	Non mesurée			NM		Partie non visée par la réglementation
16		A	21	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0		
17		A			Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	0				
18		A	22	Huissierie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0		
19		A			Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	0				

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la réglementation.

* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

Localisation des mesures sur croquis de repérage



6. Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	22	13	9	0	0	0
%	100	59 %	41 %	0 %	0 %	0 %

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

6.3 Commentaires

Constatations diverses :

Néant

Validité du constat :

Du fait de l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation. Le présent constat sera joint à chaque mutation

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Sans accompagnateur

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.
-----	--

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE (détail sur www.info-certif.fr)**

Fait à **LINAS**, le **24/04/2025**

Par : **Mihoubi Ariles**

**7. Obligations d'informations pour les propriétaires**

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :

«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, Aide au choix d'une technique de traitement, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;

- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «*Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb*».

Sites Internet :

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) :
<http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** :
<http://www.logement.gouv.fr>
- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** :
<http://www.anah.fr/> (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** :
<http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9. Annexes

9.1 Notice d'Information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;

- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

9.2 Illustrations

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.



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 : R.25.351.LINAS.GARCIA

Date du repérage : 24/04/2025

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 : 16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk : 24 et 27) Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : Batiment B Etage 1, Lot numéro Studio : 9; Pk : 24 et 27 Code postal, ville : . 91310 LINAS Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 18 et 19
Périmètre de repérage :	
Type de logement :	 Appartement
Fonction principale du bâtiment :	 Habitation (partie privative d'immeuble)
Date de construction :	 < 1997

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... Mr GARCIA CALHENO Manuel, Henrique Adresse : 16 rue Montvinet 91310 LINAS
Le commanditaire	Nom et prénom : ... SDC IMMEUBLE 16 RUE MONTVINET Adresse : 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS

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	Mihoubi Ariles	Opérateur de repérage	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE	Obtention : 25/10/2021 Échéance : 24/10/2028 N° de certification : 12181027
Raison sociale de l'entreprise : DIMM Diagnostic Immo (Numéro SIRET : 535 308 035 00026) Adresse : 10 Allée des Champs Elysées, 91000 EVRY Désignation de la compagnie d'assurance : AXA FRANCE IARD S.A Numéro de police et date de validité : 10592956604 - 31/12/2025				

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 24/04/2025, remis au propriétaire le 24/04/2025
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 14 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)
	Entourages de poteaux (carton-plâtre)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Coffrage perdu
	Enduits projetés
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Panneaux de cloisons
	Enduits projetés
Planchers	Panneaux collés ou vissés
	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
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joints (tresses)
Vide-ordures	Joints (bandes)
	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)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	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

1er étage - Séjour,

1er étage - Salle d'eau

Localisation	Description
1er étage - Salle d'eau	Sol A : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Carrelage Porte A : Bois et Peinture
1er étage - Séjour	Sol A : Parquet Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond A : Plâtre et Peinture Plinthes A : Bois Fenêtre 1 B : Bois Fenêtre 2 B : Bois Porte A : Bois et Peinture

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 :

Impossibilité de déterminer l'ensemble de la nature des murs; La toiture n'a pu être visitée par défaut d'accès.

Sous face des revêtements de sol collés ou fixés de l'ensemble des pièces visités (impossibilité d'investigation approfondie non destructive)

Le repérage est non destructif opéré en vue du présent rapport n'intègre pas l'inspection, la manutention et/ou le déplacement de mobiliers lourds, d'équipements, de machines- outils, appareillages ou d'accessoires, ni le démontage de coffrages, de doublages de plancher de plafonds, de garnitures et cloisonnements. Ainsi, n'ont pu être examinés les faces des murs doublés, les plenums inaccessibles des planchers et des plafonds fixes, les intérieurs de cloisons, les faces cachées des sols recouverts de revêtements de sols collés, fixés ou scellés, les faces des murs et sols masquées par les encombrants ou des meubles lourds et les parties communes. Les sous faces de toit ou toiture d'une hauteur supérieure à 3 mètres par rapport à un sol plan ou incliné ne sont pas examinées pour des raisons d'assurance professionnelle et de dangerosité.

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 24/04/2025

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 24/04/2025

Heure d'arrivée : 12 h 09

Durée du repérage : 02 h 20

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

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
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 **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE (détail sur www.info-certif.fr)**

Fait à **LINAS**, le **24/04/2025**

Par : **Mihoubi Ariles**



Signature du représentant :

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° R.25.351.LINAS.GARCIA****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.

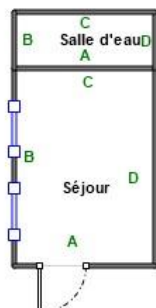
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

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



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : Mr GARCIA CALHENO Manuel, Henrique Adresse du bien : 16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk : 24 et 27) 91310 LINAS
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

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
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 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 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et	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 contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 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.

l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.

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

Fort	Moyen	Faible
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...).	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,...).	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.

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'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou 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

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

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 œuvres, 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 :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) 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 concerné 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

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat attribué à

Ariles MIHOUBI

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
Audit énergétique	Décret no 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique	13/03/2025	14/12/2028
DPE avec mention	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	28/02/2023	14/12/2028
Termites metropole	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028
Gaz	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	15/12/2021	14/12/2028
Électricité	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028
DPE sans mention	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	15/12/2021	14/12/2028
Amiante sans mention	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028

Date : 13/03/2025

Numéro du certificat : 12181027

Samuel DUPRIEU - Président



* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus. Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme. [Cliquez ici pour vérifier la validité de ce certificat](#)
Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
1 Place Zaha Hadid 92400 Courbevoie





ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n: 10592956604

Responsabilité civile Professionnelle
Diagnostic technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que :

SARL DIMM DIAGNOSTIC IMMO

**10 ALLEE DES CHAMPS ELYSEES
91080 EVRY**

Contrat : 10592956604/353

A adhéré par l'intermédiaire de **LSN Assurances**, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n°10592956604,

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, *sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.*

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :
300 000,00€ par sinistre et 500 000,00€ par année d'assurance.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/03/2025 AU 31/12/2025 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à NANTERRE le 04/03/2025
Pour servir et valoir ce que de droit.
POUR L'ASSUREUR :
LSN, par délégation de signature :


LSN Assurances
39 rue Mstislav Rostropovitch
CS 40020 - 75017 PARIS
RCS Paris 386 125 065 - N°ORIAS 07 000 473

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

p. 1

Liste des activités garanties

Sous réserve de disposer des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel. (C = certification de compétence / F = attestation de formation / AC = accréditation / A = Agrément).

CATEGORIE 1 couvrant les activités couramment exercées par les diagnostiqueurs immobiliers.

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (DPE sans mention), C
- Diagnostic de performance énergétique des maisons individuelles (DPE sans mention), C
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (plomb sans mention), C
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (amiante sans mention), C
- Contrôle périodique de l'amiante (amiante sans mention), C
- Dossier technique amiante (amiante sans mention), C
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment, C
- Etat parasitaire, insectes xylophages et champignons lignivores dont Mérule, C termites et F Termites ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites.
- Diagnostic Mérule F (car non pris en compte dans la certification Termites)
- L'état de l'installation intérieure de gaz, C
- L'état de l'installation intérieure d'électricité, C
- L'état d'installation d'assainissement non collectif, F
- Assainissement collectif, F
- L'état des risques et des pollutions (ERP),
- L'Etat des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL),
- L'information sur la présence d'un risque de mэрule,
- Certificats de surface – Bien à la vente (Loi Carrez), F
- Certificats de surface – Bien à la location (Loi Boutin), F
- Vérifications de conformité de la sécurité des piscines,
- Document Unique d'évaluation des risques pour syndics de copropriété,
- Diagnostic humidité,
- Etats des lieux locatifs (des parties privatives),
- Assistance à la livraison de biens neufs,
- Activité de vente et/ou installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) sans travaux d'électricité et sans maintenance,
- Certificat de logements décents, Normes d'habitabilité [notamment dans le cadre des dispositifs spéciaux de type de Robien, Scellier, Prêts conventionnés – prêts à taux zéro –, F
- Délivrance de l'attestation de prise en compte de la RT 2012. C (DPE sans mention)
- DPE en vue de l'obtention d'un Prêt à taux zéro (DPE sans mention), C
- Vérification de l'installation électrique du logement dans le cadre du télétravail, C
- Le carnet d'information du logement (CIL),
- Les Plans et Croquis de l'Avant-Projet Sommaire (APS), à l'exception de toute activité de conception et de réalisation de travaux
- L'état des arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations (titre Ier du livre V du CCH),
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'Etat dans le département.
- Mesurage de la surface au sol des locaux tertiaires, F
- Audit énergétique, C

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

p. 2

CATEGORIE 2 couvrant les activités suivantes EN SUS des activités de la catégorie 1

- Audit énergétique pour copropriété, **F**
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (DPE avec mention), **C**
- DPE projeté pour les Maisons individuelles (sans mention)
- DPE projeté pour les immeubles collectifs (avec mention)
- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP) (plomb avec mention), **C**
- Constat après travaux Plomb, **C** (sans mention)
- Diagnostic de mesures surfaciques des poussières de plomb, **C** (sans mention)
- Recherche de plomb avant travaux, avant démolition (CREP avec ou sans mention), **C**
- Diagnostic du plomb dans l'eau,
- Contrôle périodique de l'amiante (amiante avec mention), **C**
- Constat visuel amiante de première et seconde restitution après travaux, **C** (amiante avec mention),
- Dossier technique amiante (amiante avec mention), **C**
- Diagnostic amiante avant démolition, **C** (avec mention)
- Diagnostic amiante avant travaux (RAAT), **F SS4** et quantification du volume de matériaux et produits contenant de l'amiante, **F**
- Bilans thermiques : par infiltrométrie et ou thermographie infrarouge,
- Réalisation de tests d'infiltrométrie et ou thermographie infrarouge selon le cahier des charges RT 2012, **F**
- Légionellose **sauf exclusions ci-après**,
- Diagnostic accessibilité handicapé dans les établissements recevant du public, (ERP, IOP, Y), **F**
- Diagnostic radon, **F**
- Dépistage radon, **A** (Autorité de Sécurité Nucléaire)
- Calcul des millièmes de copropriété et état descriptif de division. **F**
- Diagnostic Technique Global (DTG), **F BAC+3** dans le domaine Technique du Bâtiment ou **VAE équivalente, sous les réserves suivantes** :
 - L'adhérent exerce le diagnostic technique global tel que prévu par l'article L 731-1 du code de la construction et de l'habitation,
 - L'adhérent dispose des compétences prévues par le décret 2016-1965 du 28 décembre 2016,
 - Dont l'activité ne peut **en aucun cas** être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre.
- Projet de Plan Pluriannuel des Travaux du bâtiment, **F BAC+3** dans le domaine Technique du Bâtiment ou **VAE équivalente**.

Cette activité ne peut **en aucun cas** être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre.

Dans le cas contraire, aucune garantie ne sera accordée.

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

p. 3



Etat de l'Installation Interieure d'Electricité

Numéro de dossier : R.25.351.LINAS.GARCIA
Date du repérage : 24/04/2025
Heure d'arrivée : 12 h 09
Durée du repérage : 02 h 20

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité est valable 3 ans pour la vente et 6 ans pour la location.

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

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Appartement**
Adresse : **16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk : 24 et 27)**
Commune : **91310 LINAS**
Département : **Essonne**
Référence cadastrale : **Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 18 et 19, identifiant fiscal : N/A**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Batiment B Etage 1, Lot numéro Studio : 9; Pk : 24 et 27

Périmètre de repérage :
Année de construction : **< 1997**
Année de l'installation : **< 1997**
Distributeur d'électricité : **ENEDIS**
Parties du bien non visitées : **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **SDC IMMEUBLE 16 RUE MONTVINET**
Adresse : **16 RUE MONTVINET**
91310 LINAS

Téléphone et adresse internet : . **Non communiquées**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : **Mr GARCIA CALHENO Manuel, Henrique**
Adresse : **16 rue Montvinet**
91310 LINAS

3. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **Mihoubi Ariles**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **DIMM Diagnostic Immo**
Adresse : **10 Allée des Champs Elysées**
91000 EVRY
Numéro SIRET : **535 308 035 00026**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA FRANCE IARD S.A**
Numéro de police et date de validité : **10592956604 - 31/12/2025**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France** le **25/10/2021** jusqu'au **24/10/2028**. (Certification de compétence **12181027**)

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

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

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

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

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

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- ☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- ☐ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☒ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- ☐ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies	Photo
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension	

Anomalies relatives aux installations particulières :

- ☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

☒ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	L'ensemble des socles de prise de courant est du type à obturateur
	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Présence Point à vérifier : Elément constituant la prise de terre approprié Motifs : Non accessible parties communes
	Constitution Point à vérifier : Prises de terre multiples interconnectées même bâtiment. Motifs : Non accessible parties communes
	Résistance Point à vérifier : Valeur de la résistance de la prise de terre adaptée au(x) dispositif(s) différentiel(s) Motifs : Non accessible parties communes
	Mesures compensatoires Point à vérifier : Etiquette mentionnant l'absence de P. de terre dans l'IC, installation protégé par différentiel 30 mA + LES en cuisine. Motifs : Non accessible parties communes
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Constitution et mise en œuvre Point à vérifier : Présence d'un conducteur de terre Motifs : Non accessible parties communes
	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Section du conducteur de terre satisfaisante Motifs : Non accessible parties communes
	Continuité Point à vérifier : Continuité satisfaisante du conducteur principal de protection Motifs : Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
	Mise à la terre de chaque circuit, dont les matériels spécifiques Point à vérifier : Tous les socles de prise avec terre sont reliés à la terre Motifs : Habitation occupée l'ensemble des prises n'a pu être vérifié. Nous n'engageons pas notre responsabilité sur les éléments non visibles et non accessible lors de notre intervention.
	Mise à la terre de chaque circuit, dont les matériels spécifiques Point à vérifier : Tous les circuits (hors ceux des prises) sont reliés à la terre Motifs : Habitation occupée l'ensemble des prises n'a pu être vérifié. Nous n'engageons pas notre responsabilité sur les éléments non visibles et non accessible lors de notre intervention.
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Présence Point à vérifier : Présence d'une protection contre les surintensités à l'origine de chaque circuit Motifs : Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.

Domaines	Points de contrôle
	Emplacement Point à vérifier : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase. Motifs : Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Conducteurs de phase regroupés sous la même protection contre les surintensités en présence de conducteur neutre commun à plusieurs circuits Motifs : Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
	Adéquation avec le courant assigné (calibre) ou de réglage et section des conducteurs Point à vérifier : Courant assigné (calibre) de la protection contre les surintensités de chaque circuit adapté à la section des conducteurs Motifs : Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Section des conducteurs de la canalisation alimentant le tableau de répartition adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement Motifs : Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Section des conducteurs d'alimentation en adéquation avec le courant assigné du DP placé en amont. Motifs : Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Section des conducteurs de pontage en adéquation avec le courant de réglage du disjoncteur de branchement. Motifs : Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

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

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

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

L'habitation est occupée l'ensemble des prises n'a pas pu être vérifié. Nous n'engageons pas notre responsabilité sur les éléments non visibles et non accessibles lors de notre intervention. Les photos présentes dans le rapport sont fournies à titre d'exemple pour illustrer le type d'anomalie constatée. D'autres anomalies du même type peuvent donc être présentes dans l'habitation.

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE (détail sur www.info-certif.fr)***

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

Visite effectuée le : **24/04/2025**

Etat rédigé à **LINAS**, le **24/04/2025**

Par : Mihoubi Ariles



Signature du représentant :

--

8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.
Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.
Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.
L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.
L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.
Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.
Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

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

Annexe - Photos



Photo n° PhEle001

B11 a3 Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.



Photo PhEle002

Libellé de l'anomalie : B7.3 d L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.
Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension

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

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

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

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



Etat des risques

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols
Résumé de l'expertise n° R.25.351.LINAS.GARCIA

Numéro de dossier : R.25.351.LINAS.GARCIA
Date de la recherche : 24/04/2025
Date de fin de validité : 23/10/2025



Désignation du ou des bâtiments

Adresse : **16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk : 24 et 27)**
Commune : **91310 LINAS**
Section cadastrale : **AA Parcelle(s) n° 18 et 19,**
Coordonnées GPS :

Exposition aux risques

A la commune			A l'immeuble	
Exposition aux risques	Plan de prévention	Etat	Exposé	Travaux réalisés
Pollution des sols (500 m)	-	Informatif	Oui	
Canalisations transport de matières dangereuses		Informatif	Oui	
Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)		Informatif	Oui	
Risque sismique niveau 1 : Très faible			Oui	
Commune à potentiel radon de niveau 3			Non	
Immeuble situé dans l'Obligation Légale de Débroussaillage			Non	

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

Attention ! s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

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

n° 681

du 13/11/2017

mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble

16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk : 24 et 27)
91310 LINAS

Cadastre

AA
18 et 19

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 ☐

oui ☐ non ☒

date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Inondation ☐

Crue torrentielle ☐

Mouvement de terrain ☐

Avalanche ☐

Sécheresse ☐

Cyclone ☐

Remontée de nappe ☐

Feux de forêt ☐

Séisme ☐

Volcan ☐

Autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels

oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

oui ☐ non ☐

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 ☐

oui ☐ non ☒

date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Mouvements de terrain ☐

Autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers

oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers 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 PPRT prescrit et non encore approuvé

oui ☐ non ☒

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Effet toxique ☐

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Projection ☐

Risque Industriel ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☐

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels

oui ☐ non ☐

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 ☒
très faible

zone 2 ☐
faible

zone 3 ☐
modérée

zone 4 ☐
moyenne

zone 5 ☐
forte

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 ☒

Information relative à la pollution de sols

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

NC* ☐

oui ☐ non ☒

*Non communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble est situé dans une zone assujettie à des obligations de débroussaillage et maintien en

oui ☐ non ☒

l'état débroussaillé telles qu'elles sont délimitées sur <https://www.georisques.gouv.fr/>

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2023-698 du 31 juillet 2023

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme.

NC* ☐

oui ☐ non ☒

*Non communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

A l'horizon de 30 ans ☐

entre 30 et 100 ans ☐

L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?

oui ☐ non ☒

L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?

oui ☐ non ☒

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

L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T ?

* catastrophe naturelle minière ou technologique

oui ☐ non ☒

Documents à fournir obligatoirement

vendeur – acquéreur

Vendeur	Mr GARCIA CALHENO Manuel, Henrique	
Acquéreur		
Date	24/04/2025	Fin de validité 23/10/2025

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique

QUI, QUAND ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente;

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R563-4 et D563-8-1 du code de l'environnement.
5. dans un secteur d'information sur les sols

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

Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la sismicité et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ; - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires.

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.

• Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.

• Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail

**information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pour en savoir plus,
consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr**

MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOLIDAIRE - TOUR SEQUOIA 92055 LA DEFENSE CEDEX WWW.ECOLOGIQUE-SOLIDAIRE.GOUV.FR

Préfecture : Essonne

Adresse de l'immeuble : 16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk : 24 et 27) 91310 LINAS

Liste des sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Types de catastrophe	Date de début	Date de fin	Publication	JO	OUI	NON
Néant	-	-	-			

Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance l'immeuble à fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des évènements

Etabli le : 24/04/2025

Signature :

Vendeur : Mr GARCIA CALHENO Manuel, Henrique



DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Service Environnement

**Arrêté n° 2017-DDT-SE N° 681 du 13 novembre 2017
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les
risques naturels prévisibles et technologiques majeurs
sur la commune de LINAS (Essonne)**

LA PRÉFÈTE DE L'ESSONNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier des Palmes académiques
Chevalier du Mérite Agricole

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ainsi que ses articles L.586-1 et R.563-1 à D.563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret du 21 avril 2016, portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, en qualité de préfète de l'Essonne ;

Vu l'arrêté n°2017-PREF-MC-476 du 6 juillet 2017 portant délégation de signature à Monsieur Yves RAUCH, directeur départemental des territoires de l'Essonne ;

Vu l'arrêté N°2017-DDT-SG-BAJAF-487 du 10 juillet 2017 portant subdélégation de signature ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2017-DDT-SE-436 du 16 juin 2017 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille dans les départements de l'Essonne et des Yvelines ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2017-DDT-SE N°521 du 4 août 2017 portant à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs dans le département de l'Essonne ;

CONSIDERANT qu'il y a lieu de mettre à jour la liste des risques à prendre en compte sur le territoire de la commune de Linas et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

ARRÊTE

Article 1

La commune de Linas est exposée :

- aux risques naturels d'inondation par débordement de la rivière Sallemouille.

Le dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques est annexé au présent arrêté.

Article 2

Le document de référence relatif aux risques naturels et technologiques auxquels la commune est exposée est :

- le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille, approuvé le 16 juin 2017 par arrêté inter-préfectoral n° 2017-DIT-SF n°436.

Article 3

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'état des risques naturels et technologiques utile à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'information qui comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité du risque auquel la commune est exposée et mentionne les documents de référence auxquels le vendeur ou bailleur peut se référer ;
- un document graphique délimitant les zones exposées au risque inondation.

Article 4

Le dossier communal d'information et les documents de référence sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie de Linas et de la préfecture de l'Essonne.

Article 5

Ces informations sont mises à jour conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Article 6

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Linas et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Linas et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien-édition de l'Essonne.

Le dossier est consultable sur le site Internet des services de l'État dans l'Essonne :
<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilieres-et-installations-classees/Information-Acquereurs-Locataires>

Article 7

Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral n° 2015 DDT-SE 347 du 31 août 2015.

Article 8

Madame la Préfète, le directeur de cabinet, le sous-préfet de l'arrondissement de Palaiseau, le directeur départemental des territoires et le maire de Linas sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Pour la Préfète et par délégation,
L'adjoint au Directeur Départemental des Territoires


Pierre-François CLERC



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

Commune de LINAS

Dossier d'informations sur les risques naturels et technologiques

pour l'application des I, II de l'article L125-5 du code de l'Environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° DDT-SE N° 681

du 13/11/2017

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn Oui ☒ Non ☐

Approuvé en date du 16/06/2017

Aléa inondation par la Sallemouille

Les documents de référence sont :

PPRI des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille consultation sur internet ☒ en mairie et en préfecture ☒

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT Oui ☐ Non ☒

en date du

Aléa

Les documents de référence sont :

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone 5 ☐ zone 4 ☐ zone 3 ☐ zone 2 ☐ zone 1 ☒

5. Description succincte de l'intensité du risque

La commune est soumise à l'aléa Inondation par la Sallemouille d'intensité Faible ☐ Moyenne ☒ Forte ☒ Très forte ☒

Observation

Pièces jointes

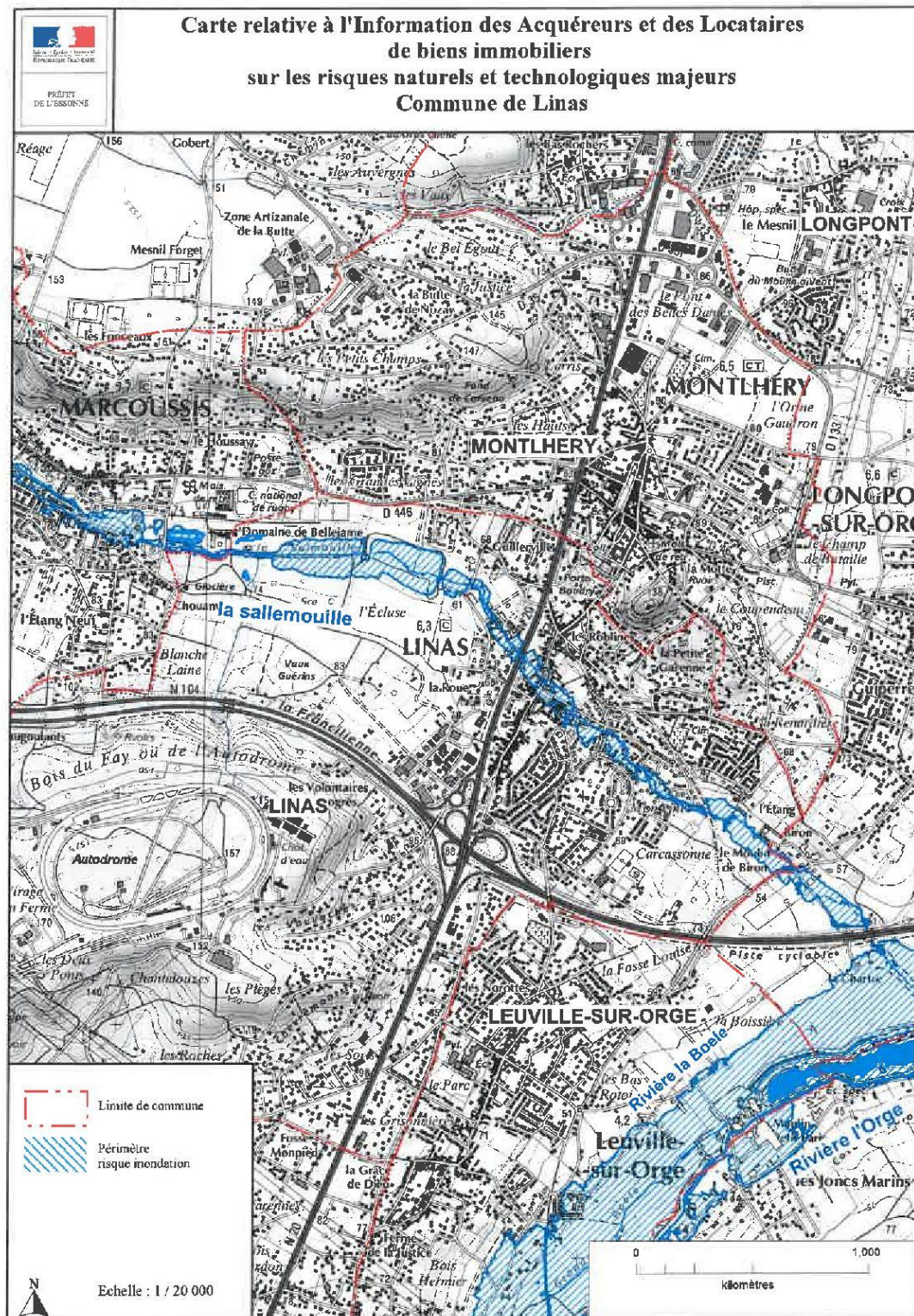
6. Cartographie

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

Document cartographique délimitant les zones exposées aux risques inondation de la Sallemouille (format A4)

Date d'élaboration de la présente fiche : le 16/11/2017

AP_N°681_LINAS_4



AP_N°681_LINAS_5



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

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

Établi le 24 avril 2025

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)



91310 LINAS

Code parcelle :
000-AA-18

Parcelle(s) : 000-AA-18, 91310 LINAS

1 / 6 pages

ERRIAL_Parcelle_000-AA-18@91339_24042025_1



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

Parcelle(s) : 000-AA-18, 91310 LINAS

2 / 6 pages

ERRIAL_Parcelle_000-AA-18@91339_24042025_2



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



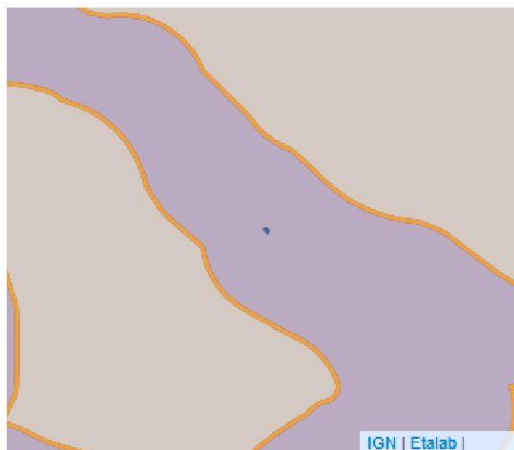
ARGILE : 3/3

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

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 forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. 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)
- 2 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).



Parcelle(s) : 000-AA-18, 91310 LINAS

3 / 6 pages

ERRIAL_Parcelle_000-AA-18@91339_24042025_3



CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



Parcelle(s) : 000-AA-18, 91310 LINAS

4 / 6 pages

ERRIAL_Parcelle_000-AA-18@91339_24042025_4



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) : 12

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 10

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
ECO8800084A	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
INTE0100760A	06/07/2001	07/07/2001	27/12/2001	18/01/2002
INTE1324832A	08/06/2013	09/06/2013	22/10/2013	26/10/2013
INTE1324832A	19/06/2013	19/06/2013	22/10/2013	26/10/2013
INTE1727357A	15/08/2017	15/08/2017	24/10/2017	07/11/2017
INTE2119792A	19/06/2021	20/06/2021	30/06/2021	02/07/2021
INTE9200474A	31/05/1992	31/05/1992	16/10/1992	17/10/1992
INTE9800135A	05/08/1997	06/08/1997	09/04/1998	23/04/1998
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19840921	25/07/1984	25/07/1984	21/09/1984	18/10/1984

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1920338A	01/07/2018	30/09/2018	16/07/2019	09/08/2019

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

Parcelle(s) : 000-AA-18, 91310 LINAS

5 / 6 pages

ERRIAL_Parcelle_000-AA-18@91339_24042025_5



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
TOTAL PIECES AUTO	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100054535

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Carrosserie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3882436
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3882431



Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Numéro de dossier : R.25.351.LINAS.GARCIA
Date de la recherche : 24/04/2025

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

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

n° du mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble

code postal ou Insee

commune

16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk :
24 et 27)

91310

LINAS

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

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

révisé ☐

approuvé ☐

oui ☐ non ☒

date

1 Si oui, nom de l'aérodrome :

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

oui ☐ non ☒

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☒

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

révisé ☐

approuvé ☐

oui ☐ non ☒

date

1 Si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A¹ ☐ zone B² ☐ zone C³ ☐ zone D⁴ ☐
forte forte modéré

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prisent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Vendeur - Bailleur

Lieu / Date

Acquéreur - Locataire

Mr GARCIA CALHENO Manuel,
Henrique

LINAS / 24/04/2025

Exposition aux nuisances sonores aériennes				
A la commune			A l'immeuble	
Exposition aux risques	Plan de prévention	Etat	Exposé	Travaux réalisés
Néant	-	-	-	



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **R.25.351.LINAS.GARCIA** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk : 24 et 27) 91310 LINAS.

Je soussigné, **Mihoubi Ariles**, technicien diagnostiqueur pour la société **DIMM Diagnostic Immo** 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
Electricité	Mihoubi Ariles	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	12181027	24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021)
Amiante	Mihoubi Ariles	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	12181027	24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021)
Plomb	Mihoubi Ariles	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	12181027	24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021)
Termites	Mihoubi Ariles	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	12181027	24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021)
DPE	Mihoubi Ariles	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	12181027	14/12/2028 (Date d'obtention : 15/12/2021)
Gaz	Mihoubi Ariles	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	12181027	14/12/2028 (Date d'obtention : 15/12/2021)
Audit Energetique	Mihoubi Ariles	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	12181027	14/12/2028 (Date d'obtention : 13/03/2025)
Electricité	Mihoubi Ariles	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	12181027	24/10/2028 (Date d'obtention : 25/10/2021)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA FRANCE IARD S.A n° 10592956604 valable jusqu'au 31/12/2025) 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 **LINAS**, le **24/04/2025**

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. »

**Certificat attribué à****Ariles MIHOUBI**

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
Audit énergétique	Décret no 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique	13/03/2025	14/12/2028
DPE avec mention	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	28/02/2023	14/12/2028
Termites metropole	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028
Gaz	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	15/12/2021	14/12/2028
Électricité	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028
DPE sans mention	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	15/12/2021	14/12/2028
Amiante sans mention	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/10/2021	24/10/2028

Date : 13/03/2025

Numéro du certificat : **12181027**

Samuel DUPRIEU - Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus. Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme. Cliquez ici pour vérifier la validité de ce certificat.

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
1 Place Zaha Hadid 92400 Courbevoie

**BUREAU
VERITAS**



ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n: 10592956604

Responsabilité civile Professionnelle
Diagnosticteur technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que :

SARL DIMM DIAGNOSTIC IMMO

10 ALLEE DES CHAMPS ELYSEES

91080 EVRY

Contrat : 10592956604/353

A adhéré par l'intermédiaire de **LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17**, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n°**10592956604**,

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, ***sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.***

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

300 000,00€ par sinistre et 500 000,00€ par année d'assurance.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/03/2025 AU 31/12/2025 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à NANTERRE le 04/03/2025

Pour servir et valoir ce que de droit.

POUR L'ASSUREUR :

LSN, par délégation de signature :


LSN Assurances
39 rue Mstislav Rostropovitch
CS 40020 - 75017 PARIS
RCS Paris 386 123 000 - N°ORIAS 07 000 473

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

Liste des activités garanties

Sous réserve de disposer des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel. (C = certification de compétence / F = attestation de formation / AC = accréditation / A = Agrément).

CATEGORIE 1 couvrant les activités couramment exercées par les diagnostiqueurs immobiliers.

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (DPE sans mention), **C**
- Diagnostic de performance énergétique des maisons individuelles (DPE sans mention), **C**
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (plomb sans mention), **C**
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (amiante sans mention), **C**
- Contrôle périodique de l'amiante (amiante sans mention), **C**
- Dossier technique amiante (amiante sans mention), **C**
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment, **C**
- Etat parasite, insectes xylophages et champignons lignivores dont Mérule, **C termites et F Termites ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites.**
- Diagnostic Mérule **F** (car non pris en compte dans la certification Termites)
- L'état de l'installation intérieure de gaz, **C**
- L'état de l'installation intérieure d'électricité, **C**
- L'état d'installation d'assainissement non collectif, **F**
- Assainissement collectif, **F**
- L'état des risques et des pollutions (ERP),
- L'Etat des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL),
- L'information sur la présence d'un risque de mérule,
- Certificats de surface – Bien à la vente (Loi Carrez), **F**
- Certificats de surface – Bien à la location (Loi Boutin), **F**
- Vérifications de conformité de la sécurité des piscines,
- Document Unique d'évaluation des risques pour syndics de copropriété,
- Diagnostic humidité,
- Etats des lieux locatifs (des parties privatives),
- Assistance à la livraison de biens neufs,
- Activité de vente et/ou installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) **sans travaux d'électricité et sans maintenance,**
- Certificat de logements décents, Normes d'habitabilité [notamment dans le cadre des dispositifs spéciaux de type de Robien, Scellier, Prêts conventionnés – prêts à taux zéro –, **F**
- Délivrance de l'attestation de prise en compte de la RT 2012. **C** (DPE sans mention)
- DPE en vue de l'obtention d'un Prêt à taux zéro (DPE sans mention), **C**
- Vérification de l'installation électrique du logement dans le cadre du télétravail, **C**
- Le carnet d'information du logement (CIL),
- Les Plans et Croquis de l'Avant-Projet Sommaire (APS), **à l'exception de toute activité de conception et de réalisation de travaux**
- L'état des arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations (titre Ier du livre V du CCH),
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'Etat dans le département.
- Mesurage de la surface au sol des locaux tertiaires, **F**
- Audit énergétique, **C**

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

CATEGORIE 2 couvrant les activités suivantes EN SUS des activités de la catégorie 1

- Audit énergétique pour copropriété, **F**
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (DPE avec mention), **C**
- DPE projeté pour les Maisons individuelles (sans mention)
- DPE projeté pour les immeubles collectifs (avec mention)
- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP) (plomb avec mention), **C**
- Constat après travaux Plomb, **C** (sans mention)
- Diagnostic de mesures surfaciques des poussières de plomb, **C** (sans mention)
- Recherche de plomb avant travaux, avant démolition (CREP avec ou sans mention), **C**
- Diagnostic du plomb dans l'eau,
- Contrôle périodique de l'amiante (amiante avec mention), **C**
- Constat visuel amiante de première et seconde restitution après travaux, **C** (amiante avec mention),
- Dossier technique amiante (amiante avec mention), **C**
- Diagnostic amiante avant démolition, **C** (avec mention)
- Diagnostic amiante avant travaux (RAAT), **F SS4** et quantification du volume de matériaux et produits contenant de l'amiante, **F**
- Bilans thermiques : par infiltrométrie et ou thermographie infrarouge,
- Réalisation de tests d'infiltrométrie et ou thermographie infrarouge selon le cahier des charges RT 2012, **F**
- Légionellose **sauf exclusions ci-après**,
- Diagnostic accessibilité handicapé dans les établissements recevant du public, (ERP, IOP, Y), **F**
- Diagnostic radon, **F**
- Dépistage radon, **A** (Autorité de Sûreté Nucléaire)
- Calcul des millièmes de copropriété et état descriptif de division. **F**
- Diagnostic Technique Global (DTG), **F BAC+3** dans le domaine Technique du Bâtiment ou **VAE équivalente, sous les réserves suivantes** :
 - L'adhérent exerce le diagnostic technique global tel que prévu par l'article L 731-1 du code de la construction et de l'habitation,
 - L'adhérent dispose des compétences prévues par le décret 2016-1965 du 28 décembre 2016,
 - Dont l'activité ne peut **en aucun cas** être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre.
- Projet de Plan Pluriannuel des Travaux du bâtiment, **F BAC+3** dans le domaine Technique du Bâtiment ou **VAE équivalente**.

Cette activité ne peut **en aucun cas** être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre.

Dans le cas contraire, aucune garantie ne sera accordée.



DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le 16 mai,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes
et par-devant nous, Greffier,

Maître Frédéric Samé, Avocat au Barreau de l'Essonne, 8 avenue Emile Aillaud
– 91350 Grigny – Tél. : 01.60.77.51.04 – @ : contact@fredsame-avocat.fr

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie
de :

- Procès-verbal de décisions du 24 juin 2024, et
- Attestation de non recours.

Et Maître Samé, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

COPROPRIETE 16 RUE MONTVINET ASSEMBLEE GENERALE DU LUNDI 24 JUIN 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le lundi vingt-quatre juin à dix-huit heures.

Les copropriétaires de la résidence située 16 rue Montvinet 91310 LINAS, syndicat de copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, se sont réunis au 101 RUE DE LA DIVISION LECLERC à LINAS en assemblée générale sur convocation, qui leur a été adressée par l'Etude AJASSOCIES, désignée Administrateur Provisoire, en la personne de Maître Nicolas DESHAYES, conformément aux dispositions légales, réglementaires et au règlement de copropriété, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (art 24)
- ELECTION DU SCRUTATEUR DE SEANCE (art 24)
- ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (art 24)
- APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022 (art 24)
- APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023 (art 24)
- APPROBATION DU SOLDE DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES 2023 (art 24)
- RATIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2024 (art 24)
- APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2025 (art 24)
- ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)
- PROCEDURE EN SAISIE IMMOBILIERE A ENGAGER A L'ENCONTRE DE MONSIEUR GARCIA CALHENO MANUEL EN VUE DE LA VENTE DES LOTS N°9-24-27 (art 25)
- VALIDATION TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DU BLOC BOITES AUX LETTRES (art 24)
- MODALITES DE FINANCEMENT (art 24)
- TRAVAUX RELATIFS A LA REMISE EN ETAT DES ESPACES VERTS (art 24)
- MODALITE DE FINANCEMENT (art 24)

Rappel des majorités requises :

Article 24 : majorité relative en voix des « Pour » par rapport au total des voix exprimées (Pour et Contre).
Les abstentions et les votes nuls ne comptent pas.

Article 25 : majorité absolue en voix des « Pour » par rapport au total des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents). En cas de majorité insuffisante, un second vote à la majorité de l'article 24 peut être organisé immédiatement si les « Pour » a recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires. Dans le cas contraire, un second vote à la majorité de l'article 24 ne peut être organisé que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale tenue dans les 3 mois.

Article 26 : majorité en nombre de tous les copropriétaires détenant ensemble au moins les 2/3 des voix de tous les copropriétaires.

Article 26 modifié par la loi du 21 juillet 1994 : L'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 21 juillet 1994 dispose qu' "à défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité".

Article 25-1. - Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. L'assemblée générale peut décider de procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 si les conditions de l'article 25-1 sont remplies.

A.P

12

Résolution 1 : Election du Président de Séance

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Candidat(e) : N. LAURENT Raymond
Le nombre de personnes ayant voté est de 3 totalisant 274 tantièmes sur 1050

Elu Président du bureau de l'assemblée à l'unanimité

La Présidence déclare la séance ouverte à

Les copropriétaires entrant en séance signent la feuille de présence et, il en résulte que 3 copropriétaires sur 9 sont présents ou représentés, totalisant 274 des parties communes générales.

☞ Sont présents :	<u>3</u> / <u>9</u>	copropriétaires totalisant	<u>274</u> / <u>1050</u>
☞ Sont représentés :	<u>—</u> / <u>9</u>	copropriétaires totalisant	<u>0</u> / <u>1050</u>
☞ Sont absents :	<u>6</u> / <u>9</u>	copropriétaires totalisant	<u>776</u> / <u>1050</u>

CONSTITUTION DU BUREAU DE SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Présidence : N. LAURENT Raymond
Secrétaire : N. Woblant Alexandea, Affaires
Scrutateurs : N. PROCOPOENCO Alexei

Présents en début de séance : N. LAURENT Raymond (101) ; Sci NDS Immo (105)
N. PROCOPOENCO Alexei (68)

Représentés : —

Arrivés en cours de séance : N. RANTZ Nadine (96)

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoirs : BONDIS (81) ; DESFORGES (100) ;
DURY - DEBUCHY (167) ; GARCIA CALHENO (86) ;
PEREIRA Nidrel (246)

Résolution 2 : Election du/des scrutateurs de Séance

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Candidat(e) : N. PROCOPENCO Alepei
Le nombre de personnes ayant voté est de 3 totalisant 274 tantièmes sur 1050
Elu scrutateur du bureau de l'assemblée à l'unanimité

Résolution 3 : Election du secrétaire de Séance

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Candidat(e) : Ne WAFLANT Alexandra, A1 ASSOCIES
Le nombre de personnes ayant voté est de 3 totalisant 274 tantièmes sur 1050
Elue Secrétaire du bureau de l'assemblée à l'unanimité

Résolution n°4 : Approbation des comptes de l'exercice comptable 2022

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le nombre de personnes ayant voté est de 2 totalisant 169 tantièmes sur 1050

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'assemblée générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 10 579,75€ pour les opérations courantes.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité
ABS : SCI MASIMMO

Résolution n°5 : Approbation des comptes de l'exercice comptable 2023

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le nombre de personnes ayant voté est de 3 totalisant 274 tantièmes sur 1050

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'assemblée générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 10 557,15€ pour les opérations courantes.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité

Résolution n°6 : Approbation du solde des opérations exceptionnelles 2023

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le nombre de personnes ayant voté est de 3 totalisant 274 tantièmes sur 1050

L'Administrateur Provisoire approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, le solde des opérations exceptionnelles pour un solde créditeur de 7 881,59€.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité

Résolution n°7 : Ratification du budget prévisionnel de l'exercice comptable 2024

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le nombre de personnes ayant voté est de 3 totalisant 274 tantièmes sur 1050

L'assemblée générale ratifie le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

A. P

10

AW

Le budget détaillé par poste de dépenses est arrêté à la somme de 11 350,00euros et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité
amiee N. RANTZ (96)

Résolution n°8 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice comptable 2025

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le nombre de personnes ayant voté est de 4 totalisant 370 tantièmes sur 1050

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Le budget détaillé par poste de dépenses est arrêté à la somme de 13 400 euros et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°9 : Désignation du Conseil Syndical

Majorité nécessaire : majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix) et suivant l'article 25-1 de la loi en seconde lecture.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée d'un an.

Me DE SAINTS Sandrine, Sci MADSIMMO.

Votent Pour : 370 /1050 tantièmes
Votent Contre : - /1050 tantièmes
S'abstient : - /1050 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

M

Votent Pour : /1050 tantièmes
Votent Contre : /1050 tantièmes
S'abstient : /1050 tantièmes

Cette résolution est des voix exprimées.

M

Votent Pour : /1050 tantièmes
Votent Contre : /1050 tantièmes
S'abstient : /1050 tantièmes

Cette résolution est des voix exprimées.

A. P 18 AW

Résolution n°10 : Procédure en saisie immobilière à engager à l'encontre de Monsieur GARCIA CALHENO Manuel en vue de la vente des lots n°9 - 24 - 27

Majorité nécessaire : majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix) et suivant l'article 25-1 de la loi en seconde lecture.

RAPPEL DE LA SITUATION

Monsieur GARCIA CALHENO Manuel est redevable au 20 mai 2024 de la somme de 10 293,53€ au titre des charges et provisions impayées.

Par jugement rendue le 12 décembre 2019 par le Tribunal de Proximité de LONGJUMEAU, **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel** a été condamné à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » :

-La somme de 1 073,53 euros, au titre des charges et provisions impayées arrêtés au 9 septembre 2019.

Monsieur GARCIA CALHENO Manuel reste à ce jour redevable de la somme de 1 073,53 € au titre du jugement.

La créance n'a cessé d'augmenter et **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel** est redevable au 20 mai 2024 de la somme de 10 293,53€.

Compte tenu de l'importance des charges dues par **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel**, il est de l'intérêt du Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » d'engager une procédure de vente forcée des biens.

MANDAT À DONNER À LA SELARL AJASSOCIES, EN LA PERSONNE DE MAITRE FRANCK MICHEL ET MAITRE NICOLAS DESHAYES, ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES « 16 RUE MONTVINET » AFIN DE POURSUIVRE LA VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N° 9 - 24 - 27 APPARTENANT A MONSIEUR GARCIA CALHENO MANUEL

Après discussion, L'Assemblée Générale décide de donner mandat à l'Administrateur Provisoire pour introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel**, en vue de mettre en vente judiciairement les lots n° 9 - 24 - 27 lui appartenant au sein du Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET », en vue d'obtenir le paiement des charges et provisions impayées.

MANDAT À DONNER À LA SELARL AJASSOCIES, EN LA PERSONNE DE MAITRE FRANCK MICHEL ET MAITRE NICOLAS DESHAYES, ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES « 16 RUE MONTVINET », POUR FIXER LA MISE A PRIX DES LOTS N° 39 - 24 - 27 APPARTENANT A MONSIEUR GARCIA CALHENO MANUEL

L'Assemblée Générale décide de donner mandat à l'Administrateur Provisoire en vue de fixer le montant de la mise à prix des lots n°9 - 24 - 27 à la somme de 25.000 €.

Les copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » sont informés qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » serait déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » aurait aussi à supporter le montant des charges et provisions impayées par **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel**, qui s'élève à la somme de 10 293,53€ au 20 mai 2024.

MONTANT DES SOMMES « ESTIMEES » DEFINITIVEMENT PERDUES PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU « 16 RUE MONTVINET » ET CONSTITUTION D'UNE CREANCE DOUTEUSE.

L'administrateur décide de provisionner à titre de créances douteuses la somme de 8 434,33€ correspondant aux sommes au-delà du super privilège immobilier.

Pau : 370

AB8 : /

Contre : /

Résolution adoptée à l'unanimité

AN
J
A.P.
5

Résolution n°11 : Validation travaux relatifs au remplacement du bloc boîtes aux lettres

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée générale valide les travaux relatifs au remplacement du bloc boîtes aux lettres, sur la base d'un budget de 3 000 €.

L'administrateur provisoire sollicitera des devis aux sociétés compétentes et fera approuver le devis au conseil syndical.

Pom : 370
ABS : -
Cente : -

Résolution adoptée à l'unanimité.

Résolution n°12 : Modalités de financement

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

L'Assemblée décide de financer les travaux relatifs au remplacement du bloc boîtes aux lettres comme suit :

100% du montant, soit 3000€ euros appelé au 1/09/2024 en charges communes générales (clé 001)

P : 370
ABS =

Résolution adoptée à l'unanimité

Résolution n°13 : Validation travaux relatifs à la remise en état des espaces verts

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée générale valide les travaux relatifs à la remise en état des espaces verts et de l'enlèvement des déchets entreposés dans la cour, sur la base d'un budget de 3 500

P : 370

C : -

ABS : -

L'administrateur provisoire sollicitera des devis aux sociétés compétentes et fera approuver le devis au conseil syndical.

Résolution adoptée à l'unanimité

Résolution n°14 : Modalités de financement

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

L'Assemblée décide de financer les travaux relatifs à la remise en état des espaces verts et de l'enlèvement des déchets entreposés dans la cour comme suit :

100% du montant, soit 3500 euros appelé au 1/10/24 en charges communes générales (clé 001)

Résolution adoptée à l'unanimité.

A 19 HEURES 05 ,

Plus rien n'étant à débattre, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par les membres du bureau après lecture.

RAPPELS :

Extrait article 42 de la loi du 10 juillet 1965 : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance, être introduites auprès du Tribunal de Grande Instance de la commune dont dépend la résidence par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée

Générale en application des articles 25 et 26 est suspendu jusqu'à l'expiration mentionnée à la première phrase du présent alinéa.

Contestation des décisions d'assemblées générales

La contestation est faite par assignation auprès du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du syndicat des copropriétaires, et non par lettre recommandée.

La feuille de présence et ses annexes sont consultables gratuitement sur R.V. au Cabinet, jusqu'à la date limite de contestation possible des décisions d'assemblée générale.

Alinéa 2 de l'art. 42 de la loi du 10.07.65 complété par l'art. 14 de la loi du 31.12.85 :

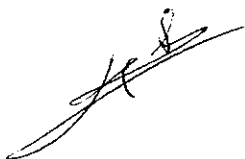
« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

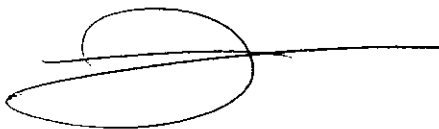
Loi N° 94-624 du 21.07.94 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'art. 32-1 du Nouveau Code de Procédure Civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152,45 € à 3.048,98 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c) de l'art. 26. ».

LE PRESIDENT



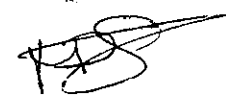
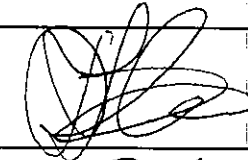
LE SECRETAIRE



LES SCRUTATEURS



Feuille de Présence de l'assemblée du 24/06/2024
C386 - 16 RUE MONTVINET, 91310 LINAS

Copropriétaire ou Associé ou Mandataire	Répartitions :	001						Emargement présents	Emargement mandataires
BONDIS DANIEL - Monsieur 45 Impasse de la Chalouette, APPT 0091, 91000 EVRY	No 00001 Lots : 000005, 000015 Bulletin 1	81							
DESFORGES AXEL - Monsieur 31 CHEMIN DES CENDRENNES, 91220 BRETIGNY SUR ORGE	No 00002 Lots : 000004, 000019 Bulletin 2	100							
DURY FREDERIC & MELLE DEBUCHY MARIE-I 11 RUE DU MARECHAL JOFFRE, 91310 LEUVILLE SUR ORGE	No 00003 Lots : 000001, 000006, Bulletin 3	167							
GARCIA CALHENO MANUEL - Monsieur 16 rue Montvinet, 91310 LINAS	No 00004 Lots : 000009, 000024, Bulletin 4	86							
LAURENT RAYMOND - Monsieur 12 CHEMIN DES VALLEES, 91620 LA VILLE DU BOIS	No 00007 Lots : 000011, 000018 Bulletin 5	101							
MDSIMMO - S.C.I. 17 route d'Orléans, 91310 MONTLHERY	No 00012 Lots : 000012, 000013, Bulletin 6	105							
PEREIRA MICHEL - Monsieur 3 rue du grand Air, 60600 FITZ JAMES	No 00009 Lots : 000003, 000008, Bulletin 7	246							
PROCOPENCO ALEXEI - Monsieur 77 RUE DU DOCTEUR CHARCOT, 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	No 00011 Lots : 000007, 000022, Bulletin 8	68							
RANTZ MAXIME - Monsieur 22 rue du vieux chemin, 91340 OLLAINVILLE	No 00010 Lots : 000002, 000016 Bulletin 9	96						 8	

001 CHARGES COMMUNES GENERALES : 1 050 tantièmes
 Total feuille : 0 Total répartition : 1050 Différence 1050

Nombre total des copropriétaires : 9

Nb. de copropriétaires présents ou représentés : 4

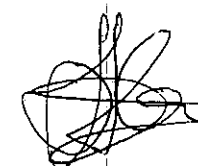
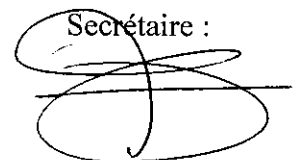
Total des tantièmes présents ou représentés : 320

Certifie exacte la présente feuille arrêtée à

Président :

Scrutateurs :

Secrétaire :

**SDC 16 RUE MONTVINET
91310 LINAS**

ATTESTATION DE NON-RECOURS
Procès-Verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 juin 2024

Nous soussignés Maître Nicolas DESHAYES et Maître Franck MICHEL,

En notre qualité de Co-Administrateurs Provisaires de l'Article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, désignés par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance d'EVRY par Ordonnance rendue le 18 août 2027, du Syndicat des copropriétaires du 16 rue Montvinet à LINAS (91310) certifions que :

Le Procès-Verbal de l'Assemblée générale du 24 juin 2024, notifié le 26 juin 2024, n'a fait l'objet d'aucun recours dans les délais légaux.

Fait à EVRY le 13 novembre 2024

Pour les Co-Administrateurs
Nicolas DESHAYES

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'N. Deshayes', is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'AJASSOCIÉS' in bold, followed by 'S.E.L.A.R.L. Administrateurs Judiciaires', 'Rue René Cassin,', 'Rue des Mazières', and '91000 EVRY-COURCOURONNES'.

DIRE



L'an deux mille vingt-cinq et le 16 mai,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes et par-devant nous, Greffier,

Maître Frédéric Samé, Avocat au Barreau de l'Essonne, 8 avenue Emile Aillaud – 91350 Grigny – Tél. : 01.60.77.51.04 – @ : contact@fredsame-avocat.fr

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est précisé que les documents suivants ont été déposés au Greffe :

- état descriptif de division et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno GODARD, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Pierre-Antoine RIVOLLIER, Bruno GODARD, Notaires Associés » titulaire d'un office Notarial dont le siège est à MONTLHERY (Essonne), 2 rue de la Chapelle, le 9 novembre 1988 dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 16 décembre 1988 volume 88P numéro 3201.

Modifié aux termes :

- aux termes d'un acte reçu par Maître COFFIN, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle « Pierre-Antoine RIVOLLIER, Bruno GODARD et Olivier COFFIN, Notaires Associés » titulaire d'un office Notarial dont le siège est à MONTLHERY (Essonne), 2 rue de la Chapelle, les 3 mai et 4 mai 2001, dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau de la conservation des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES le 20 juin 2001 volume 2001 P numéro 1563.

Et Maître Samé, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a loop.

FACE ANNULEE

DROIT DE TIMBRE

PAYÉ SUR ÉTAT

Auto-liquidation n° 1

du 13 septembre 1977

N° 885013

130



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-HUIT

Le *huit novembre*

A MONTLHERY (Essonne) 2 rue de la Chapelle,

Maître Bruno GODARD, soussigné, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Pierre-Antoine RIVOLLIER et Bruno GODARD, notaires associés" titulaire d'un Office notarial dont le siège est à MONTLHERY (Essonne) 2 rue de la Chapelle,

A reçu le présent acte authentique à la requête des personnes suivantes :

REQUERANT

E 9 NOVEMBRE 1988.

reglement de
copropriété

Rue MONTVINGT N° 16
à LINAS

Par la centrale
Immobilière (32216)
origine CLAVEL)
ste Acquisition
du 24/10/88)

La Société dénommée "LA CENTRALE IMMOBILIERE" Société à Responsabilité Limitée au capital de SOIXANTE MILLE FRANCS (60.000,00 frs) dont le siège social est à MONTLHERY (Essonne) 13 rue Ernest-Chesneau, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de CORBEIL-ESSONNES, sous le numéro B 319.679.288,

Constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte sous-seing privé en date à MONTLHERY (Essonne) du 25 juin 1980, enregistré à ARPAJON, le 30 juillet 1980, bordereau 304 numéro 2,

La Société "LA CENTRALE IMMOBILIERE" est représentée par :

Madame Marie-Louise BISTON, épouse de M. Raymond BISTON, née BISTON, en vertu de la substitution de pouvoirs lui faite à MONTLHERY, le 9 novembre 1988, par acte notarié, en vertu duquel elle est devenue titulaire de la dite société, fonctions résultant d'un acte du 5 octobre 1984, fonctions résultant d'un acte du 24 des 1985

LEQUEL, en vue de la division par lots de l'immeuble ci-après désigné, s'est présenté devant le notaire associé soussigné, à l'effet d'établir les droits respectifs des divers co-propriétaires de l'immeuble ci-après désigné.

Et, préalablement audit acte objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

La Société "LA CENTRALE IMMOBILIERE" déclare qu'elle est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné :

Se
14
X

DESIGNATION

Une propriété sise à LINAS (Essonne) 16 rue Montvinet, comprenant :
Un corps de bâtiment sur rue composé de :
 . Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, salle de séjour, buanderie, chaufferie, WC, douche,
 . Au premier étage : couloir, quatre chambres, une salle de bains, WC.
 . Grenier au-dessus.
Autre corps de bâtiment de plain-pied comprenant cave et cellier.
Jardin.
L'ensemble cadastré section B numéro 541 lieudit "Le Village" pour 2 ares 80 centiares, et section B numéro 3959, même lieudit, pour 4 ares 38 centiares.

Tel et ainsi que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

P L A N S

Sont demeurés ci-annexés après mention :

- un plan de division indiquant la situation de l'immeuble et sa configuration,
- un plan des lots, avec tableau de répartition des millièmes.

URBANISME

Il a été délivré une note de renseignement d'urbanisme numéro 091 339 88 A 9051 en date à LINAS du 27 septembre 1988, qui demeurera ci-annexée après mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble sus-désigné appartient à la Société "LA CENTRALE IMMOBILIERE" par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur André CLAVEL, Employé de banque, et Madame Gisèle Jeanne BREDON, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à LINAS (Essonne) 16 rue Montvinet,

Suivant acte reçu par Maître RIVOLLIER, notaire associé de la Société titulaire, le 24 octobre 1988.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix stipulé payable dans les vingt-quatre heures.

Une expédition de cet acte est en cours de publication au Troisième Bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES.



ORIGINE ANTERIEURE

Cette propriété dépendait de la communauté existant entre Monsieur et Madame CLAVEL comme dépendant d'un plus grand ensemble qui leur appartenait pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

La Société Immobilière de la Région Sud de PARIS "I.M.M.O.B.I.C.S." Société anonyme ayant son siège à MONTROUGE (Hauts de Seine) 55 avenue Aristide Briand, au capital de HUIT CENT MILLE FRANCS, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 54 B 11080 à la date du 31 décembre 1954,

Suivant acte reçu par Maître Pierre LAHAUSSOIS, notaire associé à MONTROUGE, le 25 octobre 1976.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 80.000,00 francs, que l'ACQUEREUR a payé comptant, aux termes de l'acte qui en contient quittance, avec des deniers provenant d'un prêt par la BANQUE POPULAIRE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE DE LA REGION SUD DE PARIS, dont le siège est à MONTROUGE - 55 avenue Aristide-Briand.

Une expédition de cet acte a été publiée au Troisième Bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 6 décembre 1976, volume 760 numéro 12.

A la garantie du remboursement du prêt sus-visé, inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise audit Bureau des Hypothèques le 6 décembre 1976 volume 90 numéro 55.

L'état délivré sur cette formalité du chef de la Société venderesse était négatif en tous points.

Du chef de la Société "I.M.M.O.B.I.C.S."

Ledit immeuble appartenait à la Société "I.M.M.O.B.I.C.S." de la façon suivante :

1- Antérieurement il appartenait à la BANQUE POPULAIRE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE DE LA REGION SUD DE PARIS B.I.C.S. ayant son siège à MONTROUGE (Hauts de Seine) 55, avenue Aristide Briand, au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur Robert Pierre PERDRIGEON, négociant en primeurs et Madame Jacqueline Geneviève MONNIER, son épouse demeurant ensemble à PARIS, 38, rue Gay Lussac.

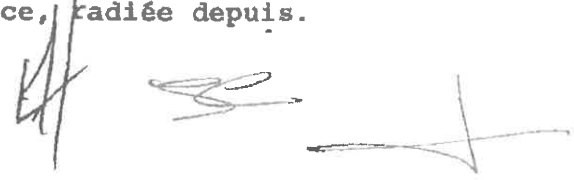
Madame Pauline FERRER, cultivatrice, demeurant à LINAS, 16, rue Montvinet, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Pierre Eugène PERDRIGEON.

Aux termes d'un acte reçu par Me Pierre LAHAUSSOIS, Notaire à MONTROUGE, prédécesseur immédiat de l'office notarial, le 22 Février 1955.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES le 10 Mars 1955 volume 8646 n° 15.

L'état délivré sur cette transcription, le même jour par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques a révélé une inscription prise au profit du Crédit Mutuel Agricole de l'Ile de France, radiée depuis.



4

11- E C H A N G E

Aux termes d'un acte reçu par Me Pierre LAHAUSSOIS, Notaire sus-nommé, les 8 et 10 Octobre 1956,
La BANQUE POPULAIRE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE DE LA REGION SUD DE PARIS B.I.C.S. a cédé à :
La SOCIETE IMMOBILIERE DE LA REGION SUD DE PARIS:
La propriété dont dépend le bien immobilier présentement vendu,

En contre échange, la SOCIETE IMMOBILIERE DE LA REGION SUD DE PARIS a cédé à la BANQUE POPULAIRE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE DE LA REGION SUD DE PARIS B.I.C.S.:

Un immeuble situé à MONTROUGE (Hauts de Seine) 5, rue Barbès élevé partie sur caves et partie sur terre plein d'un rez de chaussée divisé en deux pièces, une cuisine, un atelier.

Au premier étage cinq pièces et trois cuisines.

Grenier perdu au-dessus, couvert en tuiles.

Water-closet au rez de chaussée et au premier étage.

Courette derrière.

Le tout cadastré section D n° 55 pour cent soixante trois mètres carrés.

Un extrait de cet acte a été publié au bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES le 4 Février 1957 volume 9074 n° 1er.

L'état délivré sur cette publication, le même jour par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques était entièrement négatif.

Un extrait dudit acte a été publié au huitième bureau des hypothèques de la Seine le 16 Novembre 1956 volume 5930 n° 6091.

L'état délivré sur cette publication, le même jour, par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques était entièrement négatif.

Cet échange a eu lieu sans soulte ni retour de part et d'autre.

Audit acte les co-échangistes ont déclaré renoncer expressément au droit réservé par l'article 1705 du Code Civil, de répéter les immeubles donnés en échange dans le cas où l'une des Sociétés viendrait à être évincée de l'immeuble reçu en contre échange.

SR

H

+

J

CET EXPOSE TERMINE, et préalablement à l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes, la CENTRALE IMMOBILIERE a, en conséquence, requis le notaire associé soussigné d'établir l'état descriptif de division en VINGT-SEPT LOTS de l'immeuble sus-désigné, conformément aux plans ci-annexés.

Ce qui est fait de la manière suivante :

PREMIERE PARTIE
DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Chapitre 1er

OBJET DU REGLEMENT

Article premier. - Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée et du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, dans le but :

1° - D'établir la désignation de l'état descriptif de division de l'immeuble,

2° - De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire;

3° - De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété que sur les parties qui seront communes;

4° - D'organiser l'administration de l'immeuble;

5° - De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires, pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes.

Chapitre II

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I - Désignation

Article 2. - Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble sis à LINAS (Essonne) 16 rue Montvinet, tel qu'il a été ci-dessus plus amplement désigné.

ORIGINE DE PROPRIETE
SERVITUDES, CHARGES ET MITOYENNETES

Pour l'origine de propriété, les servitudes, charges diverses et mitoyennetés, il est renvoyé aux énonciations contenues dans le contrat de vente passé en l'Etude.

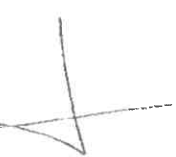
 

II.- Etat descriptif de division

Article 3.- L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en lots numérotés de 1 à 27 ----- dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimée en millièmes.

Les lots comprennent :

<u>Dans le bâtiment A</u>	<u>Millièmes particuliers au bâtiment A</u>	<u>Millièmes généraux</u>
<u>LE LOT NUMERO UN</u>		
Au rez-de-chaussée, un studio,		
Et 165/1000èmes des parties communes au		
bâtiment A	165/1000è	
Et 82/1000èmes des parties communes géné-		
rales		82/1000è
<u>LE LOT NUMERO DEUX</u>		
Au rez-de-chaussée, un studio,		
Et 183/1000èmes des parties communes au		
bâtiment A	183/1000è	
Et 91/1000èmes des parties communes géné-		
rales		91/1000è
<u>LE LOT NUMERO TROIS</u>		
Au rez-de-chaussée, un local donnant accès		
au lot numéro huit,		
Et 28/1000èmes des parties communes au		
bâtiment A	28/1000è	
Et 14/1000èmes des parties communes géné-		
rales		14/1000è
<u>Observation faite que ce lot ne peut être</u>		
<u>vendu séparément des lots numéros 8, 10 et 14</u>		
<u>LE LOT NUMERO QUATRE</u>		
Au premier étage, un studio,		
Et 193/1000èmes des parties communes au		
bâtiment A	193/1000è	
Et 96/1000èmes des parties communes géné-		
rales		96/1000è
<u>LE LOT NUMERO CINQ</u>		
Au premier étage, un studio,		
Et 156/1000èmes des parties communes au		
bâtiment A	156/1000è	
Et 77/1000èmes des parties communes géné-		
rales		77/1000è
<u>LE LOT NUMERO SIX</u>		
Au premier étage, un studio,		
Et 156/1000èmes des parties communes au		
bâtiment A	156/1000è	
Et 77/1000èmes des parties communes géné-		
rales		77/1000è
A reporter	881/1000è	437/1000è

4

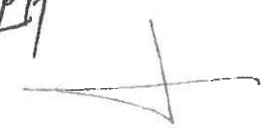
	Millièmes particuliers au bâtiment A	Millièmes généraux
Report	881/1000è	437/1000è
<u>LE LOT NUMERO SEPT</u>		
Au deuxième étage, un grenier,		
Et 119/1000èmes des parties communes		
au bâtiment A	119/1000è	
Et 59/1000èmes des parties communes		
générales		59/1000è
 TOTAL DES MILLIEMES PARTICULIERS AU BATIMENT A : MILLE/MILLIEMES	 1000/1000è	
 <u>Dans le bâtiment B</u>		
<u>LE LOT NUMERO HUIT</u>		
Au rez-de-chaussée, un studio		
Et 485/1000èmes des parties communes		
au bâtiment B	485/1000è	
Et 73/1000èmes des parties communes		
générales		73/1000è
Observation faite que ce lot ne peut être vendu séparément des lots numéros 3, 10 et 14		
 <u>LE LOT NUMERO NEUF</u>		
Au premier étage, un studio,		
Et 515/1000èmes des parties communes		
au bâtiment B	515/1000è	
Et 77/1000èmes des parties communes		
générales		77/1000è
 TOTAL DES MILLIEMES PARTICULIERS AU BATIMENT B : MILLE/MILLIEMES	 1000/1000è	
 <u>Dans le bâtiment C</u>		
<u>LE LOT NUMERO DIX</u>		
Au rez-de-chaussée, un studio,		
Et 328/1000èmes des parties communes		
au bâtiment C	328/1000è	
Et 96/1000èmes des parties communes		
générales		96/1000è
Observation faite que ce lot ne peut être vendu séparément des lots numéros 3, 8 et 14		
 <u>LE LOT NUMERO ONZE</u>		
Au premier étage, un studio		
Et 328/1000èmes des parties communes		
au bâtiment C	328/1000è	
Et 96/1000èmes des parties communes		
générales		96/1000è
 A reporter	 656/1000è	 838/1000è

8

	Millièmes particuliers au bâtiment A	Millièmes généraux
Report	656/1000è	838/1000è
<u>LE LOT NUMERO DOUZE</u>		
Au premier étage, un studio		
Et 281/1000èmes des parties communes au bâtiment C	281/1000è	
Et 82/1000èmes des parties communes générales		82/1000è
<u>Observation faite que ce lot ne peut être vendu séparément du lot numéro 13.</u>		
<u>LE LOT NUMERO TREIZE</u>		
Au deuxième étage : un grenier		
Et 63/1000èmes des parties communes au bâtiment C	63/1000è	
Et 18/1000èmes des parties communes générales		18/1000è
<u>Observation faite que ce lot ne peut être vendu séparément du lot numéro 12.</u>		
<u>TOTAL DES MILLIEMES AFFERENTS AU BATIMENT C : MILLE/MILLIEMES</u>		
	1000/1000è	
Dans le bâtiment D		
<u>LE LOT NUMERO QUATORZE</u>		
Une terrasse de plain-pied,		
Et 71/1000èmes des parties communes au bâtiment D	71/1000è	
Et 4/1000èmes des parties communes générales		4/1000è
<u>Observation faite que ce lot ne peut être vendu séparément des lots numéros 3, 8 et 10</u>		
<u>LE LOT NUMERO QUINZE</u>		
Un parking		
Et 71/1000èmes des parties communes au bâtiment D	71/1000è	
Et 4/1000èmes des parties communes générales		4/1000è
<u>LE LOT NUMERO SEIZE</u>		
Un parking		
Et 72/1000èmes des parties communes au bâtiment D	72/1000è	
Et 5/1000èmes des parties communes générales		5/1000è
A reporter	214/1000è	951/1000è





9

	<u>Millièmes particuliers au bâtiment D</u>	<u>Millièmes généraux</u>
<u>LE LOT NUMERO DIX-SEPT</u>	Report	214/1000è 951/1000è
Un parking		
Et 71/1000èmes des parties communes		
au bâtiment D	71/1000è	
Et 4/1000èmes des parties communes		
générales		4/1000è
<u>LE LOT NUMERO DIX-HUIT</u>		
Un parking		
Et 72/1000èmes des parties communes		
au bâtiment D	72/1000è	
Et 5/1000èmes des parties communes		
générales		5/1000è
<u>LE LOT NUMERO DIX-NEUF</u>		
Un parking		
Et 71/1000èmes des parties communes		
au bâtiment D	71/1000è	
Et 4/1000èmes des parties communes		
générales		4/1000è
<u>LE LOT NUMERO VINGT</u>		
Un parking		
Et 72/1000èmes des parties communes		
au bâtiment D	72/1000è	
Et 5/1000èmes des parties communes		
générales		5/1000è
<u>LE LOT NUMERO VINGT-ET-UN</u>		
Un parking		
Et 71/1000èmes des parties communes		
au bâtiment D	71/1000è	
Et 4/1000èmes des parties communes		
générales		4/1000è
<u>LE LOT NUMERO VINGT-DEUX</u>		
Un parking		
Et 72/1000èmes des parties communes		
au bâtiment D	72/1000è	
Et 5/1000èmes des parties communes		
générales		5/1000è
<u>LE LOT NUMERO VINGT-TROIS</u>		
Un parking		
Et 71/1000èmes des parties communes		
au bâtiment D	71/1000è	
Et 4/1000èmes des parties communes		
générales		4/1000è
A reporter	714/1000è	982/1000è



10

	<u>Millièmes particuliers au bâtiment D</u>	<u>Millièmes généraux</u>
Report	714/1000è	982/1000è
<u>LE LOT NUMERO VINGT-QUATRE</u>		
Un parking		
Et 72/1000èmes des parties communes au bâtiment D	72/1000è	
Et 4/1000èmes des parties communes générales		5/1000è
<u>LE LOT NUMERO VINGT-CINQ</u>		
Un parking		
Et 71/1000èmes des parties communes au bâtiment D	71/1000è	
Et 4/1000èmes des parties communes générales		4/1000è
<u>LE LOT NUMERO VINGT-SIX</u>		
Un parking		
Et 72/1000èmes des parties communes au bâtiment D	72/1000è	
Et 5/1000èmes des parties communes générales		5/1000è
<u>LE LOT NUMERO VINGT-SEPT</u>		
Un parking		
Et 71/1000èmes des parties communes au bâtiment D	71/1000è	
Et 4/1000èmes des parties communes générales		4/1000è
TOTAL DES MILLIEMES PARTICULIERS AU BATIMENT D : MILLE/MILLIEMES	<u>1000/1000è</u>	
TOTAL DES MILLIEMES GENERAUX : MILLE/ MILLIEMES		<u>1000/1000è</u>

8 H

M

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par les décrets numéro 59-90 du 7 Janvier 1959 et numéro 79-405 du 21 Mai 1979.

NUMERO DES LOTS	DESIGNATION	MILLIEMES BATIMENT	MILLIEMES GENERAUX
<u>Bâtiment A</u>			
1	Au R.C. un studio	165/1000è	82/1000è
2	Au R.C. un studio	183/1000è	91/1000è
3	Au R.C. un local	28/1000è	14/1000è
4	Au 1er étage, un studio	193/1000è	96/1000è
5	Au 1er étage, un studio	156/1000è	77/1000è
6	Au 1er étage, un studio	156/1000è	77/1000è
7	Au 2ème étage, un grenier	119/1000è	59/1000è
Total : mille/millièmes		1000/1000è	
<u>Bâtiment B</u>			
8	Au R.C. un studio	485/1000è	73/1000è
9	Au 1er étage, un studio	515/1000è	77/1000è
Total : mille/millièmes		1000/1000è	
<u>Bâtiment C</u>			
10	Au R.C. un studio	328/1000è	96/1000è
11	Au 1er étage, un studio	328/1000è	96/1000è
12	Au 1er étage, un studio	281/1000è	82/1000è
13	Au 2ème étage, un grenier	63/1000è	18/1000è
Total : mille/millièmes		1000/1000è	
<u>Bâtiment D</u>			
14	Une terrasse de plain-pied	71/1000è	4/1000è
15	Un parking	71/1000è	4/1000è
16	Un parking	72/1000è	5/1000è
17	Un parking	71/1000è	4/1000è
18	Un parking	72/1000è	5/1000è
19	Un parking	71/1000è	4/1000è
20	Un parking	72/1000è	5/1000è
21	Un parking	71/1000è	4/1000è
22	Un parking	72/1000è	5/1000è
23	Un parking	71/1000è	4/1000è
24	Un parking	72/1000è	5/1000è
25	Un parking	71/1000è	4/1000è
26	Un parking	72/1000è	5/1000è
27	Un parking	71/1000è	4/1000è
Total : mille/millièmes		1000/1000è	1000/1000è

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

12

Chapitre III
PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I.- Définition des parties communes

Article 4.- Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins;

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non;

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols;

Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles;

- les souches de cheminées;

- les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées; les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains;

Les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol);

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers;

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles;

Les rampes d'accès, couloirs de circulation, poste de lavage et tous autres dégagements des garages;

Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants;

La loge du concierge et les autres locaux communs;

La chaudière et les appareils de chauffage central, de service d'eau chaude et de climatisation;

Les transformateurs, l'ascenseur, les câbles et machines;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées;

Les conduits du tout-à-légout, les gaines des vide-ordures, les gaines et branchement d'égout;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cave à mazout, les glaces tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives);

L'antenne collective de réception des émissions de radio-diffusion et de télévision.

Le tout, s'il en existe et sans que cette énumération soit limitative.

[Signature]

Article 5.- Accessoires aux parties communes.-

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

Le droit de surélever le bâtiment visé au chapitre II du présent règlement, et d'en affouiller le sol;

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont des choses communes;

Le droit d'affouiller ces cour et jardin;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6.- Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II.- Définition des parties privatives

Article 7.- Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes);

Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols;

Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes;

Les portes palières, les fenêtres et les porte-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants;

Les appuis des fenêtres, les gardes-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives;

Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central;

Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.

Les installations de la cuisine, éviers, vidoires des vide-ordures etc;

Les placards et penderies;

L'encadrement et le dessus des cheminées; les glaces, papiers, tentures et décors;

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

16

M

Le cas échéant pour l'application des dispositions énoncées ci-après, est assimilée aux parties privatives la terrasse du dernier étage du bâtiment, qui reste partie commune mais dont l'usage est réservé à titre exclusif aux copropriétaires des lots situés à cet étage.

DEUXIEME PARTIE
CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

1 - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 8.- L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation.

L'affectation donnée à chaque lot est reprise dans l'état descriptif de division ci-inclus, lequel a valeur contractuelle au même titre que le règlement lui-même.

2 - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.-

Article 9.- Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Article 10.- Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

Les garages en sous-sol ne pourront servir qu'au stationnement des automobiles particulières appartenant aux copropriétaires ou à leurs ayants droit.

Article 11.- Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

Article 12.- Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service, ou encore de leurs locataires.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio et de télévision, des magnétoscopes, des électrophones, magnétophones ou chaînes Hi-Fi est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou bruyants est également interdite.

EH SE
 J

15

Article 13.— Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les cours, entrées, vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit dans ces parties communes.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage de voitures d'enfants ou d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux prescriptions d'utilisation de cet appareil et veiller, en particulier, à la fermeture des portes palières.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, vins en fûts, etc... devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans, en été, pendant une période de trois mois pour le battage, sans que les copropriétaires puissent réclamer une indemnité quelconque.

Article 14.— D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de ses locataires ou ayants droit, soit de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites etc., provenant de leur fait direct ou indirect, du défaut d'entretien, et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués.

Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaire. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Article 15.— Harmonie de l'Immeuble.

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique indiqué par le syndic.

16

16

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires

Il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres et balcon; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons; les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial.

Une antenne radio et une antenne de télévision seront installées sur le toit; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes particulières extérieures ne sera pas autorisée.

Article 16.- Réparations de l'immeuble - Accès des ouvriers.-

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra l'indiquer au syndic le nom de la personne dépositaire des clés donnant accès à ses lots, laquelle devra être autorisée à pénétrer dans l'appartement durant cette absence, en cas d'urgence.

Article 17.- Modifications.-

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement; il devra toutefois en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge de l'intéressé. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Article 18.- Locations.-

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes différentes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

17

Article 19.- Responsabilité.-

Chaque copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celle de personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

TROISIEME PARTIE
CHARGES COMMUNES

Article 20.- Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Article 21.- Les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs suivants : 1) eau froide; 2) eau chaude; 3) chauffage central; 4) tapis d'escalier, ascenseur, seront réparties dans les proportions figurant dans les tableaux annexés au présent règlement.

Article 22.- Règlement des charges

I.- Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

II.- Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les trois mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur l'avance de trésorerie versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III.- Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

IV.- Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

18

18

V.- Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

Article 23.- Les copropriétaires qui aggraveront par leur fait, celui de leurs ayants cause, locataires ou personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

Article 24.- Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nus-propriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

QUATRIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 25.- Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic, sous le contrôle d'un conseil syndical.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

Article 26.- Syndic.-

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Monsieur Jean-Pierre RETIF, susnommé -----
est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18, et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Article 27.- Conseil syndical.-

Le conseil syndical composé de trois membres élus par l'assemblée générale, sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil seront fixées par l'assemblée générale.

19

Article 28.- Assemblées générales.-

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 Juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

Cette assemblée se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété; faute par le syndic de la faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Convocations.- Les convocations seront notifiées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé, au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

a/ Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

b/ Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe "a" ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Représentation.- Chaque copropriétaire pourra se faire représenter par un mandataire de son choix, habilité par une simple lettre. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 susvisée.

Article 29.- Tenue des assemblées.-

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président et par le secrétaire.

The block contains three handwritten signatures. The first is a stylized signature on the left, the second is a signature with the letters 'se' on the right, and the third is a long, horizontal signature below the second one.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Majorité.-

Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 susvisée.

Votes particuliers.-

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement à la charge de certains copropriétaires seulement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

CINQUIEME PARTIE

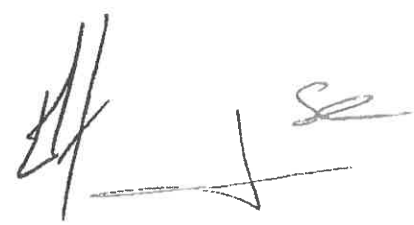
DISPOSITIONS DIVERSES

1 - MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 30.- En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 susvisé.

Article 31.- Mutations à titre onéreux.- Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.



Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Article 32.- Mutations par décès.-

Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndicat de leurs qualités héréditaires par une lettre au Notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants, ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-dessus.

2 - MODIFICATION DU REGLEMENT

Article 33.- Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

3 - DOMICILE

Article 34.-

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndicat son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

DONT ACTE rédigé sur 22 pages



La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Madame Elisabeth HERAIN, clerc de notaire habilité à cet effet et assermenté, le 1er juillet 1983.

Les jour, mois et an susdits,

Au Siège de la Société titulaire,

Le clerc habilité et le notaire, tous deux domiciliés en l'Etude, ont également signé, à la date indiquée.

Acte contenant :

~~/~~ mot rayé nul

~~/~~ ligne rayée nulle

~~/~~ barre dans les blancs.

HERAIN





DROIT DE TIMBRE
PAYÉ SUR ÉTAT
Autorisation n° 1
du 13 septembre 1977
n° 0011645 835

2001 D N° 3079 Volume : 2001 P N° 1563
Publié et enregistré le 20/06/2001 à la conservation des hypothèques de
CORBEIL-ESSONNES 3E BUREAU

Droits : 500 F
Salaires : 200 F
TOTAL : 700 F
Le conservateur,
A. MORETTI

Reçu : Sept cents francs



DROIT DE TI
PAYÉ SUR ÉTAT
Autorisation n° 1
du 13 septembre 1977
n° 0011918

DOSSIER : SYNDICAT COPROPRIETAIRE/CLAYE
NATURE : MODIFI RCP ET VENTE
NUMERO :
DATE : - 4 MAI 2001
REFERENCE : NML

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL UN
Les Trois Mai et quatre Mai
A MONTLHERY (Essonne), 2 Rue de la Chapelle,

Maître Olivier COFFIN, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Pierre-Antoine RIVOLLIER, Bruno GODARD et Olivier COFFIN, Notaires Associés" titulaire d'un office Notarial dont le siège est à MONTLHERY, (Essonne), 2, Rue de la Chapelle, soussigné,
A reçu cet acte contenant :

MODIFICATION DE REGLEMENT DE COPROPRIETE ET VENTE.

PARTIES A L'ACTE

Vendeur : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à LINAS (Essonne) 16 rue Montvinet, non immatriculé, représenté par :

La Société dénommée CYPRENNE GESTION, Société Anonyme au capital de 250.000,00 Euros.

Don le siège social est à ORSAY 91400 (Essonne), 3 rue Charles de Gaulle, Identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro B 318291697 au Registre du Commerce de CORBEIL.



Personne morale ayant la qualité de résidente au sens de la réglementation fiscale.

Portant, dans cet acte, la dénomination de «VENDEUR» ou celle d'«ANCIEN PROPRIETAIRE»,

Acquéreur :

Monsieur Patrick Félix Albert CLAY, Fonctionnaire de police, et Madame Muriel Evelynne _____ HACHET son épouse, demeurant ensemble à LINAS (Essonne), 16 rue Montvinet,

Nés, le mari à ARRAS (Pas de Calais) le 9 avril 1966 et l'épouse à MASSY (Essonne) le 27 avril 1976.

Soumis au régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat préalable au mariage célébré en la Mairie de LINAS (Essonne) le 13 juin 1998, Monsieur CLAY étant marié en secondes noces, pour être divorcé en premières noces de Madame Catherine Paule Marie-Rose SEBWIN.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

Mariés, savoir :

Tous deux de nationalité française,

Ayant la qualité de résidents au sens de la réglementation des changes,

Portant, dans cet acte, la dénomination de «NOUVEAU PROPRIETAIRE» ou celle d'«ACQUEREUR», qui accepte.

CAPACITE - PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties sont capables.

La Société CYPRENNE GESTION est représentée par :

Monsieur Mauro D'ALFONSO, gestionnaire en copropriété,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de L'Assemblée Générale Extraordinaire des copropriétaires du 16 novembre 2000, dont une copie du procès verbal demeure ci-jointe et annexée

Après mention.

Et spécialement autorisé à l'effet des présentes, aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Marie NICOLAS, Président Directeur Général de la SA CYPRENNE GESTION sise à ORSAY 3 rue Charles de Gaulle, aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 24 avril 2001 demeurée ci-annexée après mention.

Monsieur et Madame CLAY sont présents.

ELECTION DE DOMICILE

Q

CP

MD

MC

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à MONTLHERY en l'Etude du Notaire soussigné.

LESQUELS, préalablement au modificatif du règlement de copropriété et à la vente objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I – Suivant acte reçu par Maître RIVOLLIER notaire associé sus-nommé, le 21 août 1996,

Monsieur Patrick CLAY comparant aux présentes, a acquis seul, avant son remariage avec Madame HACHET, de :

Madame Michèle LOPES, employée, demeurant à LINAS (Essonne) 16 rue Montvinet, épouse de Monsieur Frédéric Alain Didier COQ,

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un immeuble en copropriété sis à LINAS (Essonne) 16 rue Montvinet, anciennement

Cadastré section B numéros :

- 541 lieudit "le Village" pour 2 ares 80 centiares,

- 3959 lieudit "16 rue Montvinet" pour 4 ares 38 centiares, et aujourd'hui
Section AA n° 18 pour 2 ares 12 centiares et n° 19 pour 4 ares 38 centiares.

LE LOT N°: 3

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, une entrée

Et les 28/1000èmes des parties communes au bâtiment A,

Et les 14/1000èmes des parties communes générales

LE LOT N°: 8

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un studio,

Et les 585/1000èmes des parties communes au bâtiment B,

Et les 73/1000èmes des parties communes générales

LE LOT N°: 10

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un studio, Et les 328/1000èmes des parties communes au bâtiment C,

Et les 96/1000èmes des parties communes générales

Observation étant ici faite que les lots numéros 3, 8 et 10 ci-dessus désignés, sont aujourd'hui réunis et ne forment qu'une seule unité d'habitation composée de entrée, coin cuisine, salle de bains, coin séjour et une chambre couloir avec penderie.

LE LOT N°: 14

Une terrasse

Et les 71/1000èmes des parties communes au bâtiment D,

Et les 4/1000èmes des parties communes générales.

LE LOT N°: 25 Un parking, Et les 71/1000èmes des parties communes au bâtiment

Et les 4/1000èmes des parties communes générales.

AL

CP MD MC

LE LOT N°: 26 Un parking, Et les 72/1000èmes des parties communes au bâtiment

Et les 5/1000èmes des parties communes générales.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES le 11 octobre 1996 volume 1996P numéro 2563.

II – Aux termes d'un acte reçu par Maître GODARD notaire associé sus-nommé, le 9 novembre 1988, il a été établi un état descriptif et règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes.

Une expédition de cet acte a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES le 16 décembre 1988 volume 1988P numéro 3201.

Aux termes de cet acte, il a été créé VINGT SEPT LOTS et la quote-part des parties communes a été exprimée en millièmes.

III – Monsieur CLAY, désirant agrandir l'appartement qu'il possède déjà, à sollicité de l'Assemblée des copropriétaires l'attribution des parties communes, au moyen de la création d'un nouveau lot issu desdites parties communes, et la création d'un nouveau bâtiment E issu des parties communes.

IV – Aux termes d'une délibération en date du 16 novembre 2000, les copropriétaires de l'immeuble sus-indiqué ont approuvé la vente au profit de Monsieur CLAY des dites parties communes ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Ladite vente devant avoir lieu moyennant le prix principal de CINQ MILLE FRANCS (5.000F) et tous les frais devant être supportés par Monsieur CLAY.

Aux termes de cette délibération, l'Assemblée Générale a donné mandat au Syndic pour accomplir et signer tous actes afférents à cette vente et au modificatif du règlement de copropriété.

CET EXPOSE TERMINE, il est procédé ainsi qu'il suit, au MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE et à la VENTE.

I – MODIFICATIF :

Suite à la délibération de l'Assemblée des copropriétaires de l'immeuble situé à LINAS (Essonne) 16 Montvinet, *anciennement*

Cadastré section B numéros :

- 541 lieudit "Le village" pour 2 ares 80 centiares,

- 3959 lieudit "16 rue Montvinet" pour 4 ares 38 centiares, *et aujourd'hui*
Section AA n° 18 pour 2a 12ca et n° 19 pour 1a 38ca.

~~Il est procédé à la création des lots numéros VINGT-HUIT et VINGT-NEUF
 issus des parties communes :~~

α

CP

MD MC

Il est procédé à la création des lots numéros VINGT HUIT et VINGT NEUF issus des parties communes :

Lot numéro vingt huit (28)

Bâtiment C, au rez-de-chaussée : une partie de studio.
Et les 9/1050èmes des parties communes générales.

Lot numéro vingt neuf (29)

Bâtiment E au rez-de-chaussée, une chambre.
Et les 41/1050èmes des parties communes générales.

Par suite de cette création, la répartition des millièmes des autres lots reste inchangée, mais sera exprimée en 1.050èmes et ce, pour l'ensemble des lots.

TABLEAU DES TANTIEMES MODIFICATIF

I

LOTS	Bât.	Etage	Nature du Lot	Tantièmes Généraux	OBSERVATIONS
1 à 7	A			496	Lots inchangés
8 à 9	B			150	Lots inchangés
10 à 13	C			292	Lots inchangés
14 à 27	D			62	Lots inchangés
28	C	Rdc	Partie de studio	9	Nouveau lot issu des parties communes
29	E	Rdc	Chambre	41	Nouveau lot issu des parties communes
Total des tantièmes généraux				1050/1050	

J

MD MC

TABLEAU DES CHARGES DE BATIMENTS

LOTS	Bât. A	Bât. B	Bât. C	Bât. D	Bât. E
1 à 7	1000				
8 à 9		1000			
10 à 13			1000		
14 à 27				1000	
28			43		
29					1000
	10000/1000	1000/1000	1043/1043	1000/1000	1000/1000

Q

Q MD MC

II - VENTE

Par les présentes, le Monsieur D'ALFONSO au nom du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES vend à Monsieur et Madame CLAY qui acceptent :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant de l'immeuble situé à LINAS (Essonne) 16 rue Montvinet,

Figurant au cadastre de la manière suivante *anciennement*

Section B numéros :

- 541 lieudit "Le Village" pour 2 ares 80 centiares,
- 3959 lieudit "16 rue Montvinet" pour 4 ares 38 centiares, *et aujourd'hui section AA n° 18 pour 2 ares 12 centiares et n° 19 pour 4 ares 38 centiares.*

LE LOT N°: VINGT HUIT

Bâtiment C, au rez-de-chaussée : partie de studio.

Et les tantièmes suivants :

- 9/1.050èmes des parties communes générales.

LE LOT N° : VINGT NEUF

Bâtiment E au rez-de-chaussée : une chambre

Et les tantièmes suivants :

- 41/1.050èmes des parties communes générales.

Tels qu'ils sont désignés et décrits dans l'Etat Descriptif de Division ci-dessous visé.

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

NATURE ET QUOTITE VENDUES

Cette vente porte sur la totalité en pleine propriété de ce bien appartenant au vendeur.

REFERENCES DE PUBLICATION

Les biens objet des présentes appartiennent au vendeur ainsi qu'il est dit en l'exposé qui précède,

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Ce bien dépend d'un immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division,

Etabli suivant acte reçu par Maître GODARD Notaire associé sus-nommé le 9 novembre 1988,

Q

CP

MD MC

Publié au 3ème Bureau des Hypothèques de CORBEIL ESSONNES le 16 décembre 1988 Volume 1988P Numéro 3201μ.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété aura lieu ce jour et le transfert de jouissance aura lieu également ce jour par la prise de possession réelle, ce bien étant libre de toute occupation ou de toute location.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le PRIX principal de : CINQ MILLE FRANCS (soit 762,25 Euros).

Ci 5.000,00 FRF

Ce prix a été payé comptant ce jour à l'ancien propriétaire qui le reconnaît et en donne quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement ainsi quittancé a eu lieu par la comptabilité du Notaire soussigné.

IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, il est précisé que la présente mutation est soumise au régime de droit commun, tel qu'il est défini par l'article 1594 D du Code Général des Impôts, s'agissant d'une vente de d'un bien à usage d'habitation.

PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières, le vendeur déclare :

Que le siège de la personne morale est à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elle dépend du centre des Impôts de ARPAJON (Essonne) 29 avenue du Général de Gaulle.

ASSIETTE DES DROITS

Pour déterminer l'assiette des droits de mutation dus au titre de cet acte, il est précisé ce qui suit :

Tous les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par le nouveau propriétaire qui s'y oblige.

En outre, il résulte de cet acte qu'il n'existe aucune charge augmentative du prix.

Q

CP HC MD

CALCUL DES DROITS :

Base Francs	Montant Abattement	Taux	Montants à payer Francs	Montants à payer Euros
5.000,00	0,00	3,60%	180,00	<i>27,00</i>
5.000,00	0,00	1,20%	60,00	<i>9,00</i>
180,00	0,00	2,50%	5,00	<i>1,00</i>
DROITS			245,00	<i>37,00</i>

Les Valeurs 'Euros' en italiques sont données à titre indicatif, un euro valant 6,55957 francs

Formalité unique **ATTESTATION DU CONTENU DE LA PARTIE
NORMALISEE**

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée de cet acte rédigée sur Deux pages contient toutes les énonciations nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Cette partie contient :-renvoi et 7 pages.

Q

CP NC MD

SECONDE PARTIE URBANISME

Attendu la nature, la situation et la destination de ce bien, le nouveau propriétaire déclare s'être renseigné personnellement auprès des services compétents sur les dispositions d'urbanisme applicables. Il dispense le Notaire soussigné de produire un Certificat ou une Note d'Urbanisme en le déchargeant, ainsi que l'ancien propriétaire, de toutes responsabilités à ce sujet.

De son côté, l'ancien propriétaire déclare que ce bien ne fait actuellement l'objet d'aucune mesure administrative particulière pouvant porter atteinte à une paisible jouissance.

DROIT DE PREEMPTION PUBLIC

La présente mutation était susceptible de faire l'objet d'un droit de préemption au titre :

D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U).

Ce bien est compris dans le périmètre de ce droit de préemption, mais il ne s'applique pas.

En effet, il s'agit d'un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au Bureau des Hypothèques depuis plus de dix ans. ainsi qu'il résulte de la désignation générale qui précède,

CHARGES ET CONDITIONS

Cette mutation a lieu sous les conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes que le nouveau propriétaire s'oblige à exécuter :

- Prendre le bien dans son état au jour de l'entrée en jouissance sans recours contre l'ancien propriétaire pour quelque cause que ce soit ; et notamment à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le bien, de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie ; comme aussi sans recours contre l'ancien propriétaire pour l'état des constructions ; pour les vices de toute nature, apparents ou cachés, pour les mitoyennetés, pour erreur dans la désignation, ou le cadastre.

- Supporter les servitudes passives grevant ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre l'ancien propriétaire déclarant, en outre, n'avoir constitué aucune servitude sur ce bien,

- Acquitter, au jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature mis ou à mettre sur ce bien,

Pour les impôts locaux, il est convenu :

- Concernant la Taxe Foncière, il sera procédé entre les parties au décompte jour pour jour de leur quote-part respective, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance.

- Concernant la Taxe d'Habitation, l'occupant au premier janvier de l'année en cours la supportera seul.

- Souscrire les abonnements à tous les services, l'ancien propriétaire devant, quant à lui, résilier les siens.

Q

CP MD MC

- Continuer ou résilier à son gré toutes polices d'assurance contre l'incendie.

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes entre dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997.

Le nouveau propriétaire prend acte de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation sus-visée, s'oblige à en faire son affaire personnelle et renonce à tous recours contre l'ancien propriétaire de ce chef, la vente ayant lieu aux risques et périls du nouveau propriétaire, et sans aucune garantie de la part de l'ancien propriétaire.

CONTENANCE DE L'IMMEUBLE

La présente vente ne portant que sur les lots de caves, de garages ou d'emplacements de stationnement, ou sur des lots d'une superficie inférieure à 8 m², n'entre pas dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété.

En conséquence, les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée (à titre indicatif) au présent acte, cette différence excédât-elle un vingtième.

CONDITIONS AFFERENTES A LA COPROPRIETE

Le bien étant situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété issu de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et des textes subséquents, la présente mutation a lieu sous les conditions suivantes :

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le nouveau propriétaire respectera et imposera à tous ses ayants cause le règlement de copropriété, le règlement intérieur s'il y a lieu et toutes les décisions prises en Assemblée Générale des Copropriétaires, susceptibles de concerner le bien.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'ancien propriétaire dans ce règlement qu'il s'oblige à exécuter de manière que l'ancien propriétaire ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

En outre, le nouveau propriétaire reconnaît être en possession de tous les documents, actes et pièces afférents à cet immeuble dont la remise a eu lieu ce jour.

SYNDIC DE L'IMMEUBLE

Le Syndic de cet immeuble en copropriété est : CYPRENNE GESTION sus-nommé.

CHARGES DE COPROPRIETE - TRAVAUX ET REPARATIONS

Le nouveau propriétaire acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance les charges de copropriété incombant à ce bien. Toutefois, les frais relatifs aux travaux et réparations exécutés ou non et décidés en Assemblée Générale

Q MC EF MD

des Copropriétaires antérieurement à ce jour seront acquittés et supportés définitivement par l'ancien propriétaire qui s'y oblige.

ASSURANCE COLLECTIVE CONTRE L'INCENDIE

L'immeuble en copropriété dont dépend ce bien est couvert contre le risque d'incendie par une police collective souscrite auprès de la Compagnie "LA SUISSE" par l'intermédiaire du Cabinet CPA, 4 bis rue Antoine Bourdelle - 75015 PARIS.

Cet immeuble est assuré pour une valeur à neuf et la police dont la date d'effet est fixée au 20/11/93, porte la référence 1 000 0417589.

INFORMATION JURIDIQUE

Le nouveau propriétaire reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné de l'obligation édictée par l'Article 64 du Décret modifié du 17 mars 1967 de notifier au Syndic de l'immeuble son domicile réel ou élu.

A défaut de notifier au Syndic un changement d'adresse, les notifications faites par ce dernier en vue, notamment, de convoquer le nouveau propriétaire aux Assemblées Générales seront valables si elles sont faites au dernier domicile notifié au Syndic.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la Formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais du nouveau propriétaire.

Si ce bien est grevé d'inscriptions, l'ancien propriétaire sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

TITRES

Il n'est remis au nouveau propriétaire aucun ancien titre de propriété, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant ce bien.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par Monsieur CLAY qui s'y oblige, ainsi que les frais de modificatif du règlement de copropriété s'élevant à la somme de 1.800 Francs hors taxes.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties déclarent :

- Que leur identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes,

Q

CP MC MD

- Qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens,

- Et, que ce bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif, et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire.

FIN DE LA SECONDE PARTIE
AFFIRMATION DE SINCERITE

Les comparants affirment, sous les peines édictées par l'Article 1837 du Code Général des Impôts, que cet acte exprime l'intégralité du prix convenu ; ils reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, cet acte n'est ni modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

En application de l'Article 75 du Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, le Notaire soussigné certifie que l'identité des parties lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE EN 13 PAGES.

Contenant :

- renvois(-)
- mots nuls(-)
- lignes nulles.....(2)
- chiffres nuls(-)
- blancs bâtonnés.(1)

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES.
En l'Etude du Notaire soussigné,

nne
on

IMMOBILIERS



Activité cyprenne certifiée
"QUALITE SYNDIC" n° 4-334
par QUALITE FRANÇ
18, rue Voltaire - 75002 PARIS

ATTESTATION

Sousigné, Monsieur Jean-Marie NICOLAS, Président Directeur Général de la SA
CYPRENNE GESTION sise à 91400 ORSAY, 3, rue Charles de Gaulle, donne tous pouvoirs
à Monsieur Mauro D'ALFONSO agissant en qualité de gestionnaire en copropriété,
de signer tout acte et notamment l'acte de modificatif au règlement de
copropriété de la résidence "16, rue Montvinet 91310 LINAS MONTLHERY concernant la
affectation des lots 28 et 29.

Fait, le 24/04/2001

Jean-Marie NICOLAS

Cyprenne Gestion
SERVICES IMMOBILIERS
COPROPRIÉTÉ
Tél. 01 69 29 88 18
3, rue Charles-de-Gaulle - 91400 ORSAY
SA au capital de 250 000 F - RCS Corbeil B 318 281 887
Cartes Prof. : T1 318.471 T2 134.471

GÉRANCE • SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ • VENTE • LOCATION
3, rue Charles-de-Gaulle • BP 107 • 91898 Orsay cedex • Fax : 01 69 07 05 34

E-mail : info@cyprenne.com • Site : www.cyprenne.com

SA au capital de 250 000 F • 89, rue de la Boétie • 75008 Paris • APE 703 C • N° SIRET 318 697 00023 • RCS Corbeil B 318 291 697
Cartes professionnelles Transactions N° 318 471 • Gestion N° 134 471 délivrées par la préfecture d'Evry



DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



COMMUNE DE LINAS



DIVISION

après échange

Propriété de Monsieur CLAVEL

Sise 16 RUE MONTVINET

Cadastre: Section B numéros : 541
546 (partie)
2575 (partie)

Superficie : 1451 m²



DIRE



L'an deux mille vingt-cinq, et le 16 mai,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes et par-devant nous, Greffier,

Maître Frédéric Samé, SCP Samé Avocats, Avocat au Barreau de l'Essonne, 8 avenue Emile Aillaud – 91350 Grigny – Tél. : 01.60.77.51.04 – @ : contact@fredsame-avocat.fr

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter l'ARTICLE SEPT SERVITUDES, il est ci-après donné copie :

- document d'urbanisme délivré le 27 mars 2025 par l'autorité administrative compétente.

Et Maître Samé, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FS' or similar, written in a cursive style.

FACE ANNULEE

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré
au nom de la commune de Linas

DOSSIER : N° CU 091 339 25 10041
Déposé le : 27/03/2025
Demandeur : SELARL RESCUE
Sur un terrain sis à : 16 Rue Montvinet
Référence(s) cadastrale(s) : AA 18

Le Maire de la Commune de Linas

Vu la demande présentée le 27/03/2025 par SELARL RESCUE, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré AA 18
- situé 16 Rue Montvinet à Linas (91310)

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 12 septembre 2024,

Vu l'arrêté municipal permanent n°24/2020 en date du 6 juillet 2020 portant délégation de fonction à M. Philippe RODARI, complété par l'arrêté municipal permanent n°14-2021 du 18 août 2021 portant délégation complémentaire de fonctions à M. Philippe RODARI

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé en zone UAa du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques contre les obstacles PT2
- Zone humide potentielle
- Retrait gonflement des argiles : - Le terrain est concerné par un aléa fort

Article 3

Le terrain est situé en zone de Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la Commune. 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.

Article 4

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 2,3 %
TA Régionale	Taux = 1 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureaux, commerces, stockage	

Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.) communale et P.F.A.C. au profit de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay (C.P.S.).

Article 5

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat suivants :

- ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE
- DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires : demande de permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir, permis d'aménager

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 de **1219,59 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.

Le présent Certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.410-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 7

Observations et prescriptions particulières :

Délibération n° 59 en date 12 septembre 2024 approuvant le PLU,

Pour les projets immobiliers à usage de logements collectifs et si l'état des équipements publics et des VRD sont insuffisants, il pourra être institué un projet urbain partenarial.

Délibération n°81 en date du 9 octobre 2017 prescrivant le périmètre du P.U.P. secteur nord-ouest.

Délibération municipale en date du 12 février 2019 instaurant des périmètres de prise en considération permettant de surseoir à statuer pendant 2 ans sur les projets présentés sur les terrains inclus dans la zone identifiée, et qui seraient susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet de la collectivité.

**Délibérations municipales en date du 9 juillet 2019 et 27 juin 2024 instaurant la majoration de la taxe d'aménagement à 20% en zone UAb du PLU et à 15% le long de l'avenue Georges Boillot.
Délibération municipale en date du 11 juin 2019 instaurant la déclaration préalable pour les divisions de bâtiments et de terrains bâtis, dans les zones UA, UB et UC du PLU**

Si des travaux de dépose et repose de mobilier urbain ou de signalisation sont nécessaires pour la création d'un nouvel accès, ils seront à la charge du pétitionnaire.

Le bien n'est pas inclus dans une ZAD

Le bien n'est pas inclus dans une ZAC

Le bien n'est pas inclus dans une ZIF

Le bien n'est pas inclus dans une Zone d'environnement protégée

Le bien n'est pas inclus dans une Zone de préemption ENS

Le bien n'est pas inclus dans un Périmètre de rénovation Urbaine

Le bien n'est pas inclus dans un Périmètre de restauration immobilière

Le bien n'est pas inclus dans un Périmètre de résorption de l'habitat insalubre

Le bien n'est pas inclus dans un Secteur sauvegardé

Le bien n'est pas inclus dans une zone d'architecture imposée

Le bien n'est pas inclus dans une zone de carrières à ciel ouvert

Le bien est inclus dans le périmètre concernant le risque sismique « zone 1 très faible » défini par l'arrêté préfectoral n° 131 du 9 décembre 2013. L'arrêté est disponible sur le site Internet des services de l'Etat en l'Essonne : <http://www.essonne.gouv.fr/IAL>

Un arrêté préfectoral de l'Essonne n° 01-0082 du 1^{er} février 2001 a été pris portant classement de l'ensemble du département de l'Essonne en zone à risque d'exposition au plomb.

Une délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2004 exige un certificat de conformité du raccordement au réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales pour tout immeuble faisant l'objet d'une demande de renseignements d'urbanisme ou de déclaration d'intention d'aliéner.

La commune de LINAS est concernée par un plan de prévention des risques naturels et technologiques prescrit par arrêté préfectoral n°PREF/DCSIPC/SIDPC 51 du 6 février 2013, approuvé par arrêté préfectoral n° 2017- DDT – SE – 436 du 16 juin 2017.

Aucun arrêté préfectoral délimitant les zones contaminées par les termites n'a été pris.

La Commune a instauré la taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux des terrains devenus constructibles par une délibération n°41 du 22 juin 2015 (article 1529 du CGI).

Le bien n'est pas concerné par un arrêté de péril ni par un arrêté d'hygiène et d'insalubrité.

Le bien porte le numéro : 16 Rue Montvinet

Article 8

Sur un **terrain boisé**, une **autorisation de défrichement** doit être obtenue **préalablement** au **permis de construire**.

Le fait qu'un **terrain soit classé constructible** au **document d'urbanisme de la commune** est **sans incidence sur la possibilité d'obtenir une autorisation de défrichement**, le code de l'urbanisme et le code forestier étant deux réglementations indépendantes.

De ce fait, il est vivement recommandé **lors de l'acquisition d'un terrain constructible boisé** soumis à autorisation de défrichement, **d'émettre une réserve lors de la signature de la promesse de vente**, en conditionnant la vente à l'obtention de l'autorisation de défrichement.

Article 9

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, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m². (Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface de plancher, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface de plancher).

Linass, le 27 mars 2025

Philippe RODARI,

Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

CU 091 339 25 10041 déposé le 27/03/2025

ARRETE DE VOIRIE PORTANT ALIGNEMENT DE VOIRIE

Adresse du terrain : 16 Rue Montvinet à Linas (91310)
Cadastre (sections et n°) : AA 18

Exécution de Travaux sur alignement
SELARL RESCUE
17 Rue Dumont d'Urville

75116 Paris

Vu la demande en date du : **27/03/2025** par laquelle le pétitionnaire ci-dessus référencé demande l'alignement de la propriété sise **16 Rue Montvinet à Linas (91310)**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n° 82 213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

En l'absence de plan d'alignement approuvé

Vu le Code de la Voirie Routière,

Vu l'état des lieux,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 20/02/2017 et rectifié le 15/05/2017, et mis en révision par délibération n° 15 du 13/03/2018, complétée par délibération n° 18 du 12/02/2019 ;

ARRETE :

Article 1 : Alignement individuel

L'alignement de la propriété située en bordure de la voie communale précitée est déterminé **par un alignement de fait au pied du mur de clôture.**

Article 2 - Responsabilité

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 3 - Formalités d'urbanisme

Le présent arrêté ne dispense pas le bénéficiaire de procéder, si nécessaire, aux formalités d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme notamment dans ses articles L421-1 et suivants.

Si des travaux en limite de voie sont envisagés à la suite de la délivrance de cet arrêté, le bénéficiaire devra présenter une demande spécifique à cette fin.

Article 4 - Validité et renouvellement de l'arrêté

Le présent arrêté devra être utilisé dans le délai de UN an à compter du jour de sa délivrance, dans le cas où aucune modification des lieux n'interviendrait sur cette période. A

défaut, une nouvelle demande devra être effectuée.

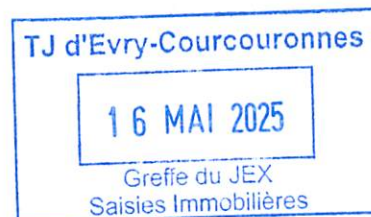
Article 6 – Recours

Conformément à l'article R 102 du code des tribunaux administratifs, le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication.

Le 27 mars 2025
Philippe RODARI
Adjoint au Maire chargé de
l'Urbanisme



A blue circular official stamp of the Mairie de Linas (Essonne) is positioned above a handwritten signature in black ink. The stamp features a central emblem and the text 'MAIRIE de LINAS' and '(Essonne)'. The signature is a stylized, cursive script.



DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le 16 mai,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes
et par-devant nous, Greffier,

Maître Frédéric Samé, Avocat au Barreau de l'Essonne, 8 avenue Emile Aillaud
– 91350 Grigny – Tél. : 01.60.77.51.04 – @ : contact@fredsame-avocat.fr

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie
de :

- carnet d'entretien de l'immeuble,

Et Maître Samé, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "F. Samé".

FACE ANNULEE

Carnet d'entretien

Loi du 13 décembre 2000

Syndicat des copropriétaires		CI_952423
16 RUE MONTVINET 91310 LINAS		

I - Contrat de Syndic de la copropriété		CI_952423
Syndic : AJASSOCIES, Agence Évry-Courcouronnes Rue René Cassin, - Rue des Mazières - 91000 Évry-Courcouronnes S.E.L.A.R.L. d'Administrateurs Judiciaires au capital de 3 976 500 Euros, D423719178 Garantie : 0,00 €, Gestion : 0,00 €) Cartes professionnelles : Mandat du 16/08/2023 au 18/08/2024 Banque et IBAN du compte séparé : ()		

II - Polices d'assurances de la copropriété				
Numéro/Ref. du contrat	Date de signature	Date d'échéance	Nom du courtier	Nom de la compagnie
2996763804				DESJARDIN ASSURANCES
MULTIRISQUES				AGENT GENERAL AXA, 43 AVENUE ROGER SALENGRO 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

III - Contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs				
Nature du contrat	Numéro du contrat	Date de signature	Date d'échéance	Couverture
Fourniture de consommable EDF (0822695433) TSA 50001 75937 PARIS CEDEX 19	0822695433			Fournitures d'Electricite Couverture informations : 386 EDF 0822695433 Ref acheminement 22264254678226
Fourniture de consommable SUEZ EAU FRANCE SAS TSA 80154 41974 BLOIS CEDEX 9	98-3652414073			Répartition : 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES Fourniture d'Eau Couverture informations : 386 EAU SUEZ

IV - Travaux importants dans les parties communes			
Nature des travaux	Décidé le	Début des travaux	Fin des travaux
PROVISIONS SUR TRAVAUX (41)		01/01/1990	
Espaces verts	24/06/2024[13]		
Budget : 3 500,00 € TTC à répartir en clé 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES			
PROVISION TRAVAUX (40)		29/09/2017	
Budget : 6 628,37 € TTC à répartir en clé 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES			
Boîtes aux lettres	24/06/2024		
Budget : 3 000,00 € TTC à répartir en clé 001 - CHARGES COMMUNES GENERALES			

V - Diagnostics réglementaires - Termites
--

L'immeuble n'est pas soumis à la réglementation sur les termites.

VI - Diagnostics réglementaires - Plomb dans les peintures

L'immeuble n'est pas soumis à la réglementation sur le plomb.

VII - Règlement de copropriété

Date : 09/11/1988

Notaire : SCP RIVOLLIER- GODARD- COFFIN

Modifications :

Modificatif du 04/05/2001

Décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (paru au JO du 3 juin 2001).

Art. 1er. - Le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée contient au moins les informations mentionnées à l'article 3 et, s'il y a lieu, celles mentionnées à l'article 4.

Art. 2. - Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient.

Lorsque le syndicat gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, il est tenu un carnet d'entretien par chacun d'eux. Dans ce cas, le syndic ouvre, dans le carnet du syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

Art. 3. - Le carnet d'entretien mentionne :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;
- les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

Art. 4. - Le carnet d'entretien indique également :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;
- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Art. 5. - Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

DIRE



L'an deux mille vingt-cinq, et le 16 mai,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes et par-devant nous, Greffier,

Maître Frédéric Samé, SCP Samé Avocats, Avocat au Barreau de l'Essonne, 8 avenue Emile Aillaud – 91350 Grigny – Tél. : 01.60.77.51.04 – @ : contact@fredsame-avocat.fr

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter l'ARTICLE SEPT SERVITUDES, il est ci-après donné copie :

- Pré-état daté du 23 mai 2025 ;
- Fiche synthétique de la copropriété ;
- Attestation d'immatriculation du 21 octobre 2021.

Et Maître Samé, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 1
--	---	---	---

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

INFORMATIONS DES PARTIES

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

23/05/2025

-I-

PARTIE FINANCIERE

- 1.- Etat Daté (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)
- 2.- Situation individuelle du copropriétaire cédant.

-II-

PARTIE ADMINISTRATIVE

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

-III-

ANNEXE : Textes Applicables

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée
- Article 18 alinéas 4 et 5
 - Article 19-1
 - Article 20

- Loi n° 67-223 du 17 mars 1967 modifiée
- Article 5
 - Article 5-1
 - Article 5-2
 - Article 6
 - Article 6-1
 - Article 6-2
 - Article 6-3
 - Article 35
 - Article 44
 - Article 45-1

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 2
--	---	---	---

-I- PARTIE FINANCIERE

1 - ETAT DATE (ARTICLE 5 DU DECRET DU 17 MARS 1967)

1ère PARTIE

**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS
DE LA MUTATION**

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE

1-des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5.1° a)	10 028,94 €
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5.1° b).	532,38 €

2-des charges impayées sur les exercices antérieurs

- (D. art. 5.1° c)	
--------------------------	--

3-des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art.5.1° d)	
---	--

4-des avances exigibles (D.art.5.1° e)

4.1. avance constituant la réserve (fonds de roulement) (D.art. 35.1°)	
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 alinéa 6 et D.art. 35.4° et 5°)	
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	

5-des cotisations annuelles au fonds travaux (L. art 14-2II)	155,26 €
---	----------

6-des autres sommes devenues exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	
- autres causes telles condamnations.	

7-des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	Dû	360,00 €
---	----	----------

B/ A DES TIERS, AU TITRE D'EMPRUNT PAR CERTAINS COPROPRIETAIRES DONT LA GESTION EST ASSUREE PAR LE SYNDIC

Par le versement au Syndic de la somme ci-dessus, le vendeur sera libre de toute obligation à l'égard du syndicat des copropriétaires
Le trop ou moins perçu sur provisions, révéler par l'approbation des comptes,

TOTAL (A/ + B/) Débit 11 076,58 €

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 3
--	---	---	---

2ème PARTIE

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE
CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art.5.2° a)

A1 -	avance constituant l'avance permanente de trésorerie (fonds de roulement) (D.art. 35.1°)	116,05 €
A2 -	avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 alinéa 6 et D.art. 35.4° et 5°)	Pas de fond de prévoyance Pas de fond de réserve 163,81 €
A3 -	avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5.2° b)

-provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à
la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme
prévues par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire
cédant

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

-Solde créancier de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non
imputé sur le compte du vendeur.

TOTAL (A/ + B/ +C/) 279,86 €

Les sommes provisionnées par chaque copropriétaire au titre du fonds de travaux sont acquises à la copropriété.
Le syndic ne remboursera donc pas le vendeur du montant de son fonds de travaux.
Ce sera éventuellement au Notaire de prévoir dans l'acte de vente que l'acquéreur rembourse au vendeur l'équivalent de sa quote-part
du fonds de travaux.

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 4
--	---	---	---

3ème PARTIE

SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE

1-de la reconstitution des avances (D.art. 5.3° a)

- avance constituant la réserve (fonds de roulement)
(D.art. 35.1°) 116,05 €
- avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L.art. 18 alinéa 6 et D.art. 35.4° et 5°) Pas de fond de prévoyance
Pas de fond de réserve
163,81 €
- avance représentant un emprunt (D.art. 45-1 alinéa 4)
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) 0,00 €

2-des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art. 5.3° b)

01/07/2025	APPELS DE PROVISIONS	274,38
01/10/2025	APPELS DE PROVISIONS	274,38

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3° c)

01/07/2025	APPEL FONDS TRAVAUX	13,72
01/10/2025	APPEL FONDS TRAVAUX	13,72

B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE MUTATION

0,00 €

TOTAL (A/ + B/)

Débit 856,06 €

Le trop ou moins perçu sur provisions, rélevé par l'approbation des comptes, sera porté au crédit ou au débit du compte de celui qui sera copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 5
--	---	---	---

IMPORTANT A COMPLETER PAR LE SYNDIC

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables.

En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties au terme de l'acte.

La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 ☒

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de ... 279,86 €

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Solution 2 ☐

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 6
--	---	---	---

ANNEXE A LA 3ème PARTIE

INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE

A/ QUOTE-PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D.art.44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
N-1	929,62 €			
N-2	929,62 €	219,14 €		

B/ PROCEDURE EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? OUI ☒ NON ☐
3 procédures pour Recouvrement de charges/loyer pour un total de 13 281,40 € :

Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

Nous attirons votre attention sur le fait que les accords pouvant intervenir entre vendeur et acquéreur relatifs à la répartition des charges ou à l'imputation des travaux sont inopposables en droit au Syndicat des Copropriétaires. Par conséquent, toutes les charges y compris les procédures et les travaux appelés et exigibles après la date d'achat seront, comme le prévoit la loi, imputées à l'acquéreur. Libre à ce dernier de se faire rembourser toutes ou partie de ces sommes par son vendeur en vertu d'accords pouvant être pris dans l'acte de vente.

D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX

OUI

Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu 97,16 €
Montant de la dernière cotisation appelée au propriétaire cédant au titre de ses lots 13,72 €

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 8
--	---	---	---

2 - SITUATION INVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE CEDANT

SOMME EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature jusqu'au :	23/05/25
1 - Montant concernant les lots objets de la mutation (REPORT DU TOTAL A/ + B/ DE LA PREMIERE PARTIE DE L'ETAT DATE)	11 076,58
2 - Montant concernant les lots non concernés par la mutation : lots n°	

3 - Provision pour avance sur dépenses privatives :

TOTAL A REGLER 11 076,58

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état OUI ☐ NON ☒

ATTENTION :

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente.

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 9
--	---	---	---

-II-
PARTIE ADMINISTRATIVE

A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AH1625110

A/ ASSURANCE

- Nature et importance de la garantie

– Multirisque , valeur à neuf : OUI ☒ NON ☐
– Incendie : OUI ☒ NON ☐
Reconstruction : sans limitation de sommes

– Dégât des eaux : OUI ☒ NON ☐
– Responsabilité civile de la copropriété : OUI ☒ NON ☐
– Autres risques garantis : OUI ☒ NON ☐

- Numéro et date de la police : Police N° 2996763804
- Nom et adresse du courtier : ,
- Nom et adresse de la Compagnie d'assurance :Cabinet DESJARDIN ASSURANCES, AGENT
GENERAL AXA, 43 AVENUE ROGER SALENGRO 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

- Assurance dommage ouvrage en cours : OUI ☐ NON ☒

• Si OUI, y-a-t-il eu des désordres constatés susceptibles d'être
couverts par l'assurance dommage ouvrage OUI ☐ NON ☒

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 10
--	---	---	--

B/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Nom et résidence du notaire dépositaire, date : Maître RIVOLLIER- GODARD- COFFIN notaire à MONTLHERY, 09/11/1988

Le règlement de copropriété a-t-il été modifié? Par qui, à quelle date, sur quels points ?
Modificatif du 04/05/2001

Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L.art.49) ? OUI ☐ NON ☒

C/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale :
- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

Joindre, si possible, les deux derniers procès-verbaux d'assemblées générales.

D/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation 16/08/2023
- Syndic professionnel : OUI
- Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972 ?

Société de Caution Mutuelle :

Assurance de responsabilité :

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 11
--	---	---	--

- Références du compte bancaire du syndicat (si compte séparé)

Nom de la banque :CAISSE DES DEPÔTS GROUPE RIB 40031 00001 0000113172M 58
Adresse : DDFIP VAL DE MARNE, 1 PLACE GEN IBAN FR1140031000010000113172M58
PIERRE BILLOTTE 94040 CRETEIL BIC CDCGFRPPXXX
Cedex CFDEX
Intitulé du compte : BANQUE DE REGROUPEMENT

E/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? Non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

- Le syndicat a-t-il un passif (emprunt) ?

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

F/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (contrat d'affichage, contrat de location des parties communes,
- Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

G/ OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objets des présentes :

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 12
--	---	---	--

H/ MESURES ADMINISTRATIVES

- L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :
- d'un arrêté de péril ? OUI ☐ NON ☒
 - d'une déclaration d'insalubrité, interdiction d'habiter ? OUI ☐ NON ☒
 - d'injonction de travaux (ravalement...) ? OUI ☐ NON ☒
 - d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique, plan de sauvegarde (OPAH) ? OUI ☐ NON ☒

I/ ASSOCIATION SYNDICALE-AFUL-UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union de Syndicats ? OUI ☐ NON ☒
Préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :
- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ? OUI ☐ NON ☒

J/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du juillet 1965 ? OUI ☒ NON ☐
sous l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965

K/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES
DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 13
--	---	---	--

B/ DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : (Si date connue)

I- CARNET D'ENTRETIEN

- Type immeuble :

OUI ☒ NON ☐
IMH ☐ IGH ☐ AUTRE ☒

II- AMIANTE

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?

OUI ☐ NON ☐

A - Parties communes :

- 1** - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? OUI ☐ NON ☐
- 2** - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? OUI ☐ NON ☐
- 3** - Un Dossier Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n°2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ? OUI ☐ NON ☐

Joindre la fiche récapitulative du DTA

B - Parties privatives :

- 1** - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? OUI ☐ NON ☐
- 2** - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? OUI ☐ NON ☐
- 3** - Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 ? OUI ☐ NON ☐

III- PLOMB (Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb)

Textes applicables : article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 - décret 99-484 du 09/06/1999 - arrêté du 12/7/1999 - circulaire UQH/QC/ n°2001 du 16/01/2001 - décret 2002-120 du 30/01/2002 (Article L.1334-5 et suivant du Code de la Santé Publique)

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ?

OUI ☐ NON ☐

- Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

☐ Recherche de plomb dans les peintures effectuées
Diagnostic

☐ Absence de plomb à notre connaissance

☐ Recherche de plomb dans l'eau effectuée
Diagnostic

☐ Plomb <10µg par litre d'eau

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)?

OUI ☐ NON ☒

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 14
--	---	---	--

IV- TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

Textes applicables : article 3 de la loi 99-471 du 08/06/1999 - décret 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux

- Situation immeuble : OUI ☐ NON ☐

☐ Recherche de termites effectuée
Diagnostic

☐ Absence de termites à notre connaissance

V- AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENTS CONNUS DANS L'IMMEUBLE (Légionnella, Radon, Mérule, etc...)

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 15
--	---	---	--

VI- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ? OUI ☐ NON ☐
- Dans l'affirmative : DPE ☐ Audi ☐ Joindre le DPE ou le rapport d'AUDIT
- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ? OUI ☐ NON ☐
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? OUI ☐ NON ☐

VII- ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ? OUI ☐ NON ☐
 - Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? OUI ☐ NON ☐
 - Contrôle technique quinquennal ? OUI ☐ NON ☐
 - Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné : OUI ☐ NON ☐
 - ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? OUI ☐ NON ☐
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? OUI ☐ NON ☐
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ? OUI ☐ NON ☐
- Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique

VIII- PISCINE

- Existe-t-il une ou plusieurs piscines ? OUI ☐ NON ☐
- Si OUI, le dispositif de sécurité est-il homologué OUI ☐ NON ☐

IX INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ? OUI ☐ NON ☐
- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

X- FIBRE OPTIQUE

OUI ☐ NON ☒

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	

IMMEUBLE SIS A: 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT Monsieur GARCIA CALHENO MANUEL	N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 000009, 000027, 000024 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI ☐ NON ☒	MUTATION Mutation à titre onéreux Page 16
--	---	---	--

XI - INFORMATIONS ANNEXES

Sur demande de :	Délivré par le Syndic:	Date: 23/04/2025
Maître :	Nom : AJASSOCIES	Signature et Cachet
Notaire à :	Adresse : Rue René Cassin, Rue des Mazières 91000 Évry-Courcouronnes	
Référence Procédure de saisie immobilière	Référence : C386.25.0003	



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AH1-625-110

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 20/10/2021



**16 r montvinet
91310 Linas**

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		16 RUE MONTVINET	
Adresse de référence de la copropriété		16 r montvinet 91310 Linas	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	20/10/2021	Numéro d'immatriculation	AH1-625-110
Date du règlement de copropriété	08/11/1988	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	AJASSOCIES de numéro SIRET 42371917800018
Agissant dans le cadre	d'une mission d'administration provisoire
Adresse	10 ALLEE PIERRE DE COUBERTIN 78000 VERSAILLES
Numéro de téléphone	0139504653

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	☐ Syndicat coopératif	☐ Résidence service

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	10
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	7
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	De 1961 à 1974 Non renseigné

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	☒ individuel ☐ collectif – chauffage urbain ☐ collectif hors chauffage urbain ☐ mixte – chauffage urbain ☐ mixte hors chauffage urbain ☐ sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

La copropriété est dans son premier exercice comptable	
Date de début du premier exercice comptable :	01/01/2021
Date de fin du premier exercice comptable :	31/12/2021

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 21/10/2021,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**



ATTESTATION D'IMMATRICULATION

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **16 RUE MONTVINET** » demeurant à :

16 r montvinet 91310 Linas

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AH1-625-110

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **21/10/2021**

Le teneur du registre des copropriétés



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration d'immatriculation

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **21/10/2021 09:07:19** et concerne la copropriété dénommée « **16 RUE MONTVINET** » sis :

16 r montvinet 91310 Linas

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AH1-625-110**.

Elle a été établie par :

AJASSOCIES, de numéro SIRET **42371917800018**

10 ALLEE PIERRE DE COUBERTIN

78000 VERSAILLES

Numéro d'identification de télédéclarant : **1907**

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : **Madame Administrateur Judiciaire SELARL AJASSOCIES** pour le compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Oui**

Date de début de mandat/mission : **18/08/2021**

Date de fin de mandat/mission : **18/08/2022**

Type de pièce justificative : **Ordonnance de nomination**

Nom de la pièce justificative :

Date et heure de téléversement (*) : **20/10/2021 à 11h14**

(*) Cette pièce justificative ne sera pas conservée par l'établissement en charge de la tenue du registre au-delà

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **08/11/1988**

SIRET de la copropriété : **Non renseigné**

Références cadastrales : **non renseigné**

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **syndicat principal**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **Sans objet**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
10	7	7	3

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêtés relatifs au code de la Santé Publique	0	-	-
Arrêtés de péril sur les parties communes	0	-	-
Arrêtés sur les équipements communs	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : [Oui](#)

Date de début de l'exercice comptable : [01/01/2021](#)

Date de fin de l'exercice comptable : [31/12/2021](#)

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : [Sans objet](#)

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : [Sans objet](#)

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : [Sans objet](#)

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : [Sans objet](#)

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : [Sans objet](#)

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : [Sans objet](#)

Montant du fonds de travaux : [Sans objet](#)

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : [Non](#)

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : [1](#), dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
1	0	0	0	0	0	0	0

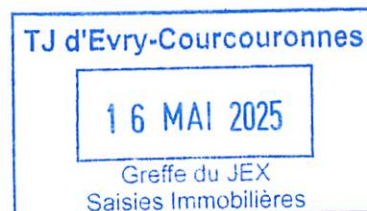
Période de construction : [De 1961 à 1974](#)

Année de construction : [Non renseigné](#)

Chauffage :

Type	Individuel	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet
------	----------------------------	------------------	----------------------------	------------------	----------------------------

Nombre d'ascenseurs : [0](#)



DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le 16 mai,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes
et par-devant nous, Greffier,

Maître Frédéric Samé, SCP Samé Avocats, Avocat au Barreau de l'Essonne, 8
avenue Emile Aillaud – 91350 Grigny – Tél. : 01.60.77.51.04 – @ :
contact@fredsame-avocat.fr

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Procès-verbal d'Assemblée Générale du 15 novembre 2022,
- Procès-verbal d'Assemblée Générale du 15 octobre 2020,
- Procès-verbal d'Assemblée Générale du 4 juillet 2018,
- Attestation de non-recours en date du 9 mai 2025.

Et Maître Samé, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

COPROPRIETE 16 RUE MONTVINET ASSEMBLEE GENERALE DU MARDI 15 NOVEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux et le mardi quinze novembre à dix-sept heures.

Les copropriétaires de la résidence située 16 rue Montvinet 91310 LINAS, syndicat de copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, se sont réunis à la salle de la Lampe en assemblée générale sur convocation, qui leur a été adressée par l'Etude AJASSOCIES, désignée Administrateur Provisoire, en la personne de Maître Nicolas DESHAYES, conformément aux dispositions légales, réglementaires et au règlement de copropriété, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (art 24)
- ELECTION DU SCRUTATEUR DE SEANCE (art 24)
- ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (art 24)
- APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020 (art 24)
- APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021 (art 24)
- RATIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2022 (art 24)
- APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2023 (art 24)
- PROCEDURE EN SAISIE IMMOBILIERE A ENGAGER A L'ENCONTRE DE MONSIEUR GARCIA CALHENO MANUEL EN VUE DE LA VENTE DES LOTS N°9-24-27 (art 25)

Rappel des majorités requises :

Article 24 : majorité relative en voix des « Pour » par rapport au total des voix exprimées (Pour et Contre). Les abstentions et les votes nuls ne comptent pas.

Article 25 : majorité absolue en voix des « Pour » par rapport au total des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents). En cas de majorité insuffisante, un second vote à la majorité de l'article 24 peut être organisé immédiatement si les « Pour » ont recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires. Dans le cas contraire, un second vote à la majorité de l'article 24 ne peut être organisé que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale tenue dans les 3 mois.

Article 26 : majorité en nombre de tous les copropriétaires détenant ensemble au moins les 2/3 des voix de tous les copropriétaires.

Article 26 modifié par la loi du 21 juillet 1994 : L'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 21 juillet 1994 dispose qu' "à défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité".

Article 25-1. - Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'assemblée générale peut décider de procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 si les conditions de l'article 25-1 sont remplies.

M.R. ~~AW~~ AW

Résolution 1 : Election du Président de Séance

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Candidat(e) : **N. Raymond LAURENT.**

Le nombre de personnes ayant voté est de **3** totalisant **265** . tantièmes sur 1050

Elu Président du bureau de l'assemblée à **L'unanimité**

La Présidence déclare la séance ouverte à **17H26.**

Les copropriétaires entrant en séance signent la feuille de présence et, il en résulte que **3** copropriétaires sur 9 sont présents ou représentés, totalisant **265** tantièmes sur 1050 des parties communes générales.

€ Sont présents :	3	/	9	copropriétaires totalisant	265	/	1050
€ Sont représentés :	0	/	9	copropriétaires totalisant	0	/	1050
€ Sont absents :	6	/	9	copropriétaires totalisant	785	/	1050

CONSTITUTION DU BUREAU DE SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Présidence : **N. LAURENT**
Secrétaire : **N. WAFIAR**
Scrutateurs : **N. RANTZ**

Présents en début de séance : **RANTZ Napine (96) ; PROCOPELCO (68) ; Raymond Laurent (101)**

Représentés :

—

Arrivés en cours de séance :

—

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoirs :

Résolution 2 : Election du/des scrutateurs de Séance

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Candidat(e) : **N. RANTZ Napine .**

Le nombre de personnes ayant voté est de **3** totalisant **265** . tantièmes sur 1050

Elu scrutateur du bureau de l'assemblée à **L'unanimité** .

N. R **AW**

Résolution 3 : Election du secrétaire de Séance

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Candidat(e) : ~~N. RAULT~~ ~~A. PINEAU~~ ~~W. FLAUS~~ ~~A. BOURDEAU~~ .
Le nombre de personnes ayant voté est de 3 totalisant 265 . tantièmes sur 1050

Elue Secrétaire du bureau de l'assemblée à l'unanimité .

Résolution n°4 : Approbation des comptes de l'exercice comptable 2020

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le nombre de personnes ayant voté est de 3 totalisant 265 . tantièmes sur 1050

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'assemblée générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 8 782,18€ pour les opérations courantes.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité

Résolution n°5 : Approbation des comptes de l'exercice comptable 2021

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le nombre de personnes ayant voté est de 3 totalisant 265 tantièmes sur 1050

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'assemblée générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 7 265,96€ pour les opérations courantes.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité .

Résolution n°6 : Ratification du budget prévisionnel de l'exercice comptable 2022

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le nombre de personnes ayant voté est de 3 totalisant 265 . tantièmes sur 1050

L'assemblée générale ratifie le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Le budget détaillé par poste de dépenses est arrêté à la somme de 11 350,00euros et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à adoptée à l'unanimité .

Résolution n°7 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice comptable 2023

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le nombre de personnes ayant voté est de 3 totalisant 265 tantièmes sur 1050

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Le budget détaillé par poste de dépenses est arrêté à la somme de 11 350,00euros et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à **l'unanimité**

Résolution n°8 : Procédure en saisie immobilière à engager à l'encontre de Monsieur GARCIA CALHENO Manuel en vue de la vente des lots n°9 - 24 - 27

Majorité nécessaire : majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix) et suivant l'article 25-1 de la loi en seconde lecture.

RAPPEL DE LA SITUATION

Monsieur GARCIA CALHENO Manuel est redevable au 1^{er} juillet 2022 de la somme de 8 381,89€ au titre des charges et provisions impayées.

Par jugement rendue le 12 décembre 2019 par le Tribunal de Proximité de LONGJUMEAU, **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel** a été condamné à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » :

- La somme de 1 073,53 euros, au titre des charges et provisions impayées arrêtés au 9 septembre 2019.

Monsieur GARCIA CALHENO Manuel reste à ce jour redevable de la somme de 1 073,53 € au titre du jugement.

La créance n'a cessé d'augmenter et **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel** est redevable au 1er juillet 2022 de la somme de 8 381,89€uros.

Compte tenu de l'importance des charges dues par **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel**, il est de l'intérêt du Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » d'engager une procédure de vente forcée des biens.

MANDAT À DONNER À LA SELARL AJASSOCIES, EN LA PERSONNE DE MAITRE FRANCK MICHEL ET MAITRE NICOLAS DESHAYES, ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES « 16 RUE MONTVINET » AFIN DE POURSUIVRE LA VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N° 9 - 24 - 27 APPARTENANT A MONSIEUR GARCIA CALHENO MANUEL

Après discussion, L'Assemblée Générale décide de donner mandat à l'Administrateur Provisoire pour introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel**, en vue de mettre en vente judiciairement les lots n° 9 - 24 - 27 lui appartenant au sein du Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET », en vue d'obtenir le paiement des charges et provisions impayées.

MANDAT À DONNER À LA SELARL AJASSOCIES, EN LA PERSONNE DE MAITRE FRANCK MICHEL ET MAITRE NICOLAS DESHAYES, ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES « 16 RUE MONTVINET », POUR FIXER LA MISE A PRIX DES LOTS N° 39 - 24 - 27 APPARTENANT A MONSIEUR GARCIA CALHENO MANUEL

L'Assemblée Générale décide de donner mandat à l'Administrateur Provisoire en vue de fixer le montant de la mise à prix des lots n°9 - 24 - 27 à la somme de 20.000 €.

Les copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » sont informés qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » serait déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

M.R. AS AW

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » aurait aussi à supporter le montant des charges et provisions impayées par Monsieur GARCIA CALHENO Manuel, qui s'élève à la somme de 8 381,89€ au 1^{er} juillet 2022.

MONTANT DES SOMMES « ESTIMEES » DEFINITIVEMENT PERDUES PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU « 16 RUE MONTVINET » ET CONSTITUTION D'UNE CREANCE DOUTEUSE.

L'administrateur décide de provisionner à titre de créances douteuses la somme de 6 401,80€ correspondant aux sommes au-delà du super privilège immobilier.

Nive aux voix, la résolution ***** ne recueille pas majorité.
A HEURES 58.

Plus rien n'étant à débattre, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par les membres du bureau après lecture.

RAPPELS :

Extrait article 42 de la loi du 10 juillet 1965 : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance, être introduites auprès du Tribunal de Grande Instance de la commune dont dépend la résidence par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendu jusqu'à l'expiration mentionnée à la première phrase du présent alinéa.

Contestation des décisions d'assemblées générales

La contestation est faite par assignation auprès du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du syndicat des copropriétaires, et non par lettre recommandée.

La feuille de présence et ses annexes sont consultables gratuitement sur R.V. au Cabinet, jusqu'à la date limite de contestation possible des décisions d'assemblée générale.

Alinéa 2 de l'art. 42 de la loi du 10.07.65 complété par l'art. 14 de la loi du 31.12.85 :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

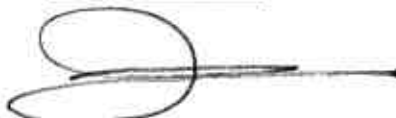
Loi N° 94-624 du 21.07.94 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'art. 32-1 du Nouveau Code de Procédure Civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152,45 € à 3.048,98 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c) de l'art. 26. ».

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE

LES SCRUTATEURS



COPROPRIETE 16 RUE MONTVINET ASSEMBLEE GENERALE DU JEUDI 15 OCTOBRE 2020

L'an deux mille vingt et jeudi quinze octobre à quatorze heures.

Les copropriétaires de la résidence située 16 rue Montvinet 91310 LINAS, syndicat de copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, se sont réunis à la salle Allée du Parc de la Source en assemblée générale sur convocation, qui leur a été adressée par l'Etude AJASSOCIES, désignée Administrateur Provisoire, en la personne de Maître Nicolas DESHAYES, conformément aux dispositions légales, réglementaires et au règlement de copropriété, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Résolution n°1 : Election du Président de Séance (art 24)

Résolution n°2 : Election du/des Scrutateurs de Séance (art 24)

Résolution n°3 : Election du Secrétaire de Séance (art 24)

Résolution n°4 : Approbation des comptes de l'exercice comptable 2018 (art 24)

Résolution n°5: Approbation des comptes de l'exercice comptable 2019 (art 24)

Résolution n°6 : Ratification du budget prévisionnel de l'exercice comptable 2020 (art 24)

Résolution n°7 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice comptable 2021 (art 24)

Résolution n°8 : Election du Conseil Syndical (art 25)

La majorité n'étant pas acquise en première lecture, et l'ensemble des tantièmes des copropriétaires présents et représentés, n'atteignant pas 1/3 des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle Assemblée Générale sera tenue dans les 3 mois pour voter cette résolution dans un second vote à la majorité 24.

Résolution n°9 : Autorisation permanente accordée à la Police ou à la Gendarmerie à pénétrer dans les parties communes (art 25)

La majorité n'étant pas acquise en première lecture, et l'ensemble des tantièmes des copropriétaires présents et représentés, n'atteignant pas 1/3 des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle Assemblée Générale sera tenue dans les 3 mois pour voter cette résolution dans un second vote à la majorité 24.

Résolution n°10 : Procédure en saisie immobilière à engager à l'encontre de Monsieur GARCIA CALHENO Manuel en vue de la vente des lots n°9 - 24 - 27 (art 24)

Rappel des majorités requises :

Article 24 : majorité relative en voix des « Pour » par rapport au total des voix exprimées (Pour et Contre). Les abstentions et les votes nuls ne comptent pas.

Article 25 : majorité absolue en voix des « Pour » par rapport au total des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents). En cas de majorité insuffisante, un second vote à la majorité de l'article 24 peut être organisé immédiatement si les « Pour » ont recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires. Dans le cas contraire, un second vote à la majorité de l'article 24 ne peut être organisé que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale tenue dans les 3 mois.

Article 26 : majorité en nombre de tous les copropriétaires détenant ensemble au moins les 2/3 des voix de tous les copropriétaires.

Article 26 modifié par la loi du 21 juillet 1994 : L'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 21 juillet 1994 dispose qu' "à défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au

premier alinéa du présent article, les travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité".

Article 25-1. - *Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.*

L'assemblée générale peut décider de procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 si les conditions de l'article 25-1 sont remplies.

Résolution 1 : Election du Président de Séance

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Candidat(e) : Monsieur LAURENT Raymond

Le nombre de personnes ayant voté est de 2 totalisant 206 tantièmes sur 1050

Elu Président du bureau de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées

La Présidence déclare la séance ouverte à 14heures

Les copropriétaires entrant en séance signent la feuille de présence et, il en résulte que 2 copropriétaires sur 9 sont présents ou représentés, totalisant 206 / 1050 des parties communes générales.

⌘ Sont présents :	2	/	9	copropriétaires totalisant	206	/	1050
⌘ Sont représentés :	0	/	9	copropriétaires totalisant	0	/	1050
⌘ Sont absents :	0	/	9	copropriétaires totalisant	0	/	1050

CONSTITUTION DU BUREAU DE SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Présidence	: Monsieur LAURENT Raymond
Secrétaire	: Madame WAFLART Alexandra, AJASSOCIES
Scrutateurs	: Monsieur NEGRELLO Charles Joseph

Présents en début de séance : Monsieur LAURENT Raymond (101) ; Monsieur NEGRELLO Charles Joseph (105)

Représentés : 0

Arrivés en cours de séance : 0

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoirs : 7

Résolution 2 : Election du/des scrutateurs de Séance

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Candidat(e) : Monsieur NEGRELLO Charles Joseph

Le nombre de personnes ayant voté est de 2 totalisant 206 tantièmes sur 1050

Elu scrutateur du bureau de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées

Résolution 3 : Election du secrétaire de Séance

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Candidat(e) : Madame WAFLART Alexandra, AJASSOCIES

Le nombre de personnes ayant voté est de 2 totalisant 206 tantièmes sur 1050

Elue Secrétaire du bureau de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées

Résolution n°4 : Approbation des comptes de l'exercice comptable 2018

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le nombre de personnes ayant voté est de 2 totalisant 206 tantièmes sur 1050

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'assemblée générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 11 553,24€ pour les opérations courantes.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Résolution n°5 : Approbation des comptes de l'exercice comptable 2019

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le nombre de personnes ayant voté est de 2 totalisant 206 tantièmes sur 1050

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'assemblée générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 10 867,41€ pour les opérations courantes.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Résolution n°6 : Ratification du budget prévisionnel de l'exercice comptable 2020

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le nombre de personnes ayant voté est de 2 totalisant 206 tantièmes sur 1050

L'assemblée générale ratifie le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Le budget détaillé par poste de dépenses est arrêté à la somme de 11 350,00euros et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine assemblée en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Résolution n°7 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice comptable 2021

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le nombre de personnes ayant voté est de 2 totalisant 206 tantièmes sur 1050

L'assemblée générale ratifie le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Le budget détaillé par poste de dépenses est arrêté à la somme de 11 350,00euros et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine assemblée en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Résolution n°8 : Election du Conseil Syndical

Majorité nécessaire : majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix) et suivant l'article 25-1 de la loi en seconde lecture.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un an.

Candidat :

Ont voté Pour :

Ont voté contre :

Se sont abstenus :

Mise aux voix, cette résolution est

des voix exprimées.

La majorité n'étant pas acquise en première lecture, et l'ensemble tantièmes des copropriétaires présents et représentés, n'atteignant pas 1/3 des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée décide de convoquer une nouvelle Assemblée Générale tenue dans les 3 mois pour voter cette résolution dans un second vote à la majorité 24.

Pour rappel,

Article 25 : majorité absolue en voix des « Pour » par rapport au total des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents). En cas de majorité insuffisante, un second vote à la majorité de l'article 24 peut être organisé immédiatement si les « Pour » ont recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires. Dans le cas contraire, un second vote à la majorité de l'article 24 ne peut être organisé que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale tenue dans les 3 mois.

Résolution n°9 : Autorisation permanente accordée à la Police ou à la Gendarmerie à pénétrer dans les parties communes

Majorité nécessaire : majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix) et suivant l'article 25-1 de la loi en seconde lecture.

La majorité n'étant pas acquise en première lecture, et l'ensemble tantièmes des copropriétaires présents et représentés, n'atteignant pas 1/3 des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée décide de convoquer une nouvelle Assemblée Générale tenue dans les 3 mois pour voter cette résolution dans un second vote à la majorité 24.

Pour rappel,

Article 25 : majorité absolue en voix des « Pour » par rapport au total des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents). En cas de majorité insuffisante, un second vote à la majorité de l'article 24 peut être organisé immédiatement si les « Pour » ont recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires. Dans le cas contraire, un second vote à la majorité de l'article 24 ne peut être organisé que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale tenue dans les 3 mois.

Résolution n°10 : Procédure en saisie immobilière à engager à l'encontre de Monsieur GARCIA CALHENO Manuel en vue de la vente des lots n°9 - 24 - 27 (art 24)

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le nombre de personnes ayant voté est de 2 totalisant 206 tantièmes sur 1050

RAPPEL DE LA SITUATION

Monsieur GARCIA CALHENO Manuel est redevable au 1^{er} juillet 2020 de la somme de 5 123,51€ au titre des charges et provisions impayées.

Par jugement rendue le 12 décembre 2019 par le Tribunal de Proximité de LONGJUMEAU, **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel** a été condamné à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » :

- La somme de 1 073,53 euros, au titre des charges et provisions impayées arrêtés au 9 septembre 2019.

Monsieur GARCIA CALHENO Manuel reste à ce jour redevable de la somme de 1 073,53 € au titre du jugement.

La créance n'a cessé d'augmenter et **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel** est redevable au 1^{er} juillet 2020 de la somme de 5 123,51 Euros.

Compte tenu de l'importance des charges dues par **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel**, il est de l'intérêt du Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » d'engager une procédure de vente forcée des biens.

MANDAT À DONNER À LA SELARL AJASSOCIES, EN LA PERSONNE DE MAITRE FRANCK MICHEL ET MAITRE NICOLAS DESHAYES, ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES « 16 RUE MONTVINET » AFIN DE POURSUIVRE LA VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N° 9 - 24 - 27 APPARTENANT A MONSIEUR GARCIA CALHENO MANUEL

Après discussion, L'Assemblée Générale décide de donner mandat à l'Administrateur Provisoire pour introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel**, en vue de mettre en vente judiciairement les lots n° 9 - 24 - 27 lui appartenant au sein du Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET », en vue d'obtenir le paiement des charges et provisions impayées.

MANDAT À DONNER À LA SELARL AJASSOCIES, EN LA PERSONNE DE MAITRE FRANCK MICHEL ET MAITRE NICOLAS DESHAYES, ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES « 16 RUE MONTVINET », POUR FIXER LA MISE A PRIX DES LOTS N° 39 - 24 - 27 APPARTENANT A MONSIEUR GARCIA CALHENO MANUEL

L'Assemblée Générale décide de donner mandat à l'Administrateur Provisoire en vue de fixer le montant de la mise à prix des lots n°9 - 24 - 27 à la somme de 20.000 €.

Les copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » sont informés qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » serait déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence « 16 RUE MONTVINET » aurait aussi à supporter le montant des charges et provisions impayées par **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel**, qui s'élève à la somme de 5 123,51€ au 1^{er} juillet 2020.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées

A 14 HEURES 50

Plus rien n'étant à débattre, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par les membres du bureau après lecture.

RAPPELS :

Extrait article 42 de la loi du 10 juillet 1965 : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance, être introduites auprès du Tribunal de Grande Instance de la commune dont dépend la résidence par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendu jusqu'à l'expiration mentionnée à la première phrase du présent alinéa.

Contestation des décisions d'assemblées générales

La contestation est faite par assignation auprès du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du syndicat des copropriétaires, et non par lettre recommandée.

La feuille de présence et ses annexes sont consultables gratuitement sur R.V. au Cabinet, jusqu'à la date limite de contestation possible des décisions d'assemblée générale.

Alinéa 2 de l'art. 42 de la loi du 10.07.65 complété par l'art. 14 de la loi du 31.12.85 :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

Loi N° 94-624 du 21.07.94 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'art. 32-1 du Nouveau Code de Procédure Civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152,45 € à 3.048,98 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c) de l'art. 26. ».

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE

LES SCRUTATEURS



Associés :

**Franck MICHEL
Alain MIROITE
Charles GORINS
Nicolas
DESHAYES
Christophe BIDAN
Yves BOURGOIN
Serge PREVIL
Lesly MIROITE
Nicolas
GRICOURT**

**SDC 16 RUE MONTVINET
91310 LINAS**

**ASSEMBLEE GENERALE
DU MERCREDI 4 JUILLET 2018**

PROCES-VERBAL

Bureaux :

**Blois
Bobigny
Cayenne
Créteil
Evreux
Fort de France
Gosier
Le Mans
Marseille
Nantes
Nevers
Orléans
Paris Flandrin
Paris La Fayette
Rennes
Rouen
Tours
Versailles**

Les copropriétaires du Syndicat des copropriétaires du 16, rue Montvinet à LINAS (91310) se sont réunis en Assemblée Générale au 5, boulevard de l'Europe à EVRY (91000) sur convocation que leur en a faite l'Administrateur Provisoire par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 12 juin 2018, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Election du Président de séance (article 24)
- Election du/des Scrutateurs de Séance (article 24)
- Election du Secrétaire de Séance (article 24)
- Approbation des comptes de 2017 (article 24)
- Quitus à l'Administrateur provisoire (article 24)
- Approbation du budget prévisionnel 2019 (article 24)
- Fixation du montant de l'avance de trésorerie (article 24)
- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 (article 25)
- Election du Conseil Syndical (article 25)
- Modalités de consultation du Conseil Syndical (article 25)
- Mise en concurrence des marchés et contrats (article 25)
- Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (article 25)
- Point d'information Loi ALUR – Immatriculation des syndicats de copropriété

9 5 M

L'administrateur fait procéder à la signature de la feuille de présence à 11h22.

La séance est ouverte à 11 h 30

La feuille de présence émargée par les copropriétaires permet de constater que 4 copropriétaires/10 représentant 370/1050 tantièmes sont présents ou valablement représentés.

Absents non représentés :

M BONDIS Daniel	81
M DEFORGES Axel	100
DURY / DEBUCHY Frédéric / Marie-Léa	86
M GARCIA CALHENO Manuel	86
Mr et Mme HAMDJ Mohammed / Aïcha	81
M PEREIRA Michel	246

Totalisant 6 Copropriétaires sur 10 soit 680 sur 1050^e tantièmes.

La majorité nécessaire à l'étude des questions inscrites à l'Ordre du Jour relevant de l'article 24 étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur ces questions.

En revanche, la majorité nécessaire à l'étude des questions inscrites à l'Ordre du Jour relevant de l'article 25 n'étant pas atteint, l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur ces questions.

La feuille de présence demeurera annexée au présent procès-verbal.

RESOLUTION N° 1

- Election du Président de Séance (article 24)

Candidature de Charles NEGRELLO aux fonctions de Président de séance

ABSTENTION : 0

VOTE CONTRE : 0

VOTE POUR :

M LAURENT Raymond	101
M NEGRELLO Charles Joseph	105
M PROCOPENCO Alexei	68
M RANTZ Maxime	96

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées soit 370 / 370 tantièmes (article 24)

L'assemblée générale désigne Monsieur Charles NEGRELLO en qualité de Président de séance.

RESOLUTION N° 2

- Election du/des Scrutateurs

Candidature de Monsieur Raymond LAURENT aux fonctions de Scrutateur

ABSTENTION : 0

VOTE CONTRE : 0

VOTE POUR :

M LAURENT Raymond	101
M NEGRELLO Charles Joseph	105
M PROCOPENCO Alexei	68
M RANTZ Maxime	96

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées soit 370 / 370 tantièmes (article 24)

L'assemblée générale désigne Monsieur Raymond LAURENT en qualité de Scrutateur.

RESOLUTION N° 3

- Election de Secrétaire de Séance

Candidature d'Alexandra CECHOWSKI aux fonctions de Secrétaire

ABSTENTION : 0

VOTE CONTRE : 0

VOTE POUR :

M LAURENT Raymond	101
M NEGRELLO Charles Joseph	105
M PROCOPENCO Alexei	68
M RANTZ Maxime	96

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées soit 370 / 370 tantièmes (article 24)

L'assemblée générale désigne Madame Alexandra CECHOWSKI en qualité de Secrétaire.

Le bureau est ainsi constitué :

PRESIDENT : Monsieur Charles NEGRELLO

SCRUTATEUR : Monsieur Raymond LAURENT

SECRETAIRE : Madame Alexandra CECHOWSKI

L'administrateur rappelle que conformément à l'article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 :

"Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24."

RESOLUTION N° 4

- Approbation des comptes de 2017 (article 24)

Les copropriétaires relèvent une erreur de SUEZ qui facture un compteur n'appartenant pas à la copropriété car les échéances étaient de 203,90 € pendant 2 trimestres en 2017 puis augmentent à 1 349,23 € au 3^e trimestre 2017 et 431,56 € au 4^e trimestre 2017. Ils souhaitent que des recherches soient effectuées pour que SUEZ corrige cette erreur à valoir sur les prochaines factures.

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'assemblée générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 8 308,01 € pour les opérations courantes.

ABSTENTION : 0

VOTE CONTRE : 0

VOTE POUR :

M LAURENT Raymond	101
M NEGRELLO Charles Joseph	105
M PROCOPENCO Alexei	68
M RANTZ Maxime	96

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées soit 370 / 370 tantièmes (article 24)

RESOLUTION N° 5

- Quitus à l'Administrateur provisoire (article 24)

L'assemblée générale donne quitus à l'administrateur provisoire pour sa gestion du 18 août 2017 au 31 décembre 2017.

ABSTENTION : 0

VOTE CONTRE : 0

VOTE POUR :

M LAURENT Raymond	101
M NEGRELLO Charles Joseph	105
M PROCOPENCO Alexei	68
M RANTZ Maxime	96

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées soit 370 / 370 tantièmes (article 24)

RESOLUTION N° 6

Approbation du budget prévisionnel 2019 (article 24)

Les copropriétaires souhaitent que :

- la provision pour l'eau soit abaissée à 1 200 € au lieu de 2 200 € ;
- la provision de 220 € pour nettoyage des locaux soit supprimée.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel à hauteur de 9 080 € pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Le budget détaillé par poste de dépenses est arrêté à la somme de 9 080,00 €.et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine assemblée en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

ABSTENTION : 0

VOTE CONTRE : 0

VOTE POUR :

M LAURENT Raymond	101
M NEGRELLO Charles Joseph	105
M PROCOPENCO Alexei	68
M RANTZ Maxime	96

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées soit 370 / 370 tantièmes (article 24)

RESOLUTION N° 7

Fixation du montant de l'avance de trésorerie (article 24)

Pour rappel, l'avance de trésorerie existante, adoptée pour l'exercice 2018, s'élève à 1 416,66 €.

L'assemblée générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie au titre de l'exercice 2019 à 1/6^e du montant du budget de l'exercice, soit la somme de 1 513,33 €.

Compte tenu de l'avance de trésorerie existante (1.416,66 €), il convient de la réajuster à hauteur de 96,67 €

Le montant de réajustement sera appelé le 1^{er} janvier 2019 à hauteur de 100%.

ABSTENTION : 0

VOTE CONTRE : 0

VOTE POUR :

M LAURENT Raymond	101
M NEGRELLO Charles Joseph	105
M PROCOPENCO Alexei	68
M RANTZ Maxime	96

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées soit 370 / 370 tantièmes (article 24)

RESOLUTION N° 8

- **Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 (article 25)**

Le quorum n'étant pas atteint pour l'étude de cette résolution, le vote de cette résolution est reportée à une assemblée générale ultérieure.

RESOLUTION N° 9

- **Election du Conseil Syndical (article 25)**

Le quorum n'étant pas atteint pour l'étude de cette résolution, le vote de cette résolution est reportée à une assemblée générale ultérieure.

RESOLUTION N° 10

- **Modalités de consultation du Conseil Syndical (article 25)**

Le quorum n'étant pas atteint pour l'étude de cette résolution, le vote de cette résolution est reportée à une assemblée générale ultérieure.

RESOLUTION N° 11

- **Mise en concurrence des marchés et contrats (article 25)**

Le quorum n'étant pas atteint pour l'étude de cette résolution, le vote de cette résolution est reportée à une assemblée générale ultérieure.

RESOLUTION N° 12

- **Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (article 25)**

Le quorum n'étant pas atteint pour l'étude de cette résolution, le vote de cette résolution est reportée à une assemblée générale ultérieure.

Point d'information

- la Loi ALUR Immatriculation des syndicats de copropriété

La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré un registre d'immatriculation des copropriétés dont les objectifs sont les suivants :

- Mieux connaître le parc de copropriétés : ses caractéristiques et son état
- Permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender le processus de fragilisation des copropriétés, afin d'intervenir en amont des difficultés des copropriétés
- Disposer d'éléments de comparaison des charges, utiles aux syndicats et aux copropriétaires dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés et favorisant une meilleure information des futurs acquéreurs ;
- Donner une meilleure visibilité à la personne morale qu'est le syndicat de copropriétaires ;
- Sécuriser les démarches des syndicats et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés

De manière progressive, l'ensemble des copropriétés à usage total ou partiel d'habitation doit faire l'objet d'une immatriculation c'est ainsi que les copropriétés de plus de 200 lots sont immatriculés avant le 31 décembre 2016 alors que les plus petites d'entre elles jusqu'au 31 décembre 2018.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 12h22

Le présent Procès Verbal a été établi cours de séance, et signé en fin de séance par les membres du bureau

PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Pello'.

SECRETAIRE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke.

SCRUTATEUR

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. P.'.

Article 42 de la Loi du 10 juillet 1965 complété par la Loi du 31 décembre 1985.

Les actions qui ont pour but de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans le délai de deux mois, à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en exécution des Articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Extraits :

Article 24 : *"Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la Loi."*

Article 25 : *"Sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :*

- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci*
- La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical*
- Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.*

Affaire : Syndicat de Copropriétés « 16 rue MONVINET » 91310 LINAS

Ordonnance de désignation du 18 Août 2017

ATTESTATION DE NON-RECOURS

Procès-Verbaux d'Assemblées générales et Prises de Décisions de l'administrateur provisoire

- En date du 27 juin 2017
- En date du 04 juillet 2018
- En date du 15 octobre 2020
- En date du 15 novembre 2022

Nous soussignés Maître Nicolas DESHAYES et Maître Franck MICHEL,

En notre qualité de Co-Administrateurs Provisoires de l'Article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, désignés par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire d'EVRY par Ordonnance rendue le 18 Août 2017, du Syndicat de copropriétés «16 RUE MONVINET 91310 LINAS » certifions que :

Les Procès-Verbaux des Assemblées Générales et des prises de décisions par les Co-Administrateurs Provisoires en ces dates ci-dessus listées : n'ont fait l'objet d'aucun recours dans les délais légaux.

Fait à CRETEIL le 09 mai 2025.

Pour les Co-Administrateurs
Nicolas DESHAYES



AJASSOCIÉS
SELARL Administrateurs Judiciaires
Rue René Cassin,
Rue des Mazières
91000 EVRY-COURCOURONNES

**AFFAIRE : Syndicat des copropriétaires du 16 rue Montvinet – 91310
Linas / GARCIA CALHENO**

RG n° 25/00117

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le 20 octobre,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes et par-devant nous, Greffier,

Maître Frédéric Samé, Avocat au Barreau de l'Essonne, 8 avenue Emile Aillaud – 91350 Grigny – Tél. : 01.60.77.51.04 – @ : contact@fredsame-avocat.fr

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le cahier des conditions de vente, il donne ci-après copie de :

- Jugement d'orientation rendu par le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes en date du 30 juillet 2025, publié au Service de la Publicité Foncière de l'Essonne en date du 1^{er} septembre 2025 sous les références 2025D32360,
- Signification du jugement d'orientation au Service des Impôts des Particuliers en date du 10 septembre 2025.
- Signification du jugement d'orientation à Monsieur Manuel GARCIA CALHENO en date du 25 septembre 2025.

Et Maître Samé, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

JUGE DE L'EXÉCUTION

SAISIES IMMOBILIÈRES

N° RG 25/00117 - N°
Portalis DB3Q-W-B7J-Q5J6
MINUTE N° 25/344

JUGEMENT RENDU LE 30 juillet 2025

CCC + CCCFE délivrées le : 31 JUIL. 2025

À :
- la SCP SAMÉ AVOCATS

ENTRE

Syndicat des copropriétaires situé 16 rue Montvinet 91310 LINAS, représenté par la SELARL AJASSOCIES, prise en les personnes de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, ès-qualité d'administrateurs provisoires, domiciliée immeuble Le Mazière, rue René Cassin 91000 ÉVRY, désignée par ordonnance rendue le 18 août 2017 par le Président du Tribunal Judiciaire d'ÉVRY-COURCOURONNES, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 dont la mission a été prorogée par ordonnances rendues par le Tribunal judiciaire d'ÉVRY-COURCOURONNES du 19 octobre 2018, du 29 août 2019, du 21 août 2020, du 20 août 2021, du 29 août 2022, du 16 août 2023, et du 26 septembre 2024 pour une durée d'un an à compter du 18 août 2024, soit jusqu'au 18 août 2025 sur le fondement des dispositions l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965

CRÉANCIER POURSUIVANT, représentée par Maître Frédéric SAME de la SCP SAME AVOCATS, avocat postulant au barreau de l'ESSONNE, et par Maître Serge PELLETIER de la SELEURL RESCUE, avocat plaidant au barreau de PARIS

ET

Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO
né le 17 février 1971 à MONTALEGRE (Portugal)
demeurant 16 rue Montvinet
91310 LINAS

PARTIE SAISIE, non comparante ni représentée

Le Service des Impôts des Particuliers d'ARPAJON, représenté par son Comptable Public, dont les bureaux sont au 29 avenue du Général de Gaulle 91295 ARPAJON CEDEX

CRÉANCIER INSCRIT, non comparant ni représenté

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Elisa VALDOR, Juge, Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire d'ÉVRY, assistée de Fabien DUPLOUY, Greffier.

DÉBATS :

A l'audience du 2 juillet 2025 tenue publiquement, l'avocat du créancier poursuivant a été entendu en ses conclusions et plaidoiries.

Puis, l'affaire a été mise en délibéré au 30 juillet 2025.

Le Juge de l'exécution, vidant son délibéré conformément à la Loi, a statué ainsi qu'il suit :

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte de commissaire de justice du 10 mars 2025, le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS a fait délivrer à Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO un commandement de payer valant saisie immobilière en exécution d'un jugement du tribunal d'instance de LONGJUMEAU du 12 décembre 2019.

Ce commandement de payer valant saisie immobilière a été publié, le 8 avril 2025, au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 1, sous les références 9104P01 Volume 2025 S n°87.

Par acte de commissaire de justice du 12 mai 2025, le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS a fait assigner Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, statuant en matière immobilière, aux fins de voir :

- *constater que le créancier poursuivant, titulaire d'une créance liquide et exigible, agit en vertu du titre exécutoire, comme il est dit à l'article L.311-2 du code des procédures civiles d'exécution ;*
- *dire et juger valable la procédure de saisie immobilière engagée contre Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO sur l'ensemble immobilier sis 16 rue Montvinet - 91310 LINAS cadastré section AA numéros 18 et 19 pour une contenance de 00ha 06a et 50ca à savoir sur les lots n°9, 24, 27 sis 16 rue Montvinet - 91310 LINAS, comme répondant notamment aux dispositions des articles L.311-2, L 311-4, L 311-6 du code des procédures civiles d'exécution ;*
- *constater que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables au sens de l'article L.311-6 du code des procédures civiles d'exécution ;*
- *statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;*
- *déterminer les modalités de poursuite de la procédure ;*
- *dire et juger que le montant de la créance du créancier poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires, au jour de l'audience à intervenir, s'élève à la somme de 4.759,30 euros à parfaire ;*

En cas de vente forcée :

- *fixer la date de l'audience de vente et déterminer les modalités de visite de l'immeuble, comme demandé ci-dessus ;*
- *ordonner l'emploi des dépens en frais taxés de vente.*

Par acte de commissaire de justice du 13 mai 2025, le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS a fait dénoncer le commandement de payer valant saisie immobilière au Service des Impôts des Particuliers, Centre des Finances Publiques d'ARPAJON, créancier inscrit.

Le cahier des conditions de vente a été déposé au greffe, le 16 mai 2025.

A l'audience d'orientation du 2 juillet 2025, le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS, représenté par son conseil, a sollicité la vente forcée du bien saisi, reprenant les termes de son assignation, ainsi qu'oralement la taxation des frais de poursuite au cas où une vente de gré à gré intervenait.

Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO n'a pas comparu et n'a pas constitué avocat, à l'instar du Service des Impôts des Particuliers, Centre des Finances Publiques d'ARPAJON, créancier inscrit.

La décision a été mise en délibéré au 30 juillet 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Selon les dispositions de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond.

Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En vertu de l'article R.322-15 du code des procédures civiles d'exécution, à l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Sur la régularité de la procédure de saisie immobilière

Aux termes de l'article L.311-2 du code des procédures civiles d'exécution, *"tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière dans les conditions fixées par le présent livre et par les dispositions qui ne lui sont pas contraires du livre 1er."*

L'article L111-3 du même code dispose que *"Seuls constituent des titres exécutoires : 1° Les décisions des juridictions de l'ordre judiciaire ou de l'ordre administratif lorsqu'elles ont force exécutoire, ainsi que les accords auxquels ces juridictions ont conféré force exécutoire ;*

2° Les actes et les jugements étrangers ainsi que les sentences arbitrales déclarés exécutoires par une décision non susceptible d'un recours suspensif d'exécution, sans préjudice des dispositions du droit de l'Union européenne applicables ;

2° bis Les décisions rendues par la juridiction unifiée du brevet ;

3° Les extraits de procès-verbaux de conciliation signés par le juge et les parties ;

4° Les actes notariés revêtus de la formule exécutoire ;

4° bis Les accords par lesquels les époux consentent mutuellement à leur divorce ou à leur séparation de corps par acte sous signature privée contresigné par avocats, déposés au rang des minutes d'un notaire selon les modalités prévues à l'article 229-1 du code civil ;

5° Le titre délivré par l'huissier de justice en cas de non-paiement d'un chèque ou en cas d'accord entre le créancier et le débiteur dans les conditions prévues à l'article L. 125-1 ;

6° Les titres délivrés par les personnes morales de droit public qualifiés comme tels par la loi, ou les décisions auxquelles la loi attache les effets d'un jugement ;

7° Les transactions et les actes constatant un accord issu d'une médiation, d'une conciliation ou d'une procédure participative, lorsqu'ils sont contresignés par les avocats de chacune des parties et revêtus de la formule exécutoire par le greffe de la juridiction compétente."

En l'espèce, il ressort des éléments versés aux débats que par jugement rendu par défaut et en dernier ressort du 12 décembre 2019, assorti de l'exécution provisoire, le tribunal d'instance de Longjumeau a notamment :

- condamné Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 16 rue Montvinet à LINAS (Essonne), pris en la personne de Monsieur Franck MICHEL et Nicolas DESHAYES, administrateurs provisoires, les somme de :
 - 1.073,53 euros au titre de charge de copropriété suivant décompte arrêtée au 9 septembre 2019, 3e trimestre 2019 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 21 juin 2019;
 - 350 euros à titre de dommages et intérêts.

- condamné Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 16 rue Montvinet à LINAS (Essonne), pris en la personne de Monsieur Franck MICHEL et Nicolas DESHAYES, administrateurs provisoires, la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO aux dépens comprenant les frais d'assignation et de signification.

Le jugement a été signifié à Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO, par acte d'huissier de justice du 14 février 2020 délivré selon les modalités de l'article 659 du code de procédure civile, et il ressort du certificat délivré par le greffe du tribunal de proximité de LONGJUMEAU du 26 mai 2020, qu'à cette date, aucune opposition n'avait été formée, et du certificat du greffe de la Cour de cassation du 23 juin 2020, qu'aucun pourvoi n'avait été formé, de sorte que ledit jugement est définitif.

Au vu de ces éléments, le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS justifie d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, au sens de l'article L 311-2 du code des procédures civiles d'exécution, à l'encontre de Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO.

En outre, la saisie immobilière porte sur des droits et biens immobiliers appartenant à Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO et susceptibles de faire l'objet d'une cession.

Les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 sont ainsi réunies.

Sur la mention de la créance du poursuivant

En vertu de l'article R.322-18 du code des procédures civiles d'exécution, le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires.

Pour fixer le montant de la créance du poursuivant en application de l'article R. 322-18 du code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution est tenu de vérifier que celui-ci est conforme aux énonciations du titre exécutoire fondant les poursuites, en application des dispositions de l'article R. 322-15 du même code, que le débiteur conteste ou non ce montant.

Les dépens d'instance ne peuvent être recouvrés que par un créancier préalablement muni d'un certificat de vérification des dépens ou d'une ordonnance de taxe exécutoire, conformément aux articles 701 et suivants du code de procédure civile, tandis que le titre fondant les poursuites permet en lui-même le recouvrement des frais d'exécution forcée sur les biens du débiteur.

En outre, il n'entre pas dans les pouvoirs du président du tribunal, en qualité de juge taxateur, de statuer sur des frais d'exécution forcée, ce qui est de la compétence exclusive du juge de l'exécution et réciproquement, il n'entre pas dans les pouvoirs du juge de l'exécution de vérifier ou de taxer les dépens.

Au soutien de ses prétentions, le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS, créancier poursuivant, produit, outre les pièces précédemment citées, un décompte de la créance arrêté au 2 juillet 2025 figurant dans l'assignation.

Le décompte de la créance comprend des dépens à hauteur de 320,52 (frais d'assignation, de signification de conclusions et de jugement), sans qu'il ne soit produit un certificat de vérification des dépens ou une ordonnance de taxe exécutoire, de sorte qu'ils seront écartés.

En outre, ce décompte de la créance comprend les frais de signification du commandement de payer, qu'il convient d'exclure, dès lors qu'ils ne peuvent être inclus dans la créance, relevant des frais de poursuite qui sont taxés par le juge de l'exécution, dans la jugement d'orientation, en cas de vente amiable et sont dans ce cas à la charge de l'acquéreur, ou dans le jugement d'adjudication, en cas de vente forcée et dans ce cas à la charge de l'adjudicataire.

En considération de ces éléments, la créance du syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet - 91310 LINAS, en exécution du jugement du 12 décembre 2019 du tribunal d'instance de Longjumeau, devenu définitif, sera mentionnée comme suit :

- une somme totale de 4.166,02 euros en principal, frais, intérêts et autres accessoires, arrêtée au 2 juillet 2025, outre les intérêts au taux légal majoré sur la somme de 2.223,53 euros à compter du 3 juillet 2025 et jusqu'à complet paiement.

Sur l'orientation de la procédure

L'article R322-26 du code des procédures civiles d'exécution dispose que "*Lorsque le juge de l'exécution ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.*

Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant."

En l'espèce, Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO, bien que régulièrement assigné, n'a pas comparu à l'audience d'orientation et n'a pas constitué avocat.

Faute de demande de vente amiable, il convient d'ordonner la vente forcée de l'immeuble saisi sur la mise à prix de 25.000 euros fixée par le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS.

Les mesures de publicité seront celles de droit commun des articles R 322-31 à R 322-35 du code des procédures civiles d'exécution, avec possibilité d'extension dans les conditions de l'article R.322-36 du même code.

Ces mesures de publicité pourront être aménagées, restreintes ou complétées sur autorisation ultérieure du juge donnée dans les conditions des articles R 322-37 et R 322-38 du même code.

Il convient cependant d'autoriser dès à présent la parution d'une annonce sur un site internet.

Sur la demande de taxation des frais de poursuite

L'article R 322-21 alinéas 1 à 3 du code des procédures civiles d'exécution dispose que "*Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.*

Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.

Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois."

Aux termes l'article R 322-42 du code des procédures civiles d'exécution "*Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.*"

Il résulte de ces dispositions que le juge de l'exécution taxe les frais de poursuite uniquement dans le jugement d'orientation autorisant la vente amiable ou dans le jugement d'adjudication de sorte que la demande du syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS tendant à voir taxer les frais de saisie sera, à ce stade, rejetée.

Sur les dépens

Les dépens seront compris dans les frais taxés et les dépens excédant les frais taxés seront employés en frais privilégiés de vente.

Sur l'exécution provisoire

Le jugement est de plein droit assorti de l'exécution provisoire, en application des dispositions de l'article R.121-21 du code des procédures civiles d'exécution.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

MENTIONNE la créance du syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS, en exécution du jugement du 12 décembre 2019 du tribunal d'instance de LONGJUMEAU, devenu définitif, comme suit :

- une somme totale de 4.166,02 euros en principal, frais, intérêts et autres accessoires, arrêtée au 2 juillet 2025, outre les intérêts au taux légal majoré sur la somme de 2.223,53 euros à compter du 3 juillet 2025 et jusqu'à complet paiement.

ORDONNE la vente forcée du bien saisi à l'audience d'adjudication du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES du :

Mercredi 26 novembre 2025 à 10 heures

sur la mise à prix de **25.000 euros**, fixée par le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS, créancier poursuivant ;

DIT qu'en vue de cette vente, la SELARL COJUSTICE, commissaires de justice à LONGJUMEAU, pourra faire visiter le bien saisi selon des modalités arrêtées dans la mesure du possible en accord avec les occupants ou, à défaut d'accord, du lundi au samedi entre 9h et 12h et entre 14h et 16h, dans la quinzaine précédant la vente ;

AUTORISE en tant que de besoin le commissaire de justice à se faire assister de la force publique et à défaut de deux témoins et d'un serrurier ;

DIT que dans l'hypothèse où il conviendrait d'établir, de compléter ou de réactualiser les éléments techniques nécessaires à la vente, le commissaire de justice pourra se faire assister, lors d'une des visites d'un professionnel agréé chargé d'établir les différents diagnostics immobiliers prévus par la réglementation en vigueur ;

DIT que les mesures de publicité seront celles de droit commun des articles R 322-31 à R 322-35 du code des procédures civiles d'exécution, avec possibilité d'extension dans les conditions de l'article R 322-36 du même code ;

DIT que ces mesures de publicité pourront être aménagées, restreintes ou complétées sur autorisation ultérieure du juge donnée dans les conditions des articles R 322-37 et R 322-38 du même code ;

AUTORISE la parution d'une annonce sur un site internet ;

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS de sa demande de taxation des frais de poursuite ;

DIT que les dépens seront compris dans les frais de vente soumis à taxe ;

DIT que les dépens excédant les frais taxés seront employés en frais privilégiés de vente ;

RAPPELLE que le présent jugement est assorti de plein droit de l'exécution provisoire.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du juge de l'exécution, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, la minute étant signée par Madame Elisa VALDOR, juge de l'exécution, et par Monsieur Fabien DUPLOUY, greffier.

LE GREFFIER



En conséquence,

La République Française mande et ordonne :

A tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main,

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente décision a été signée par le Président et le Greffier.

Pour copie certifiée conforme à la minute, revêtue de la formule exécutoire par le Greffier soussigné.

LE JUGE DE L'EXÉCUTION



Le Greffier



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement RDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE - Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND - Alexia BRISSAC
Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430963 BT

Emol. L. 444-1	51,58
SCT A444-48	9,40
H.T.	60,98
Tva 20,00%	12,20
Timbres R444-3	2,87
T.T.C	76,05

2430963

EXPEDITION

Acte : 582056

SIGNIFICATION D'UN JUGEMENT D'ORIENTATION RENDU PAR LE JUGE DE L'EXECUTION

L'AN **DEUX-MILLE-VINGT-CINQ** ET LE **DIX SEPTEMBRE**

Nous, SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice (anciennement huissier de justice) à la résidence de LONGJUMEAU (91165), 9 boulevard de Bretagne, l'un de ses commissaires de justice associés ou commissaires de justice salariées soussigné(e),

À :

LE SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS

représenté par son Comptable Public
29 avenue du Général de Gaulle
91295 ARPAJON CEDEX

Où étant et parlant à : comme il est dit en fin d'acte

À LA DEMANDE DE

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES IMMEUBLE 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS représenté par la SELARL AJ ASSOCIES, administrateurs judiciaires, prise en la personne de Me Franck MICHEL et Nicolas DESHAYES, dont le siège social est 10 allée Pierre de Coubertin 78000 VERSAILLES, en qualité d'administrateurs provisoires
Elisant domicile en notre Etude

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :

D'un jugement rendu par le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES le 30/07/2025, en matière de saisie immobilière, ayant pour référence : RG 25/00117

TRÈS IMPORTANT

Vous pouvez former **APPEL** de cette décision auprès de la Cour d'Appel de PARIS dans le délai de **QUINZE JOURS** à compter de la date du présent acte.

Ce recours devra être formé par un Avocat inscrit à l'un des barreaux du ressort de la cour d'appel susdite.

Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés d'UN MOIS pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ; de DEUX MOIS pour celles qui demeurent à l'étranger.

Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les îles Wallis et Futuna, les délais de comparution, d'appel, d'opposition de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, et de recours en révision sont augmentés d'un mois pour les personnes qui ne demeurent pas dans la collectivité territoriale dans le ressort de laquelle la juridiction a son siège et de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger.

Ce délai d'appel et l'appel lui-même n'ont pas d'effet suspensif.

Vous informant qu'en application de l'article R322-19 du Code des procédures civiles d'exécution : L'appel contre le jugement d'orientation est formé, instruit et jugé selon la **procédure à jour fixe** sans que l'appelant ait à se prévaloir dans sa requête d'un péril.



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

2430963

EXPEDITION

Acte : 582056

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE - Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND - Alexia BRISSAC

Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

L'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre partie.

Si le jugement ordonne la vente forcée d'un bien immobilier et/ou prévoit une nouvelle date d'audience dans son dispositif (§ « PAR CES MOTIFS »), **vous êtes appelé(e)(s) à vous présenter à cette audience** aux jour et heure indiqués audit jugement, par ministère obligatoire d'un avocat inscrit au Barreau de la juridiction qui a rendu le jugement présentement signifié, et ce audit tribunal.

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430963 BT

SELARL COJUSTICE – commissaire de justice (anciennement HDJ91 huissier de justice)

N.BADUFLE, P.FAUCHERE, R.LECOMTE, M.MANCEAU, commissaires de justices associés –J.MORAND, A.BRISSAC commissaires de justice salariées
2430963 Acte : 582056

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE –DEPOSE A L'ETUDE

le dix septembre deux-mille-vingt-cinq
nature de l'acte : une SIGNIFICATION JUGEMENT ORIENTATION JEX

Pour **LE SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS**, représenté par son
Comptable Public 29 avenue du Général de Gaulle 91295 ARPAJON CEDEX,

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte.

Le domicile étant certain ainsi qu'il résulte des vérifications suivantes :

"Service des impôts des particuliers" figure sur panneau.
Circonstances rendant impossible la signification à personne :
L'intéressé est absent.

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au domicile capable ou acceptant de recevoir l'acte, copie de l'acte a été déposée par Clerc Assermenté sous enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre le sceau de notre étude apposé sur la fermeture du pli, en notre Etude.

Conformément à l'article 656 du code de procédure civile, un avis de passage conforme aux prescriptions de l'article 655 a été laissé ce jour à l'adresse du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification, a été adressée dans le délai prévu par la loi.

Le présent acte n'est pas soumis à taxe fiscale.

Le présent acte comporte 6 feuilles sur la copie à la copie.

Les mentions relatives à la signification sont visées par le commissaire de justice.

COUT DE L'ACTE	
Emolument L. 444-1	51,58
SCT A444-48	9,40

H.T.	60,98
Tva 20,00%	12,20
Timbres R444-3	2,87

Coût de l'acte	76,05

Ronan LECOMTE, commissaire de justice associé





COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE - Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND - Alexia BRISSAC
Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430963 BT

Emol. L. 444-1	66,63
SCT A444-48	9,40
H.T.	76,03
Tva 20,00%	15,21
LR R.444-3	7,79
Timbres R444-3	2,87
T.T.C	101,90

2430963

EXPEDITION

Acte : 582054

SIGNIFICATION D'UN JUGEMENT D'ORIENTATION RENDU PAR LE JUGE DE L'EXECUTION

L'AN **DEUX-MILLE-VINGT-CINQ** ET LE **VINGT-CINQ SEPTEMBRE**

Nous, SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice (anciennement huissier de justice) à la résidence de LONGJUMEAU (91165), 9 boulevard de Bretagne, l'un de ses commissaires de justice associés ou commissaires de justice salariées soussigné(e),

À :

**Monsieur GARCIA CALHENO Manuel,
Henrique*****

Né le 17/02/1971 à PORTUGAL (991)
16 rue Montvinet
91310 LINAS

Où étant et parlant à : comme il est dit en fin d'acte

À LA DEMANDE DE

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES IMMEUBLE 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS représenté par la SELARL AJ ASSOCIES, administrateurs judiciaires, prise en la personne de Me Franck MICHEL et Nicolas DESHAYES, dont le siège social est 10 allée Pierre de Coubertin 78000 VERSAILLES, en qualité d'administrateurs provisoires
Elisant domicile en notre Etude

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :

D'un jugement rendu par le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES le 30/07/2025, en matière de saisie immobilière, ayant pour référence : RG 25/00117

TRÈS IMPORTANT

Vous pouvez former **APPEL** de cette décision auprès de la Cour d'Appel de PARIS dans le délai de **QUINZE JOURS** à compter de la date du présent acte.

Ce recours devra être formé par un Avocat inscrit à l'un des barreaux du ressort de la cour d'appel susdite.

Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés d'UN MOIS pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ; de DEUX MOIS pour celles qui demeurent à l'étranger.

Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les îles Wallis et Futuna, les délais de comparution, d'appel, d'opposition de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, et de recours en révision sont augmentés d'un mois pour les personnes qui ne demeurent pas dans la collectivité territoriale dans le ressort de laquelle la juridiction a son siège et de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger.

Ce délai d'appel et l'appel lui-même n'ont pas d'effet suspensif.



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE - Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND - Alexia BRISSAC

Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

2430963

EXPEDITION

Acte : 582054

Vous informant qu'en application de l'article R322-19 du Code des procédures civiles d'exécution : L'appel contre le jugement d'orientation est formé, instruit et jugé selon la **procédure à jour fixe** sans que l'appelant ait à se prévaloir dans sa requête d'un péril.

L'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre partie.

Si le jugement ordonne la vente forcée d'un bien immobilier et/ou prévoit une nouvelle date d'audience dans son dispositif (§ « PAR CES MOTIFS »), **vous êtes appelé (e)(s) à vous présenter à cette audience** aux jour et heure indiqués audit jugement, par ministère obligatoire d'un avocat inscrit au Barreau de la juridiction qui a rendu le jugement présentement signifié, et ce audit tribunal.

REFERENCES A RAPPELER:

2430963 BT

SELARL COJUSTICE – commissaire de justice (anciennement HDJ91 huissier de justice)

N.BADUFLE, P.FAUCHERE, R.LECOMTE, M.MANCEAU, commissaires de justices associés –J.MORAND, A.BRISSAC commissaires de justice salariées
2430963 Acte : 582054

PV DE RECHERCHES INFRUCTUEUSES - ARTICLE 659 C.P.C.

le vingt-cinq septembre deux-mille-vingt-cinq

nature de l'acte : une SIGNIFICATION JUGEMENT ORIENTATION JEX

Pour **Monsieur GARCIA CALHENO Manuel, Henrique***** demeurant **16 rue Montvinet 91310 LINAS**,

Cette adresse étant la dernière connue communiquée par le requérant

À LA DEMANDE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES IMMEUBLE 16 RUE MONTVINET 16 RUE MONTVINET 91310 LINAS,

Cet acte a été régularisé par Clerc Assermenté dans les conditions ci-après indiquées et suivant les déclarations qui lui ont été faites :

Lors de l'enquête effectuée sur place, le 02/09/2025 à l'adresse indiquée par le demandeur de l'acte, chez

Monsieur GARCIA CALHENO Manuel, Henrique*** né le 17/02/1971 à PORTUGAL (991) domicilié 16 rue Montvinet 91310 LINAS, il n'a pas été possible de rencontrer le destinataire du présent acte.

Sur place, il s'agit d'un immeuble collectif. Le nom du requis ne figure pas sur boîtes aux lettres, dont plusieurs ne sont pas attribuées. Le voisinage n'a pu donner de renseignements complémentaires permettant de rencontrer ou joindre le destinataire de l'acte.

De retour en l'Etude, la recherche sur l'annuaire électronique à l'adresse de la procédure permet d'identifier un abonné "Amedemegnah Kossiwa", lequel a été vainement contacté au 01.89.10.60.64 : la ligne est hors service.

Les recherches tant au nom du requis "GARCIA CALHENO" en Essonne, qu'avec "GARCIA" en Essonne ne permettent pas de l'identifier sans risque d'homonymie. Les recherches tant avec le nom "GARCIA CALHENO" et le prénom du requis en Ile-de-France, qu'avec "GARCIA" et le prénom du requis en Ile-de-France ne permettent pas de l'identifier sans risque d'homonymie.

Des actes ont été précédemment signifiés au requis suivant les modalités prévues à l'article 659 du Code de procédure civile. Les lettres simples et recommandées sont revenues avec la mention "Destinataire inconnu à l'adresse".

Mon correspondant n'a pu me communiquer de plus amples renseignements, telle que l'adresse du lieu de travail.

En conséquence, j'ai constaté que Monsieur Manuel, Henrique*** GARCIA CALHENO n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus et j'ai dressé le présent procès-verbal de recherches infructueuses (article 659 C.P.C.).

J'ai adressé à la dernière adresse connue de l'intéressé une copie du présent PV à laquelle est jointe une copie de l'acte objet de la signification, par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard le premier jour ouvrable suivant l'établissement du présent acte. La lettre simple l'avisant de l'accomplissement de cette formalité a été envoyée au plus tard le premier jour ouvrable suivant l'établissement du présent acte.

Le présent acte comporte 6 feuilles sur la copie à la copie.

COUT DE L'ACTE	
Emolument L. 444-1	66,63
SCT A444-48	9,40

H.T.	76,03
Tva 20,00%	15,21
Timbre R.444-3	7,79
Timbres R444-3	2,87

Coût de l'acte	101,90

Ronan LECOMTE, commissaire de justice associé



**AFFAIRE : : Syndicat des copropriétaires du 16 rue Montvinet – 91310
Linas / GARCIA CALHENO**

RG n° 25/00117

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le 20 octobre _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-
Courcouronnes et par-devant nous, Greffier,

Maître Frédéric Samé, Avocat au Barreau de l'Essonne, 8 avenue Emile
Aillaud – 91350 Grigny – Tél. : 01.60.77.51.04 – @ : [contact@fredsame-
avocat.fr](mailto:contact@fredsame-avocat.fr)

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie
de :

- **formalités de publicité** réalisées en vue de l'audience d'adjudication du
mercredi 26 novembre 2025 à 10 heures.

Et Maître Samé, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

Au Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, au Palais de Justice, rue des Mazières, au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**

L'adjudication aura lieu Le MERCREDI 26 NOVEMBRE 2025 à 10 HEURES

Cette vente a lieu **aux requête, poursuites et diligences du Syndicat des copropriétaires** sis 16 rue Montvinet, 91310 LINAS, représenté par la SELARL AJAssociés, prise en les personnes de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, ès-qualité d'administrateurs provisoires, domiciliée à EVRY (91000), Immeuble Le Mazière, rue René Cassin, désignée par Ordonnance rendue le 18 août 2017 par le Président du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, au visa de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965 dont la mission a été prorogée par Ordonnances rendues par le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES du 19 octobre 2018, du 29 août 2019, du 21 août 2020, du 20 août 2021, du 29 août 2022, du 16 août 2023, du 26 septembre 2024 et du 8 août 2025 pour une durée d'un an à compter du 18 août 2025, soit jusqu'au 17 août 2026 sur le fondement des dispositions l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965. Ayant pour Avocat postulant Maître Frédéric SAMÉ, Avocat au Barreau de l'Essonne et pour Avocat plaçant Maître Serge PELLETIER, Avocat associé de RESCUE, Société d'Avocats, Avocat au Barreau de PARIS.

DESIGNATION DES LOTS MIS EN VENTE

Dans un ensemble immobilier sis à **LINAS (91310) - 16 rue Montvinet**

Cadastré AA numéro 18 pour une contenance de 02 ares 12 centiares et 19 pour une contenance de 04 ares 38 centiares.

Lot 9 : Dans le bâtiment B, en retour droite en entrant dans la cour, au premier étage première porte à droite, **UN STUDIO** comprenant selon procès-verbal de description dressé le 24 avril 2025 par Maître Mathilde MANCEAU, Commissaire de Justice associée à LONGJUMEAU (91) :
une pièce principale avec espace de cuisine, une mezzanine, une salle d'eau avec w.-c.

SUPERFICIE privative (Loi Carrez) : **15,48 m²**. Et les 77/1.050^{èmes} de la propriété du sol et des P.C.G. Et les 515/1.000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B ». - Lot 24 : un parking actuellement à usage de **PLACE DE STATIONNEMENT**. Et les 5/1.050^{èmes} de la propriété du sol et des P.C.G. Et les 72/1.000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B ».

Lot 27 : **un parking actuellement BOXÉ**. Et les 4/1.050^{èmes} de la propriété du sol et des P.C.G.

Et les 71/1.000^{èmes} des parties communes particulières au bâtiment « B » - Les lieux sont occupés.

Sur les lieux pour visiter uniquement le LUNDI 17 NOVEMBRE 2025 de 09 Heures à 10 Heures.

MISE A PRIX : 25.000 Euros (Vingt-cinq mille euros).

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

Consignation préalable indispensable pour enchérir par chèque de banque .

Les enchères ne pourront être portées que par le ministère d'un Avocat inscrit près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES.

Fait et rédigé à GRIGNY (91), le 29 septembre 2025, par l'Avocat poursuivant. Signé : Maître Frédéric SAMÉ.

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

- Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9 heures à 12 heures, où il a été déposé sous la Référence Greffe 25/00117, **sur rendez-vous obligatoire par email à : saisieimmo.tj-evry@justice.fr**.

- A **Maître Frédéric SAMÉ**, SCP Samé Avocats, Avocat au Barreau de l'Essonne, demeurant 8 avenue Emile Aillaud, 91350 GRIGNY.

- A **Maître Serge PELLETIER**, Avocat associé de **RESCUE**, Société d'Avocats au Barreau de PARIS, demeurant 17 rue Dumont d'Urville, 75116 PARIS, dépositaire d'une copie du cahier des conditions de vente, consultable sur l'URL :

<https://rescue.law/expertises/droit-immobilier/nos-ventes-en-cours/>

- sur **Vench.fr** (documents anonymisés).

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

au Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, rue des Mazières.

le MERCREDI 26 NOVEMBRE 2025 à 10 H 00

UN STUDIO à LINAS (91310) 16 rue Montvinet

de 15,48 m². Bâtiment B, en retour droite en entrant dans la cour, au 1^{er} étage,
1^{ère} porte à droite, comprenant : séjour/cuisine, mezzanine, salle d'eau/w.-c.
Avec 2 parkings (actuellement **une place de stationnement** et **un boxé**) - Occupé

VISITE sur place

uniquement le LUNDI 17 NOVEMBRE 2025 de 09 h 00 à 10 h 00

MISE A PRIX : 25.000 Euros (outre les charges)

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

au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES,
les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9 H 00 à 12 H 00,
où il a été déposé sous la Référence Greffe 25/00117,

sur rendez-vous obligatoire par email à : saisieimmo.tj-evry@justice.fr,

à Maître Frédéric SAMÉ,

SCP Samé Avocats, Avocat à GRIGNY (91350), 8 avenue Emile Aillaud,

à Maître Serge PELLETIER,

Avocat associé de **RESCUE**, Société d'Avocats à PARIS 16^{ème}, 17 rue Dumont d'Urville,
dépositaire d'une copie du cahier des conditions de vente, consultable sur l'URL :

<https://rescue.law/expertises/droit-immobilier/nos-ventes-en-cours/>

Sur **Vench.fr** (documents anonymisés)

**AFFAIRE : : Syndicat des copropriétaires du 16 rue Montvinet – 91310
Linas / GARCIA CALHENO**

RG n° 25/00117

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le 27 octobre,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes
et par-devant nous, Greffier,

Maître Frédéric Samé, Avocat au Barreau de l'Essonne, 8 avenue Emile Aillaud
– 91350 Grigny – Tél. : 01.60.77.51.04 – @ : contact@fredsame-avocat.fr

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le cahier des conditions de vente, il donne ci-après copie de :

- procès-verbal d'apposition d'un avis simplifié de vente dressé le 20 octobre 2025 par Maître Alexia Brissac, commissaire de justice salariée de la SELARL COJUSTICE, commissaire de justice à Longjumeau.

Et Maître Samé, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

2430963

EXPEDITION

Acte : 588880

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE - Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND - Alexia BRISSAC
Commissaires de justice salariées

PROCES VERBAL D'APPOSITION D'UN AVIS SIMPLIFIE DE VENTE

9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU

Tél : 01 64 48 81 32

RIB Compte affecté
IBAN FR76 30003 01053
00027603004 47
BIC sogefrpp

L'AN **DEUX-MILLE-VINGT-CINQ** ET LE **VINGT OCTOBRE**

Nous, SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice (anciennement huissier de justice) à la résidence de LONGJUMEAU (91165), 9 boulevard de Bretagne, l'un de ses commissaires de justice associés ou commissaires de justice salariées soussigné(e),

À LA REQUETE DE :

**REFERENCES A
RAPPELER:
2430963
BT**

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES IMMEUBLE 16 RUE MONTVINET
91310 LINAS représenté par la SELARL AJ ASSOCIES, administrateurs judiciaires, prise en la personne de Me Franck MICHEL et Nicolas DESHAYES, dont le siège social est 10 allée Pierre de Coubertin 78000 VERSAILLES, en qualité d'administrateurs provisoires
Elisant domicile en notre Etude

Certifie avoir fait apposer un avis simplifié, conformément aux articles R.322-31 et R.322-32 du code des procédures civiles d'exécution :
- sur la batterie de boîtes aux lettres

ADRESSE : 16 rue Montvinet 91310 LINAS

Emol. L. 444-1	92,42
SCT A444-48	9,40

H.T.	101,82
Tva 20,00%	20,36

T.T.C	122,18

Un exemplaire de cet avis simplifié est annexé au présent acte contenant qu'il sera procédé le 26/11/2025 à 10h00 à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire d'EVRY COURCOURONNES 91000, Palais de Justice, Rue des Mazières, à la vente des biens immobiliers dont la désignation est plus amplement décrite sur ledit avis, avec mention de la mise à prix et des lieux où peuvent être consultées les conditions de vente de l'immeuble.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès verbal pour servir et valoir ce que de droit.



VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

au Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, rue des Mazières.

le MERCREDI 26 NOVEMBRE 2025 à 10 H 00

UN STUDIO à LINAS (91310) 16 rue Montvinet

de 15,48 m². Bâtiment B, en retour droite en entrant dans la cour, au 1^{er} étage,
1^{ère} porte à droite, comprenant : séjour/cuisine, mezzanine, salle d'eau/w.-c.

Avec 2 parkings (actuellement **une place de stationnement** et **un boxé**) - Occupé

VISITE sur place

uniquement le LUNDI 17 NOVEMBRE 2025 de 09 h 00 à 10 h 00

MISE A PRIX : 25.000 Euros (outre les charges)

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

au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES,
les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9 H 00 à 12 H 00,
où il a été déposé sous la Référence Greffe 25/00117,

sur rendez-vous obligatoire par email à : saisieimmo.tj-evry@justice.fr,

à Maître Frédéric SAMÉ,

SCP Samé Avocats, Avocat à GRIGNY (91350), 8 avenue Emile Aillaud,

à Maître Serge PELLETIER,

Avocat associé de **RESCUE**, Société d'Avocats à PARIS 16^{ème}, 17 rue Dumont d'Urville,
dépositaire d'une copie du cahier des conditions de vente, consultable sur l'URL :

<https://rescue.law/expertises/droit-immobilier/nos-ventes-en-cours/>

Sur **Vench.fr** (documents anonymisés)



**AFFAIRE : : Syndicat des copropriétaires du 16 rue Montvinet – 91310
Linass / GARCIA CALHENO**

RG n° 25/00117

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le 27 octobre,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes
et par-devant nous, Greffier,

Maître Frédéric Samé, Avocat au Barreau de l'Essonne, 8 avenue Emile Aillaud
– 91350 Grigny – Tél. : 01.60.77.51.04 – @ : contact@fredsame-avocat.fr

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le cahier des conditions de vente, il donne ci-après copie de :

- Certificat de non-appel en date du 21 octobre 2025.

Et Maître Samé, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

JUGE DE L'EXÉCUTION

SAISIES IMMOBILIÈRES

N° RG 25/00117 - N°
Portalis DB3Q-W-B7J-Q5J6
MINUTE N° 25/344

JUGEMENT RENDU LE 30 juillet 2025

CCC + CCCFE délivrées le : 31 JUIL, 2025
À :
- la SCP SAMÉ AVOCATS

ENTRE

Syndicat des copropriétaires situé 16 rue Montvinet 91310 LINAS, représenté par la SELARL AJASSOCIES, prise en les personnes de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, ès-qualité d'administrateurs provisoires, domiciliée immeuble Le Mazière, rue René Cassin 91000 ÉVRY, désignée par ordonnance rendue le 18 août 2017 par le Président du Tribunal Judiciaire d'ÉVRY-COURCOURONNES, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 dont la mission a été prorogée par ordonnances rendues par le Tribunal judiciaire d'ÉVRY-COURCOURONNES du 19 octobre 2018, du 29 août 2019, du 21 août 2020, du 20 août 2021, du 29 août 2022, du 16 août 2023, et du 26 septembre 2024 pour une durée d'un an à compter du 18 août 2024, soit jusqu'au 18 août 2025 sur le fondement des dispositions l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965

CRÉANCIER POURSUIVANT, représentée par Maître Frédéric SAME de la SCP SAME AVOCATS, avocat postulant au barreau de l'ESSONNE, et par Maître Serge PELLETIER de la SELEURL RESCUE, avocat plaidant au barreau de PARIS

ET

Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO
né le 17 février 1971 à MONTALEGRE (Portugal)
demeurant 16 rue Montvinet
91310 LINAS

PARTIE SAISIE, non comparante ni représentée

Le Service des Impôts des Particuliers d'ARPAJON, représenté par son Comptable Public, dont les bureaux sont au 29 avenue du Général de Gaulle 91295 ARPAJON CEDEX

CRÉANCIER INSCRIT, non comparant ni représenté

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Elisa VALDOR, Juge, Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire d'ÉVRY, assistée de Fabien DUPLOUY, Greffier.

DÉBATS :

A l'audience du 2 juillet 2025 tenue publiquement, l'avocat du créancier poursuivant a été entendu en ses conclusions et plaidoiries.

Le directeur des services de greffe judiciaires
de la cour d'appel de Paris
certifie, conformément aux dispositions de
l'article 505 du CPC, qu'à la date du 25/07/2025,
il n'y a pas eu appel dans la cause ci-dessus précisée.

A Paris, le 21/07/2025.
P/le directeur des services de greffe judiciaires



Puis, l'affaire a été mise en délibéré au 30 juillet 2025.

Le Juge de l'exécution, vidant son délibéré conformément à la Loi, a statué ainsi qu'il suit :

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte de commissaire de justice du 10 mars 2025, le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS a fait délivrer à Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO un commandement de payer valant saisie immobilière en exécution d'un jugement du tribunal d'instance de LONGJUMEAU du 12 décembre 2019.

Ce commandement de payer valant saisie immobilière a été publié, le 8 avril 2025, au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 1, sous les références 9104P01 Volume 2025 S n°87.

Par acte de commissaire de justice du 12 mai 2025, le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS a fait assigner Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, statuant en matière immobilière, aux fins de voir :

- *constater que le créancier poursuivant, titulaire d'une créance liquide et exigible, agit en vertu du titre exécutoire, comme il est dit à l'article L.311-2 du code des procédures civiles d'exécution ;*
- *dire et juger valable la procédure de saisie immobilière engagée contre Monsieur Manuel Henrique GARCIA CALHENO sur l'ensemble immobilier sis 16 rue Montvinet - 91310 LINAS cadastré section AA numéros 18 et 19 pour une contenance de 00ha 06a et 50ca à savoir sur les lots n°9, 24, 27 sis 16 rue Montvinet - 91310 LINAS, comme répondant notamment aux dispositions des articles L.311-2, L.311-4, L.311-6 du code des procédures civiles d'exécution ;*
- *constater que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables au sens de l'article L.311-6 du code des procédures civiles d'exécution ;*
- *statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;*
- *déterminer les modalités de poursuite de la procédure ;*
- *dire et juger que le montant de la créance du créancier poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires, au jour de l'audience à intervenir, s'élève à la somme de 4.759,30 euros à parfaire ;*

En cas de vente forcée :

- *fixer la date de l'audience de vente et déterminer les modalités de visite de l'immeuble, comme demandé ci-dessus ;*
- *ordonner l'emploi des dépens en frais taxés de vente.*

Par acte de commissaire de justice du 13 mai 2025, le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS a fait dénoncer le commandement de payer valant saisie immobilière au Service des Impôts des Particuliers, Centre des Finances Publiques d'ARPAJON, créancier inscrit.

Le cahier des conditions de vente a été déposé au greffe, le 16 mai 2025.

A l'audience d'orientation du 2 juillet 2025, le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS, représenté par son conseil, a sollicité la vente forcée du bien saisi, reprenant les termes de son assignation, ainsi qu'oralement la taxation des frais de poursuite au cas où une vente de gré à gré intervenait.

Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO n'a pas comparu et n'a pas constitué avocat, à l'instar du Service des Impôts des Particuliers, Centre des Finances Publiques d'ARPAJON, créancier inscrit.

La décision a été mise en délibéré au 30 juillet 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Selon les dispositions de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond.

Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En vertu de l'article R.322-15 du code des procédures civiles d'exécution, à l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Sur la régularité de la procédure de saisie immobilière

Aux termes de l'article L.311-2 du code des procédures civiles d'exécution, *"tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière dans les conditions fixées par le présent livre et par les dispositions qui ne lui sont pas contraires du livre 1er."*

L'article L111-3 du même code dispose que *"Seuls constituent des titres exécutoires :*
1° Les décisions des juridictions de l'ordre judiciaire ou de l'ordre administratif lorsqu'elles ont force exécutoire, ainsi que les accords auxquels ces juridictions ont conféré force exécutoire ;

2° Les actes et les jugements étrangers ainsi que les sentences arbitrales déclarés exécutoires par une décision non susceptible d'un recours suspensif d'exécution, sans préjudice des dispositions du droit de l'Union européenne applicables ;

2° bis Les décisions rendues par la juridiction unifiée du brevet ;

3° Les extraits de procès-verbaux de conciliation signés par le juge et les parties ;

4° Les actes notariés revêtus de la formule exécutoire ;

4° bis Les accords par lesquels les époux consentent mutuellement à leur divorce ou à leur séparation de corps par acte sous signature privée contresigné par avocats, déposés au rang des minutes d'un notaire selon les modalités prévues à l'article 229-1 du code civil ;

5° Le titre délivré par l'huissier de justice en cas de non-paiement d'un chèque ou en cas d'accord entre le créancier et le débiteur dans les conditions prévues à l'article L. 125-1 ;

6° Les titres délivrés par les personnes morales de droit public qualifiés comme tels par la loi, ou les décisions auxquelles la loi attache les effets d'un jugement ;

7° Les transactions et les actes constatant un accord issu d'une médiation, d'une conciliation ou d'une procédure participative, lorsqu'ils sont contresignés par les avocats de chacune des parties et revêtus de la formule exécutoire par le greffe de la juridiction compétente."

En l'espèce, il ressort des éléments versés aux débats que par jugement rendu par défaut et en dernier ressort du 12 décembre 2019, assorti de l'exécution provisoire, le tribunal d'instance de Longjumeau a notamment :

- condamné Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 16 rue Montvinet à LINAS (Essonne), pris en la personne de Monsieur Franck MICHEL et Nicolas DESHAYES, administrateurs provisoires, les somme de :
 - 1.073.53 euros au titre de charge de copropriété suivant décompte arrêtée au 9 septembre 2019, 3e trimestre 2019 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 21 juin 2019;
 - 350 euros à titre de dommages et intérêts.

- condamné Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 16 rue Montvinet à LINAS (Essonne), pris en la personne de Monsieur Franck MICHEL et Nicolas DESHAYES, administrateurs provisoires, la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO aux dépens comprenant les frais d'assignation et de signification.

Le jugement a été signifié à Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO, par acte d'huissier de justice du 14 février 2020 délivré selon les modalités de l'article 659 du code de procédure civile, et il ressort du certificat délivré par le greffe du tribunal de proximité de LONGJUMEAU du 26 mai 2020, qu'à cette date, aucune opposition n'avait été formée, et du certificat du greffe de la Cour de cassation du 23 juin 2020, qu'aucun pourvoi n'avait été formé, de sorte que ledit jugement est définitif.

Au vu de ces éléments, le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS justifie d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, au sens de l'article L 311-2 du code des procédures civiles d'exécution, à l'encontre de Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO.

En outre, la saisie immobilière porte sur des droits et biens immobiliers appartenant à Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO et susceptibles de faire l'objet d'une cession.

Les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 sont ainsi réunies.

Sur la mention de la créance du poursuivant

En vertu de l'article R.322-18 du code des procédures civiles d'exécution, le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires.

Pour fixer le montant de la créance du poursuivant en application de l'article R. 322-18 du code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution est tenu de vérifier que celui-ci est conforme aux énonciations du titre exécutoire fondant les poursuites, en application des dispositions de l'article R. 322-15 du même code, que le débiteur conteste ou non ce montant.

Les dépens d'instance ne peuvent être recouvrés que par un créancier préalablement muni d'un certificat de vérification des dépens ou d'une ordonnance de taxe exécutoire, conformément aux articles 701 et suivants du code de procédure civile, tandis que le titre fondant les poursuites permet en lui-même le recouvrement des frais d'exécution forcée sur les biens du débiteur.

En outre, il n'entre pas dans les pouvoirs du président du tribunal, en qualité de juge taxateur, de statuer sur des frais d'exécution forcée, ce qui est de la compétence exclusive du juge de l'exécution et réciproquement, il n'entre pas dans les pouvoirs du juge de l'exécution de vérifier ou de taxer les dépens.

Au soutien de ses prétentions, le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS, créancier poursuivant, produit, outre les pièces précédemment citées, un décompte de la créance arrêté au 2 juillet 2025 figurant dans l'assignation.

Le décompte de la créance comprend des dépens à hauteur de 320,52 (frais d'assignation, de signification de conclusions et de jugement), sans qu'il ne soit produit un certificat de vérification des dépens ou une ordonnance de taxe exécutoire, de sorte qu'ils seront écartés.

En outre, ce décompte de la créance comprend les frais de signification du commandement de payer, qu'il convient d'exclure, dès lors qu'ils ne peuvent être inclus dans la créance, relevant des frais de poursuite qui sont taxés par le juge de l'exécution, dans la jugement d'orientation, en cas de vente amiable et sont dans ce cas à la charge de l'acquéreur, ou dans le jugement d'adjudication, en cas de vente forcée et dans ce cas à la charge de l'adjudicataire.

En considération de ces éléments, la créance du syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet - 91310 LINAS, en exécution du jugement du 12 décembre 2019 du tribunal d'instance de Longjumeau, devenu définitif, sera mentionnée comme suit :

- une somme totale de 4.166,02 euros en principal, frais, intérêts et autres accessoires, arrêtée au 2 juillet 2025, outre les intérêts au taux légal majoré sur la somme de 2.223,53 euros à compter du 3 juillet 2025 et jusqu'à complet paiement.

Sur l'orientation de la procédure

L'article R322-26 du code des procédures civiles d'exécution dispose que *"Lorsque le juge de l'exécution ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.*

Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant."

En l'espèce, Monsieur Manuel, Henrique GARCIA CALHENO, bien que régulièrement assigné, n'a pas comparu à l'audience d'orientation et n'a pas constitué avocat.

Faute de demande de vente amiable, il convient d'ordonner la vente forcée de l'immeuble saisi sur la mise à prix de 25.000 euros fixée par le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS.

Les mesures de publicité seront celles de droit commun des articles R 322-31 à R 322-35 du code des procédures civiles d'exécution, avec possibilité d'extension dans les conditions de l'article R.322-36 du même code.

Ces mesures de publicité pourront être aménagées, restreintes ou complétées sur autorisation ultérieure du juge donnée dans les conditions des articles R 322-37 et R 322-38 du même code.

Il convient cependant d'autoriser dès à présent la parution d'une annonce sur un site internet.

Sur la demande de taxation des frais de poursuite

L'article R 322-21 alinéas 1 à 3 du code des procédures civiles d'exécution dispose que *"Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.*

Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.

Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois."

Aux termes l'article R 322-42 du code des procédures civiles d'exécution *"Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite."*

Il résulte de ces dispositions que le juge de l'exécution taxe les frais de poursuite uniquement dans le jugement d'orientation autorisant la vente amiable ou dans le jugement d'adjudication de sorte que la demande du syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS tendant à voir taxer les frais de saisie sera, à ce stade, rejetée.

Sur les dépens

Les dépens seront compris dans les frais taxés et les dépens excédant les frais taxés seront employés en frais privilégiés de vente.

Sur l'exécution provisoire

Le jugement est de plein droit assorti de l'exécution provisoire, en application des dispositions de l'article R.121-21 du code des procédures civiles d'exécution.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

MENTIONNE la créance du syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS, en exécution du jugement du 12 décembre 2019 du tribunal d'instance de LONGJUMEAU, devenu définitif, comme suit :

- une somme totale de 4.166,02 euros en principal, frais, intérêts et autres accessoires, arrêtée au 2 juillet 2025, outre les intérêts au taux légal majoré sur la somme de 2.223,53 euros à compter du 3 juillet 2025 et jusqu'à complet paiement.

ORDONNE la vente forcée du bien saisi à l'audience d'adjudication du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES du :

Mercredi 26 novembre 2025 à 10 heures

sur la mise à prix de **25.000 euros**, fixée par le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS, créancier poursuivant ;

DIT qu'en vue de cette vente, la SELARL COJUSTICE, commissaires de justice à LONGJUMEAU, pourra faire visiter le bien saisi selon des modalités arrêtées dans la mesure du possible en accord avec les occupants ou, à défaut d'accord, du lundi au samedi entre 9h et 12h et entre 14h et 16h, dans la quinzaine précédant la vente ;

AUTORISE en tant que de besoin le commissaire de justice à se faire assister de la force publique et à défaut de deux témoins et d'un serrurier ;

DIT que dans l'hypothèse où il conviendrait d'établir, de compléter ou de réactualiser les éléments techniques nécessaires à la vente, le commissaire de justice pourra se faire assister, lors d'une des visites d'un professionnel agréé chargé d'établir les différents diagnostics immobiliers prévus par la réglementation en vigueur ;

DIT que les mesures de publicité seront celles de droit commun des articles R 322-31 à R 322-35 du code des procédures civiles d'exécution, avec possibilité d'extension dans les conditions de l'article R 322-36 du même code ;

DIT que ces mesures de publicité pourront être aménagées, restreintes ou complétées sur autorisation ultérieure du juge donnée dans les conditions des articles R 322-37 et R 322-38 du même code ;

AUTORISE la parution d'une annonce sur un site internet ;

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires sis 16 rue Montvinet 91310 LINAS de sa demande de taxation des frais de poursuite ;

DIT que les dépens seront compris dans les frais de vente soumis à taxe ;

DIT que les dépens excédant les frais taxés seront employés en frais privilégiés de vente ;

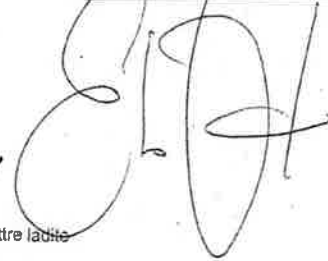
RAPPELLE que le présent jugement est assorti de plein droit de l'exécution provisoire.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du juge de l'exécution, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, la minute étant signée par Madame Elisa VALDOR, juge de l'exécution, et par Monsieur Fabien DUPLOUY, greffier.

LE GREFFIER



LE JUGE DE L'EXÉCUTION



En conséquence,

La République Française mande et ordonne ;

A tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main,

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente décision a été signée par le Président d'Evry Courcouronnes et le Greffier.

Pour copie certifiée conforme à la minute, revêtue de la formule exécutoire par le Greffier soussigné.



Le Greffier