

- **LOT N°1 DE LA VENTE** : Commune de SALBRIS (41300), Rue des Cousseaux et Rue de la Convention, dépendant du lotissement dénommé TECHNOPARC de SALBRIS, cadastré section AO 210, 24 rue de la Convention, lot 6 :

Ce lot est constitué d'un bâtiment industriel, dit « Bâtiment 33 », avec terrain. Le tout d'une superficie de 3 002 m².

Ce lot bénéficie d'un droit de visite dans les regards de chauffage ayant une pompe de relevage et situé sur la voirie, en vertu de l'article 33 du règlement du cahier des charges dudit lotissement.

Ce bien a été acquis au terme d'un acte reçu par Maître PAVY, Notaire à SALBRIS (41), établi en date 30/12/2008, publié au service de la publicité foncière de ROMORANTIN-LANTHENAY en date du 24/02/2009, sous la référence 2009P448.

Précision faite que le lotissement dénommé TECHNOPARC de SALBRIS a été approuvé par arrêté de Monsieur Le Maire de la Commune de SALBRIS le 14/10/2005, dont une ampliation ainsi que les autres pièces relatives au lotissement ont été déposés au rang des minutes de Maître PAVY, Notaire à SALBRIS (41), au terme d'un acte reçu par lui le 21 Juillet 2006, publié au service de la publicité foncière de ROMORANTIN-LANTHENAY (41200) le 10/08/2006, volume 2006P2296, rectifié par acte publié le 28/09/2006, volume 2006P2649.

- **LOT N°2 DE LA VENTE** : Commune de SALBRIS (41300), Rue des Cousseaux, cadastré section AN 438, une parcelle de terrain pour une contenance de 1 hectare, 11 ares et 67 centiares.

Il convient de préciser que le terrain se situe dans l'ancien site industriel de l'usine MBD.

Ce bien a été acquis au terme d'un acte reçu par Maître PAVY, Notaire à SALBRIS (41), établi en date du 24/10/2005, publié au service de la publicité foncière de ROMORANTIN-LANTHENAY en date du 09/12/2005 sous la référence 2005P3372.

Qu'en vertu de ladite Ordonnance, la SCP SENTUCQ – TORQUATO – CACHOT, Huissiers de Justice associés, est commise avec pour mission de se rendre à l'adresse ci-dessus indiquée et de dresser un Procès-Verbal détaillé de Description desdits biens immobiliers avec constat qui comprendra, en vertu des dispositions de l'article R.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

- « 1° la description des lieux, leur composition et leur superficie,
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent,

3° le cas échéant, le nom et l'adresse du Syndic et la Copropriété,
4° Tous les autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant

Et plus généralement :

- Sa situation,
- Sa nature,
- La date approximative de sa construction, (ou date d'achèvement des travaux),
- De la distribution interne,
- De l'état général de l'immeuble ainsi que chacune des pièces composant,
- De préciser tous éléments permettant une bonne évaluation, combles aménageables, éléments d'équipement d'eau, d'électricité, mode de chauffage, environnement,
- D'établir ou de faire établir un diagnostic amiante, parasitaire, plomb, électricité, gaz et tous autres diagnostics nécessaires à la vente
- D'établir ou de faire établir une étude de sol pour chacun des lots de la vente. »

Je, Johann TORQUATO, Huissier de Justice, membre de la SCP Gwennaël SENTUCQ - Johann TORQUATO – Alexandre CACHOT, Huissiers de Justice Associés, Audienciers au Tribunal de Grande Instance de BLOIS, demeurant à BLOIS (41000), 12, Place Jean-Jaurès, Soussigné,

Me suis transporté ce jour, commune de SALBRIS (41300), TECHNOPARC de SALBRIS, 24 rue de la Convention, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés:

Etant sur place j'ai procédé aux opérations de description, en présence de :

LOT N°1

Ce lot est constitué d'un bâtiment industriel dit « bâtiment 33 » avec terrain le tout d'une superficie de 3002 m².

D'une façon générale, le local est ouvert à tout vent et non sécurisé. De nombreux carreaux sont manquants ou cassés. La porte d'entrée n'est pas condamnée. Le bâtiment a été précédemment visité, occupé et souillé.

EXTÉRIEURS

En périphérie du bâtiment, se trouve un parterre en herbe avec quelques arbustes et délimité par des bordurettes cimentées.



❖ Façade principale Sud :

Le bâtiment comporte sur l'extérieur un bardage métallique et il est équipé sur sa façade principale, d'un long châssis métallique vitré, verre double vitrage.

Le bardage comporte plusieurs chocs en partie basse, la peinture bleue des châssis est passée, et les stores extérieurs sont hors d'usage.

Présence d'un point lumineux à l'angle du bâtiment et d'un haut-vent à l'entrée.

Sur cette façade, un verre est cassé et deux autres verres sont fendus. Les châssis métalliques des fenêtres sont corrodés à de nombreux endroits.

Le bardage, à proximité de la porte, est endommagé et en mauvais état.

L'accès se fait par une porte vitrée, verre double vitrage, comportant une serrure et un châssis métallique. Le châssis est recouvert d'une peinture bleue passée et corrodée. Le verre double vitrage de la porte est cassé.

Un bouton extérieur « *coupure générale et électricité bâtiment sauf chaufferie* ».

Le bardage à gauche de l'entrée est en mauvais état sur sa partie basse. Il comporte plusieurs chocs.

La partie haute du bardage est en assez-bon état.



❖ **Pignon Est :**

Au pignon, le bâtiment est recouvert du même bardage sur toute la longueur.

Un chemin de pelouse sur le devant avec un regard cimenté.

Le bardage de ce pignon est en état moyen, présentant plusieurs points de rouille et quelques enfoncements.

Il existe un châssis métallique vitré, peint en bleu, dont la peinture est passée et corrodée et est équipée d'un verre fumé double vitrage.

Le châssis est en place, les verres également, un carreau à l'extrémité est manquant.

A l'extrémité, une large porte métallique avec un portillon interne, recouvert d'une peinture bleue passée, équipée d'une serrure avec un petit vasistas.

Une porte attenante, métallique à deux vantaux. La peinture est passée et corrodée et un châssis fixe vitré à proximité, le châssis est corrodé et le carreau est fendu.

Un point lumineux à l'angle du bâtiment.



❖ Façade arrière Nord :

Je retrouve le même bardage en état correct. Un emplacement de stationnement sur le devant. Un trottoir recouvert d'une pelouse.

Une porte métallique avec ventilation, équipée d'une serrure et d'un garde-corps. Une dalle cimentée sur le pourtour avec des trappes de visite.

Une porte métallique avec l'indication « *local technique* », celle-ci est condamnée et corrodée.

Présence d'un tampon et d'une trappe, avec l'indication « *vanne générale Gaz pour l'alimentation du bâtiment* ».

INTERIEUR DU BÂTIMENT

Le bâtiment est librement accessible, les portes ne sont pas condamnées et de nombreux carreaux sont cassés.

Les lieux sont actuellement inoccupés, l'ensemble a été souillé et dégradé.

La plupart des éléments électriques et de tuyauterie ont été arrachés, sont manquants ou en mauvais état.

Le bâtiment n'est pas sous électricité, ni chauffage, ni eau.

❖ Sas d'entrée :

Au sol, il s'agit de dalles vinyles en mauvais état.

Aux murs, devant le bardage des murs d'élévation cimentés et peints.

Au plafond, une dalle de béton peinte.

Equipements : un fileur métallique pour le passage de câbles, quatre tubes néons, des sprinklers et détecteurs de fumée.

Pour le chauffage, il s'agit d'un système de soufflerie en plafond et recouvert d'un flochage.

Le sas est jonché de papiers et détritrus.

Un coffret technique avec des prises de téléphone et du câblage, un tableau de fusibles.



❖ Sanitaire

On y accède depuis l'entrée par un passage sans porte.

Pour le système de chauffage, il s'agit d'une soufflerie en plafond recouverte d'un flochage.
Le plafond est équipé de sprinklers et d'une vingtaine de skydômes.



❖ Zone de bureaux

Au milieu du bâtiment, il subsiste les restes d'anciennes cloisons de bureaux.

Les cloisons sont en partie effondrées. Quelques rails subsistent au sol et verticalement. Le vitrage est cassé.

La plupart des dalles de faux plafond sont effondrées.



L'aile l'Ouest du bâtiment correspond également à une zone de stockage.

On retrouve des dalles vinyles au sol, en mauvais état. Le sol est jonché de papiers et de détritrus.

Les murs sont peints, la peinture est en mauvais état.

Au plafond, une peinture sur une dalle béton et un flocage sur la soufflerie de chauffage. Une partie de l'espace comporte, au plafond, des dalles minérales collées.

L'éclairage artificiel est assuré par des tubes néon en plafond.



Un nouvel espace de bureaux, au centre du bâtiment.

Les dalles minérales sont en très mauvais état et souillées. Les verres sont cassés.

Les cloisons et les rails sont en partie effondrés. Une partie du faux plafond est en place.





Deux locales fermés à l'extrémité du bâtiment :

- **1^{er} local :**

Il est équipé d'une double porte métallique avec groom.

Au sol, il s'agit d'une chape cimentée.

Les murs et le plafond sont peints. Un tube néon au plafond pour l'éclairage et une tuyauterie de chauffage mais sans autre équipement.

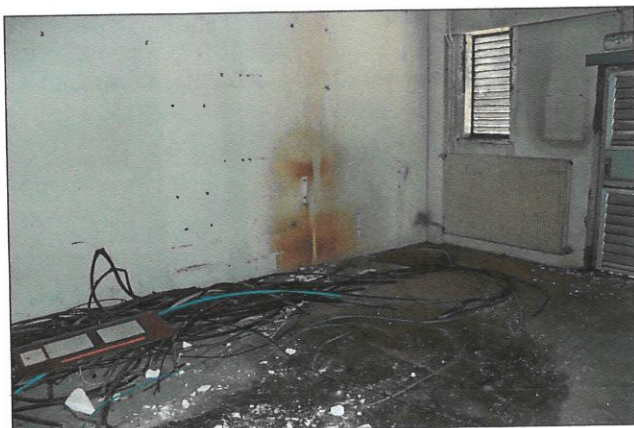
- **2nd local :**

Il est indiqué « *local technique 33LP 1R* ».

On y accède par une double porte métallique avec groom.

A l'intérieur, des détritrus sur une chape cimentée.

Une porte de service avec groom et une aération. Un radiateur et un extracteur pour le chauffage par soufflerie.



LOT N°2 :

Commune de Salbris (41300) rue des Cousseaux à hauteur du n° 32 de la rue, cadastrée section AN 438, une parcelle de terrain pour une contenance de 1 hectare 11 ares 67 centiares.

Selon le plan cadastral en mains et la configuration des lieux, l'accès à la parcelle, depuis la rue des Cousseaux est matérialisé par un fossé, le long de clôtures de maisons individuelles et le long d'un bâtiment industriel.

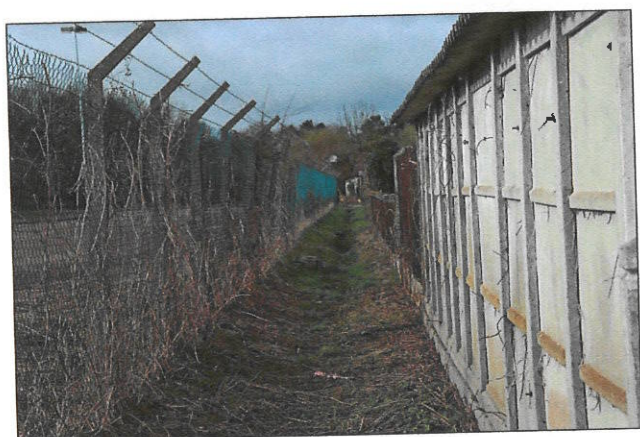
Le bâtiment est situé sur un ancien site de l'usine MBDA, il existe une clôture grillagée et bétonnée le long du fossé.

Le terrain qui entoure ce bâtiment et non concerné par la parcelle est accessible sans portail.

Le fossé, à son extrémité est condamné d'un grillage rigide privatif et ne permet pas l'accès au reste de la parcelle objet des présentes.

La parcelle se prolonge ainsi, à l'arrière du bâtiment, il s'agit d'une parcelle de bois, quasi inaccessible au regard de la présence de ronciers.

Il existe, à l'autre extrémité de la clôture, un portail métallique à deux vantaux, mais les ronces empêchent l'accès.





Occupation

L'immeuble est inoccupé et ouvert à tous les vents.

Diagnostics

Sont annexés aux présentes :

- rapport de raccordement au réseau d'assainissement effectué par VEOLIA Eau.
- diagnostic de performance énergétique de la SARL MLD
- rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante de la SARL MLD

A l'appui des constatations décrites ci-dessus, j'ai pris des clichés photographiques insérés aux présentes.

V. Conclusion

Constat d'enquête : ☒ conforme ☐ non conforme

1 – Anomalies constatées

Ce compte rendu porte sur les évacuations d'eaux usées et d'eaux pluviales qui figurent sur le schéma joint. Il appartient au propriétaire de l'habitation de vérifier l'exhaustivité de ces évacuations. La responsabilité de VEOLIA EAU ne pourra être engagée quant à la conformité ou non d'autres évacuations que celles explicitement citées dans le rapport et qui n'ont pas été contrôlées.


2 – Constat

Réalisation d'un croquis de l'installation :	<input checked="" type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Méthode de contrôle :	<input checked="" type="checkbox"/> colorants	<input type="checkbox"/> fumigène	<input type="checkbox"/> visuel
Toutes les pièces de la propriété ont-elles été accessibles :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input checked="" type="checkbox"/> ne sait pas
Si non, lesquelles :			
Autres observations :			

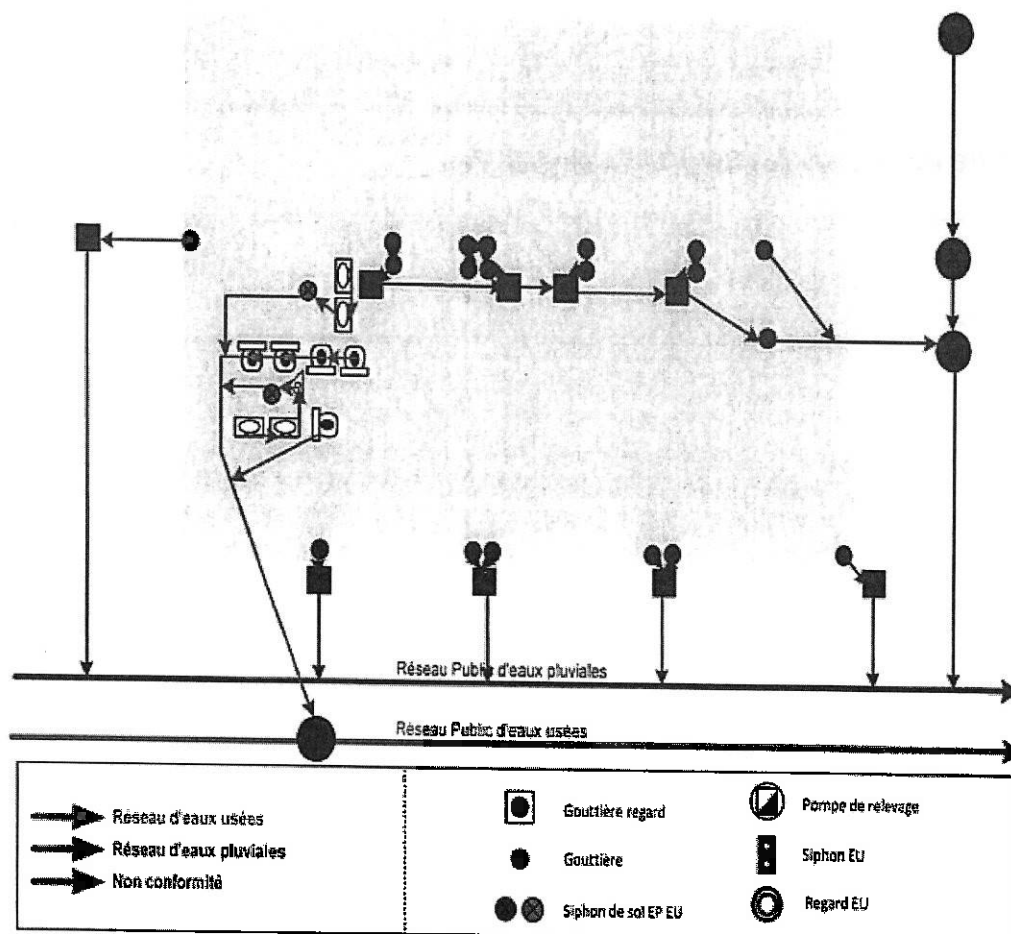
VI. Travaux de mise en conformité et signatures

Recommandations :

Délai de travaux : mois

CONTRÔLE ASSAINISSEMENT  VEOLIA EAU	SALBRIS TECHNOPARC BAT 33 PARCELLE N° A0 210
<div style="border: 1px solid black; background-color: black; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">CONFORME</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">NON-CONFORME</div>

Motifs de la non-conformité:



Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c bis)

N° : 19-03-03

Réf. Ademe : 1941V80000250

Référence du logiciel validé : Imm'PACT DPE Version 7A

Valable jusqu'au : 18/03/2029

Le cas échéant, nature de l'ERP : Autre bâtiment

Année de construction : Inconnue

Date de visite : 05/03/2019

Date d'établissement : 19/03/2019

Diagnosticteur : **Maxime Pluviald**

Sarl MLD - 76, rue des Bas Closeaux - 37210 VOUVRAY

Tél. : 0247741040

Email : mldiagnostic@orange.fr

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par BUREAU VERITAS Certification 60, avenue du Général De Gaulle - 92046 PARIS La Défense. Le N° du certificat est 2904765 délivré le 31/01/2017 et expirant le 30/01/2022.



Adresse : **24, rue de la Convention - Bâtiment n° 33 41300 SALBRIS**

☒ Bâtiment entier

☐ Partie de bâtiment (à préciser) :

S_{th} : 517 m²

Propriétaire :

Nom : SCI GENETS IMMOBILIER

Adresse :

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée :

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (TTC)
	détail par énergie en kWh _{EP}	détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Electricité	-	-	-
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements	-	-	-
TOTAL	-	-	-

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Émissions de gaz à effet de serre (GES)

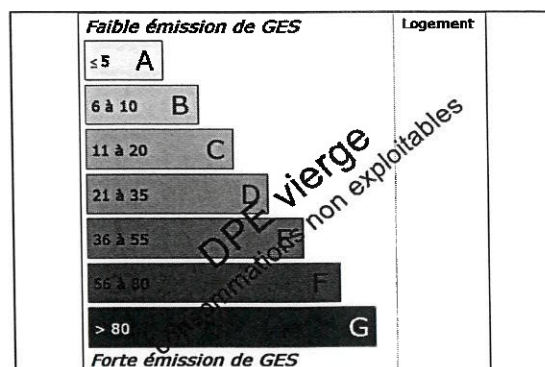
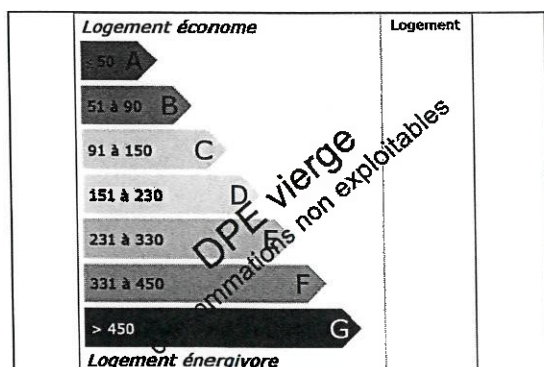
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation estimée :

- kWh_{EP}/m².an

Estimation des émissions :

- kgCO₂/m².an



- 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.

3. Soit 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. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de second niveau consiste à :

a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c 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.

L'opérateur de repérage peut apporter des compléments et précisions à ces recommandations en fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation.

Parties d'immeuble non visitées

Parties d'immeuble bâti non visitées / non accessibles		
Parties d'immeuble	Motif	Investigations complémentaires obligatoires
		*
		*
		*

*les obligations réglementaires prévues aux articles R. 1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12/12/2012.

Obligation du donneur d'ordre

Il reste à réaliser des investigations complémentaires du fait de l'inaccessibilité de certaines parties d'immeuble bâti au jour de la visite, de façon à remplir les obligations réglementaires.

Nota

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Constatations diverses :

Les analyses en laboratoire ont mis en évidence la présence d'amiante dans la colle sous les dalles.

Ce produit ne faisant pas partie des listes A et B, il ne fait pas partie du périmètre de ce présent repérage, il faudra tout de même de s'équiper en conséquence lors d'éventuels travaux.

Résultats détaillés du repérage

Synthèse des résultats du repérage

Réf	Composants de la construction	Partie du composant vérifié ou sondé	Localisation	Résultat	Critères de décision	Référence analyses	État de conservation
1	Flocage		Sur gaines de chauffage	Absence d'amiante	Prélèvements + Analyses en laboratoire	Rapport AR-19-EK-023313-01	
2	Faux-plafond		Espace cloisonné	Absence d'amiante	Prélèvements + Analyses en laboratoire	Rapport AR-19-EK-023313-01	
3	Planchers	Dalles de sol	Local industriel	Absence d'amiante	Prélèvements + Analyses en laboratoire	Rapport AR-19-EK-023313-01	
4	Conduits de fluides	Tuyaux	Mur périphérique nord-ouest (6) et espace cloisonné (1)	Présence d'amiante	Sur jugement de l'opérateur		Évaluation périodique

Constatations diverses :

Les analyses en laboratoire ont mis en évidence la présence d'amiante dans la colle présente sous les dalles (produit hors listes A et B).

Signatures

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : BUREAU VERITAS Certification. Adresse de l'organisme certificateur : 60, avenue du Général De Gaulle 92046 PARIS La Défense

Cachet de l'entreprise



Fait à Vouvray,
Le 26 mars 2019,

Par : sarl MLD
Nom et prénom de l'opérateur : Pluviaud Maxime

Signature de l'opérateur

La société sarl MLD atteste que ni ses employés, ni elle-même, ne reçoivent, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

SOMMAIRE

IMMEUBLE BATI VISITE	1
PROPRIETAIRE DU BIEN.....	1
DONNEUR D'ORDRE	1
OPERATEUR(S) DE REPERAGE AYANT PARTICIPE AU REPERAGE.....	1
CONCLUSIONS.....	2
RAPPORT DE REPERAGE	4
REFERENCES REGLEMENTAIRES ET NORMATIVES	4
LIMITE DE MISSION	4
PERIMETRE DE REPERAGE.....	5
DOCUMENTS FOURNIS.....	5
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE.....	6
SIGNATURES	6
RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE.....	7
SOMMAIRE	9
ANNEXES	10

ANNEXES

Schéma de repérage des locaux visités

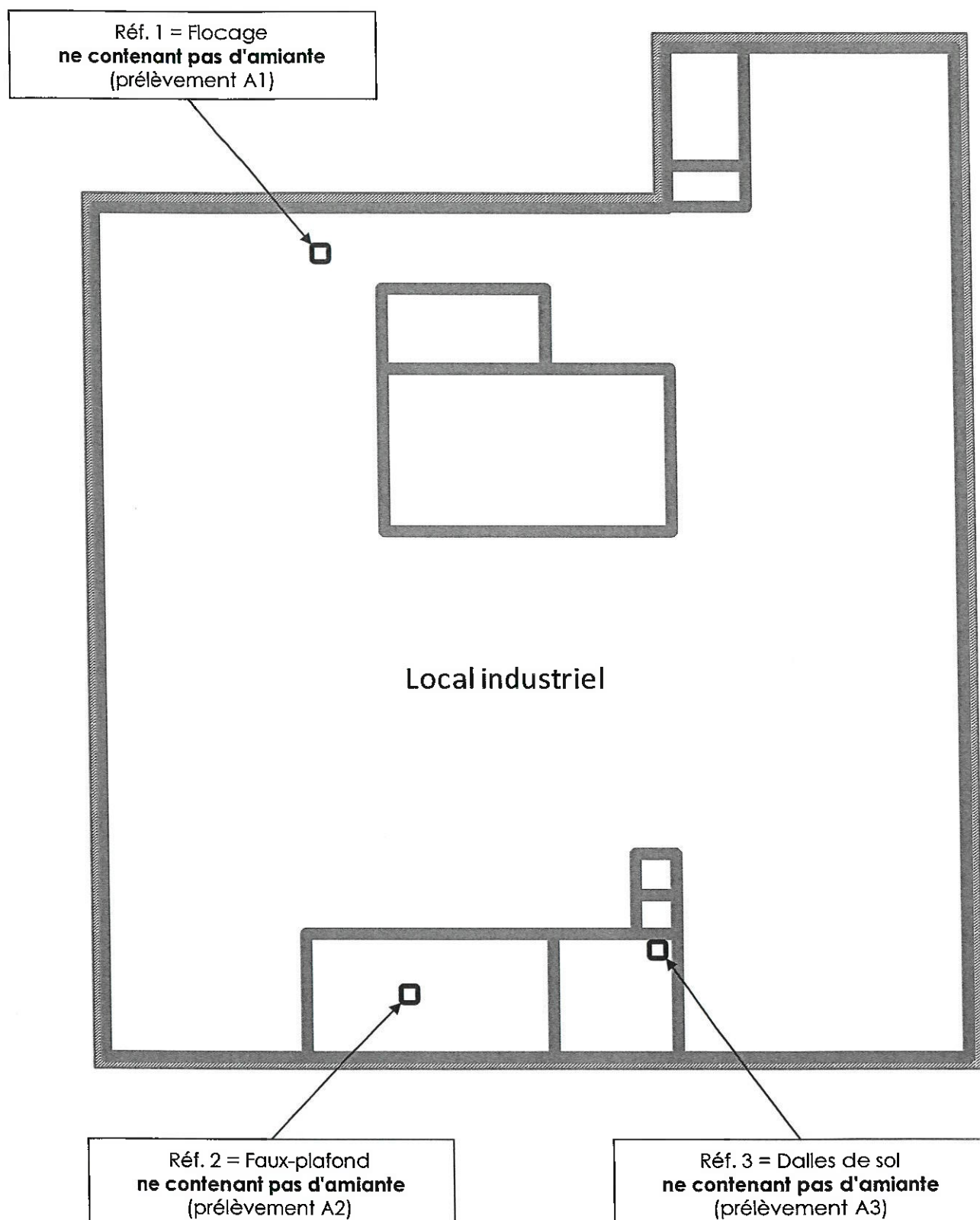
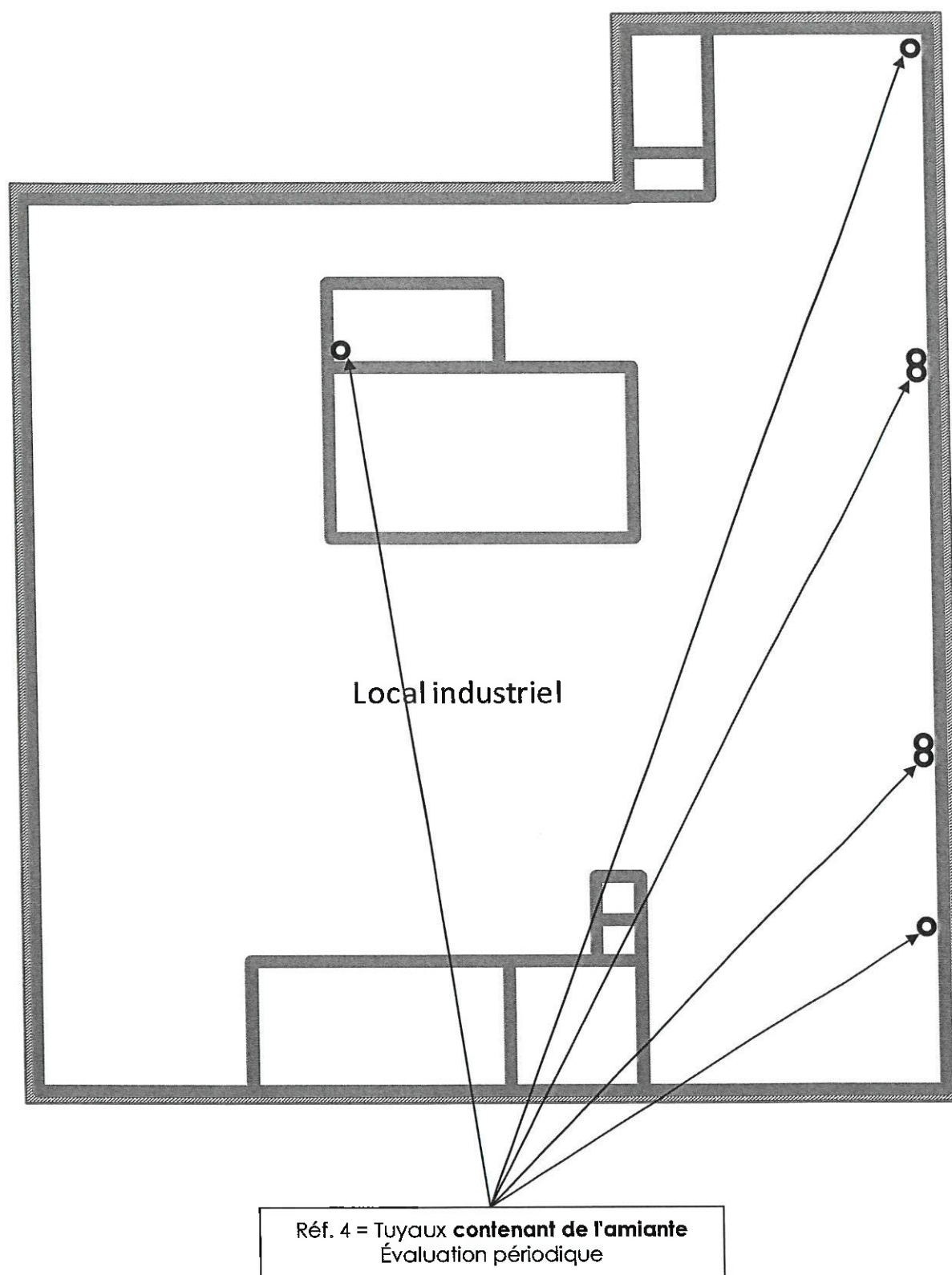
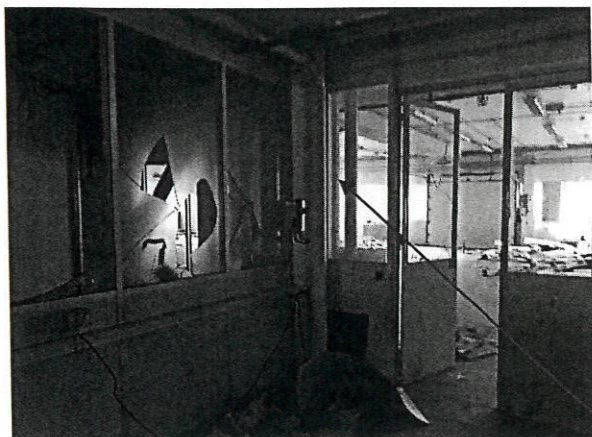


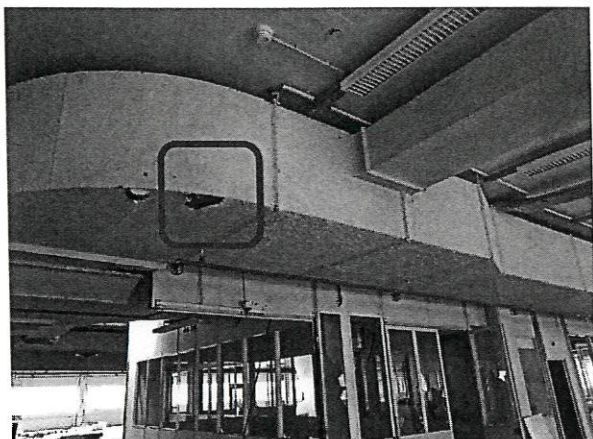
Schéma de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante repérés



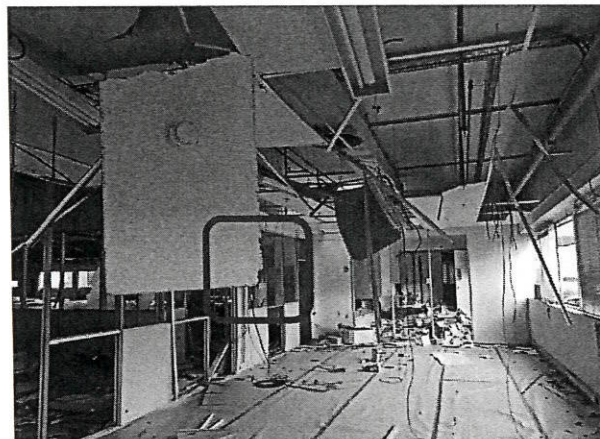
Photographies



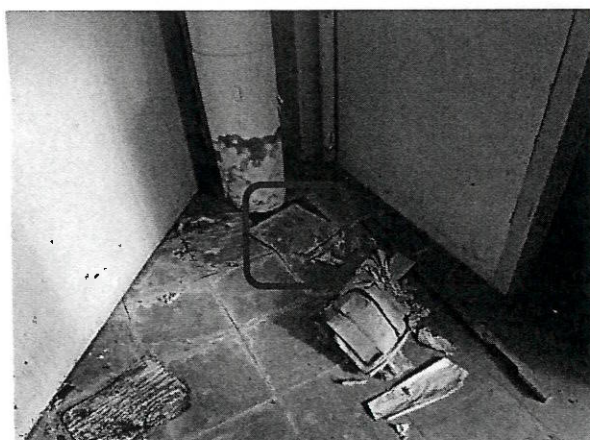
Réf. 4 = Tuyaux **contenant de l'amiante**



Réf. 1 = Flocage
ne contenant pas d'amiante
(prélèvement A1)



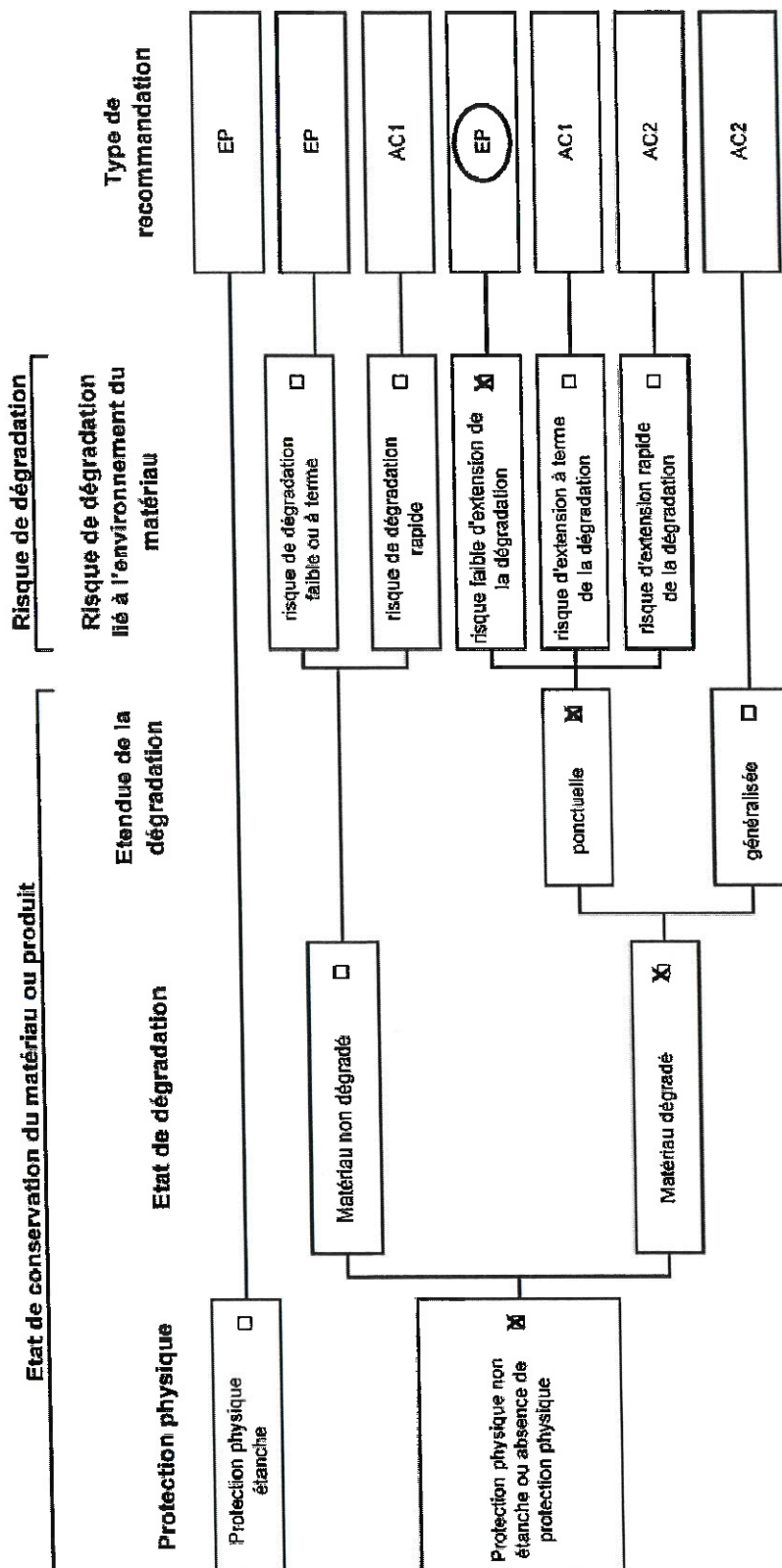
Réf. 2 = Faux-plafond
ne contenant pas d'amiante
(prélèvement A2)



Réf. 3 = Dalles de sol
ne contenant pas d'amiante
(prélèvement A3)

**CRITÈRES D'ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS
CONTENANT DE L'AMIANTE ET DU RISQUE DE DÉGRADATION LIÉS À LEUR ENVIRONNEMENT**

Matériaux et produits (liste B) : TUYAUX (réf. 4)



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 ou zone (ventilation, humidité, etc.), selon que le risque est probable ou avéré ;
- la sollicitation des matériaux et produits liée à l'usage 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, un défaut d'entretien des équipements, etc.

Réf. Dossier n° 19-03-03 DTA



ATTESTATION D'ASSURANCE

- page no 1/2

HARDOIN-DELFORGE-LE ROY

Votre Agent Général

31-33 RUE GIRAudeau

37000 TOURS

Tél : 02.47.36.38.38

Fax : 02.47.38.15.14

N° ORIAS : 07021938 / 13001241 / 17006033

SARL MLD

3 RUE SYLVAIN BODET

37210 VOUVRAY

Références à rappeler:

CODE : H93761

N° client Cie : 036135890

TOURS, le 30 janvier 2019

Allianz Actif Pro

La Compagnie Allianz, dont le siège social est sis 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX atteste que :

SARL MLD

exerçant l'activité de :

DIAGNOSTIQUEUR TECHNIQUE IMMOBILIER REALISANT LES DIAGNOSTICS SUIVANTS : AMIANTE, PLOMB, TERMITES, RISQUES NATURELS, MINIERES & TECHNOLOGIQUES, ELECTRICITE, GAZ, PERFORMANCE ENERGETIQUE, ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

est titulaire d'un contrat Allianz Actif Pro N° 54745370, prévoyant les garanties suivantes:

GARANTIES

- Responsabilité Civile Exploitation
- Responsabilité Civile Professionnelle
- Défense Pénale et Recours suite à accident

La présente attestation est valable, sous réserves du paiement des cotisations, du 28/01/2019 au 27/01/2020.

Elle ne saurait engager la Compagnie au-delà des conditions de garanties et des montants fixés au contrat auquel elle se réfère et n'implique qu'une présomption de garantie conformément à l'article L.112-3 du Code des Assurances.

Toute adjonction autre que les cachet et signature du Représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Agence ALLIANZ
HARDOIN DELFORGE LE ROY
31-33 rue Giraudeau
37000 TOURS