

# **VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES**

au Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, Immeuble l'Européen, à l'annexe 1 promenade Jean Rostand, hall A, au 7<sup>ème</sup> étage, salle d'audience G

---

**le MARDI 19 NOVEMBRE 2024 à 13 H 30**

---

## **UN APPARTEMENT aux PAVILLONS-SOUS-BOIS (93320) 25 avenue Georges Pompidou**

**de 40,60 m<sup>2</sup>** (hors terrasse). Bâtiment C, au rez-de-chaussée, 1<sup>ère</sup> porte à gauche, après l'escalier C2, comprenant : pièce à vivre en entrant avec cuisine, chambre, salle d'eau/w.-c., **terrasse** avec jardinet (36,95 m<sup>2</sup>). **Emplacement de parking. Loué** selon bail.

---

**MISE A PRIX : 84.000 Euros**

Caution bancaire ou chèque de banque de 8.400 euros

---

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

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY  
où il a été déposé sous la Référence Greffe 22/08150

à **Maître Jérôme HOCQUARD, SELARL ELOCA**

Avocats à PARIS 6<sup>ème</sup>, 76 boulevard du Montparnasse

**Tél. : 01 43 26 82 98 de 10 H à 12 H**

sur Internet : **[www.eloca.fr](http://www.eloca.fr)**

à **Maître Ingrid FOY**

Avocat à ROSNY-SOUS-BOIS (93110), 13 Mail Centre-Ville

**VISITE sur place**

**le VENDREDI 08 NOVEMBRE 2024 de 10 H 45 à 11 H 15**

---

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

**EN UN SEUL LOT ET OUTRE LES CHARGES ET CONDITIONS CI-DESSOUS, LES ENCHERES SERONT REÇUES SUR LA MISE A PRIX DE 84 000 € (QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS):**

Un appartement de 40,60 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, avec jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin, et un emplacement de parking au 2<sup>ème</sup> sous-sol aux PAVILLONS-SOUS-BOIS (Seine Saint Denis) 91, allée Monthyon et plus particulièrement 25 avenue Georges Pompidou

### AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 Euros, dont le siège social est sis 182 Avenue de France 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS identifié sous le SIREN n° 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat postulant, Maître Ingrid FOY, Avocats inscrits au Barreau de SEINE SAINT DENIS demeurant à 13 mail Centre-Ville 93110 ROSNY SOUS BOIS,

dont la constitution a déjà été faite et qui occupe pour lui sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

Ayant pour avocat, Maître Jérôme HOCQUARD, avocat associé membre de la SELARL ELOCA, avocats inscrits au Barreau de Paris, domiciliée 128, Boulevard Saint-Germain 75006 PARIS, ,

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire un acte reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, notaire associé à SAINT-DENIS (Seine-Saint-Denis), le 26 décembre 2012 contenant vente au profit de Monsieur DOURNEAU et prêt consenti par le Crédit Foncier de France de la somme de 191 000,00 € remboursable sur 300 mois au taux de 3,70% l'an.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit délivré le 28 avril 2022 par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissiers de Justice à BAGNOLET, fait notifier commandement à :

Monsieur Hervé DOURNEAU, né le 4 janvier 1971 à CHATENAY MALABRY (92290), de nationalité française, demeurant 7 rue de Nancy 75010 PARIS

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

### **Au titre du PRET de 191 000 €**

- capital restant dû au 10/03/2021 .....	154 702,95 €
- solde débiteur au 10/03/2021 .....	7 726,12 €
- <b>somme due à la date d'exigibilité au 10/03/2021 .....</b>	<b>162 429,07 €</b>
- indemnité d'exigibilité 7% sur 162 429,07 € .....	11 370,03 €
- assurance : 69,57 € x 8 .....	556,56 €
- intérêts au taux de 3,70% du 10/03/2021 au 18/10/2021 .....	3 633,33 €
- règlements : .....	3 716,22 €
- intérêts postérieurs au taux de 3,70 % l'an .....	mémoire
- Frais de procédure .....	mémoire

**TOTAL SAUF MEMOIRE arrêté au 18/10/2021 .....** 174 272,77 €

**Soit la somme sauf mémoire de CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE DOUZE EUROS SOIXANTE DIX SEPT CENTIMES**

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE BOBIGNY 1 pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

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

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE BOBIGNY 1, le 15 juin 2022 volume 2022 S n°296. .

## DESIGNATION

### DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Dans un ensemble immobilier sis 91, allée Monthyon et plus particulièrement 25 avenue Georges Pompidou, cadastré section C n° 194 pour 36 ares 81 centiares

Les biens et droits immobiliers suivants, à savoir :

- **LOT N°60** : Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, première porte à gauche après l'escalier C2, un appartement C003, comprenant : entrée, séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau contenant WC, placard,

Jouissance privative d'une terrasse et d'un jardin.

Avec les 734/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **LOT N°152** : Dans le bâtiment P, au 2<sup>ème</sup> sous-sol, escalier P1-P2, un emplacement de parking n°73,

Avec les 76/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Observation** : Un procès-verbal de description établi le 10 mai 2022 par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissier de Justice à BAGNOLET, se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

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

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, Notaire à SAINT-DENIS, le 30 novembre 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1<sup>er</sup>, le 4 décembre 2012P numéro 7804.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la Loi du 10 Juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 (article 48) a abrogé le Chapitre II de la Loi du 28 juin 1938 intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite Loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par OFFICE NOTARIAL FRICOTEAUX - PILLEBOUT - VAN ELSALNDE, notaire à ST DENIS (93200) le 26 décembre 2012 dont une copie authentique a été publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE BOBIGNY 1 le 11 janvier 2013 volume 2013 V n°149

En vertu duquel les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Monsieur DOURNEAU,

Pour les avoir acquis de :

La Société dénommée BOUYGUES IMMOILIER, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 138577320 €, dont le siège à ISS-LES-MOULINEAUX (92130), 3 boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Moyennant le prix de 191 000,00 € (CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS)

Payé en totalité au moyen des deniers empruntés auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE, intervenant à l'acte.

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

# **SAISIE IMMOBILIERE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

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

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

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

#### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

### **CHAPITRE II : ENCHERES**

#### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

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



## **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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

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

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

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

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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

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

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

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

### **ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

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

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

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

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

## **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

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

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

- a) de le publier au bureau de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

#### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

## **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

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

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

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

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>er</sup> RANG**

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

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

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

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

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

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

## **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

**FAIT A MONTREUIL, LE**

**Maître Ingrid FOY,**

**Avocat poursuivant**

**Approuvé lignes mots rayés nuls**

**ANNEXE 1**

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**Maître Ingrid FOY, Avocat de La société CREDIT FONCIER DE FRANCE** , poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- le procès-verbal de description dressé le 10 mai 2022 par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissier de Justice à BAGNOLET,

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU

Fabienne ALLAIRE

Achille LAVILLAT

Huissiers de Justice Associés

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

Standard : 01 43 62 14 94

Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205457

## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE DIX MAI

Je Fabienne ALLAIRE,

membre de la société par actions simplifiée « LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT » titulaire d'un office d'Huissier de Justice, à la résidence de BAGNOLET (93170) 150, avenue Gambetta, soussignée,

A LA DEMANDE DU :

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE** société anonyme au capital de 1 331 400 718,80 euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 542 029 848 dont le siège social est à PARIS (75013) 182, avenue de France, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat : La SELARL ELOCA

Prise en la personne de Maître Jérôme HOCQUARD

Avocat inscrit au Barreau de Paris

128, boulevard Saint-Germain

75006 PARIS

AGISSANT EN VERTU :

- de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Yves FRICOTEAUX notaire associé à SAINT-DENIS le 26 décembre 2012 contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Hervé DOURNEAU,

- d'un commandement de payer valant saisie immobilière.



## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU

Fabienne ALLAIRE

Achille LAVILLAT

Huissiers de Justice Associés

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

Standard : 01 43 62 14 94

Télécopie : 01 48 97 41 01

### ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205457

#### A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens sis à LES PAVILLONS-SOUS-BOIS (93320) 91, allée Monthyon, à savoir :

- le lot 60 : dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, première porte à gauche après l'escalier C2, un appartement C003 comprenant entrée, séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau contenant WC, placard,  
Jouissance privative d'une terrasse et d'un jardin,

Le lot 152 : dans le bâtiment P au 2<sup>ème</sup> sous-sol, escalier P1-P2, un emplacement de parking numéro 73.

#### Et conformément aux dispositions des articles :

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

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

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

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

#### J'AI PROCÉDÉ COMME SUIVIT :

Je me suis rendue ce jour à PAVILLONS-SOUS-BOIS (93320) 91, allée Monthyon, bâtiment C, rez-de-chaussée première porte à gauche après l'escalier et plus précisément 25, avenue Georges Pompidou où là étant, en présence de :

- un serrurier de la société BAGNOLET OUVERTURE,
- Monsieur Christophe BRUGAT, témoin,
- Monsieur Larbi BENCHALAL, témoin,

J'ai procédé comme suit :

L'accès à l'immeuble se fait par l'avenue Georges Pompidou, le quai d'Amsterdam ainsi que par la place de l'Ourcq.

Sur place je suis reçue par Madame Elisée KONKI, locataire laquelle nous a permis l'accès aux lieux.

#### PIECE A VIVRE ET CUISINE

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en excellent état.

Le papier peint mural et la peinture du plafond sont en excellent état.

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Huissiers de Justice Associés

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

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

### ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205457

Il existe un placard à deux portes coulissantes à main droite en entrant.

Il existe un espace cuisine équipé avec des placards hauts et bas de rangement et appareils électroménagers incorporés.

Une chaudière à gaz est également en place.

La pièce à vivre prend jour par une grande porte-fenêtre, châssis bois, équipée de volets PVC.

La porte-fenêtre ouvre sur une terrasse prolongée d'un jardinet engazonné.

L'éclairage est assuré par un point lumineux dans la pièce à vivre, un point lumineux au niveau de l'entrée et un point lumineux dans le coin cuisine.

Il existe un interphone, lequel ne fonctionne pas.



## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Huissiers de Justice Associés

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

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

### ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205457



**SAS**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Huissiers de Justice Associés

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

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

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

**EXPEDITION**



**REFERENCES A RAPPELER:  
42205457**





## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Huissiers de Justice Associés

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

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

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205457

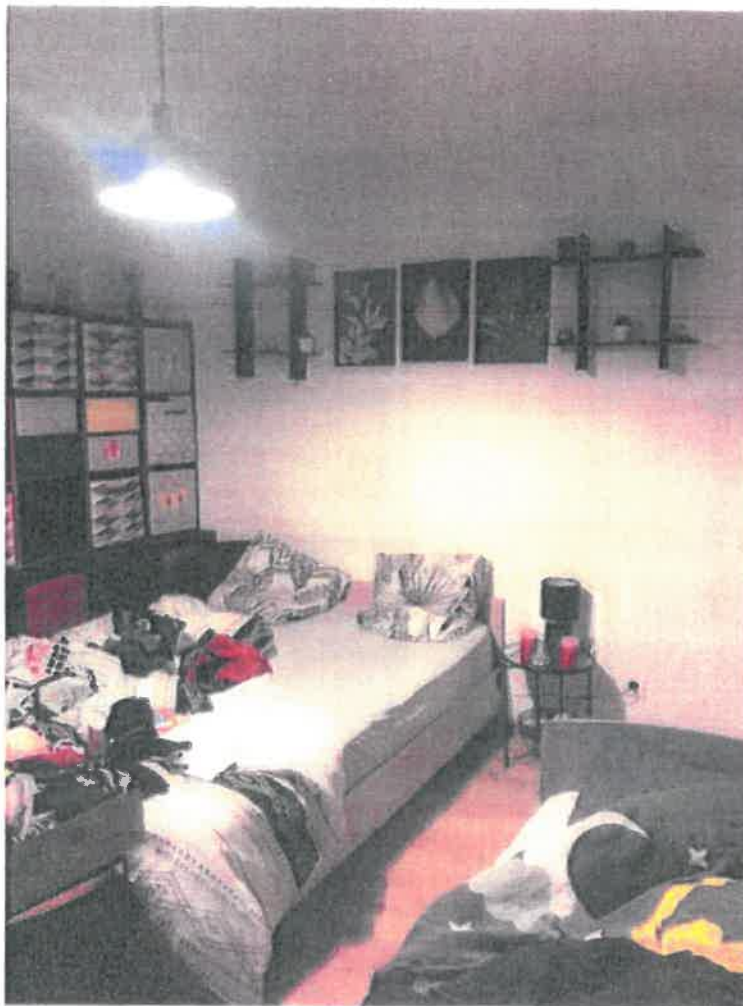
### CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en excellent état.

La peinture des murs et du plafond est en excellent état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre ouvrant sur la terrasse et le jardin.

Un point lumineux est en place au plafond.



### SALLE D'EAU

On y accède par une porte pleine.

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont peints.

L'équipement sanitaire comprend un lavabo vasque avec sa robinetterie reposant sur un placard à deux portes, au-dessus un grand miroir ; une cabine de douche avec parois vitrées, receveur, robinetterie ; à l'intérieur de la douche les murs sont carrelés.

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Huissiers de Justice Associés

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

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

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205457

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

Le chauffage est dispensé par un radiateur sèche-serviettes Acova.

Dans cette pièce se trouvent les arrivées et évacuation d'eau pour machine à laver.



## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Huissiers de Justice Associés

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

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

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205457

### RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

#### GÉNÉRALITÉS

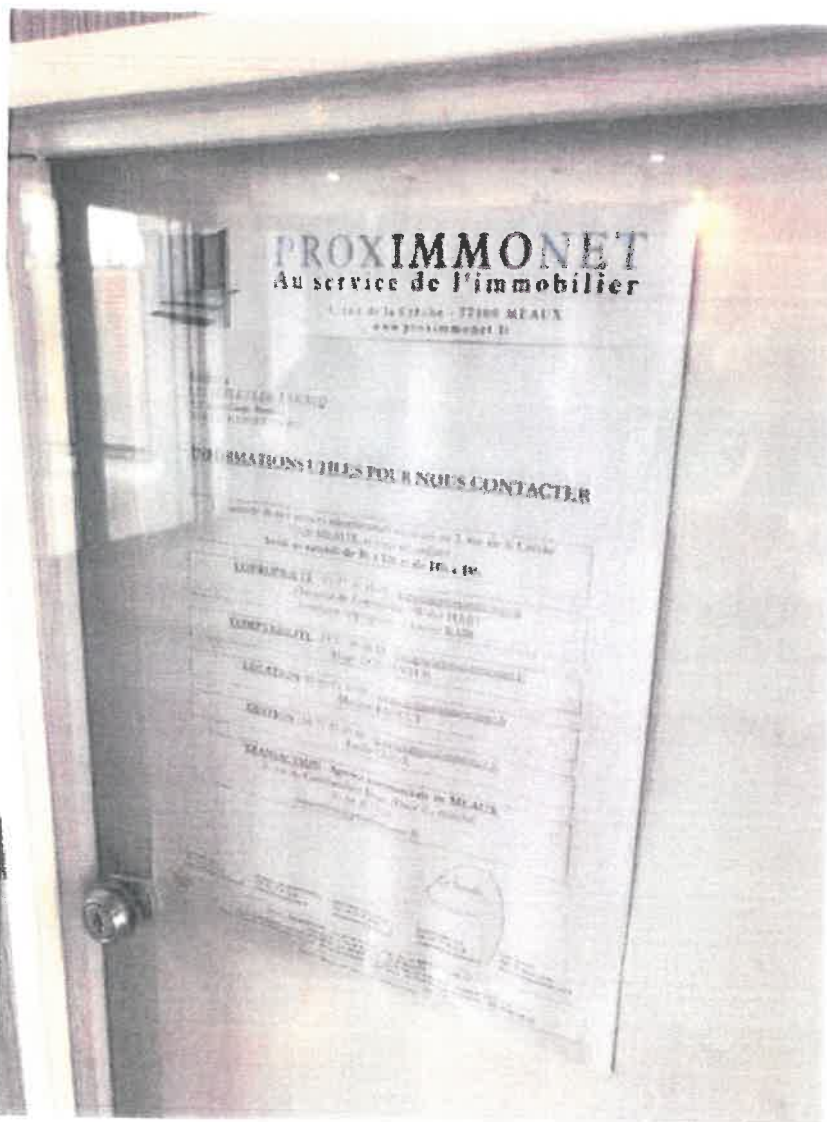
Madame Elisée KONKI est locataire de l'appartement depuis octobre 2018 aux termes d'un bail conclu pour une durée de trois années et pour un loyer mensuel de 605,99 euros auquel s'ajoute une provision sur charges de 50 euros

L'appartement est en bon état général.

Le chauffage de l'appartement est individuel et assuré par le gaz.

Il existe un gardien.

Le syndic est la société PROXIMMONET sise à MEAUX (77) 3, rue de la Crèche.





## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Huissiers de Justice Associés

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

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

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION

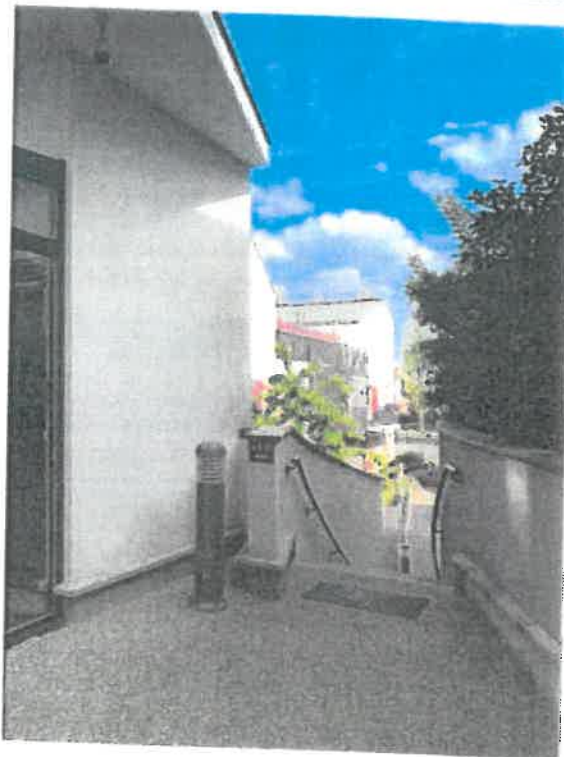


REFERENCES A RAPPELER:

42205457

Les parties communes sont en bon état.

La résidence est sécurisée, il existe une grille à l'entrée ainsi qu'un système de digicode.





## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Huissiers de Justice Associés

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

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

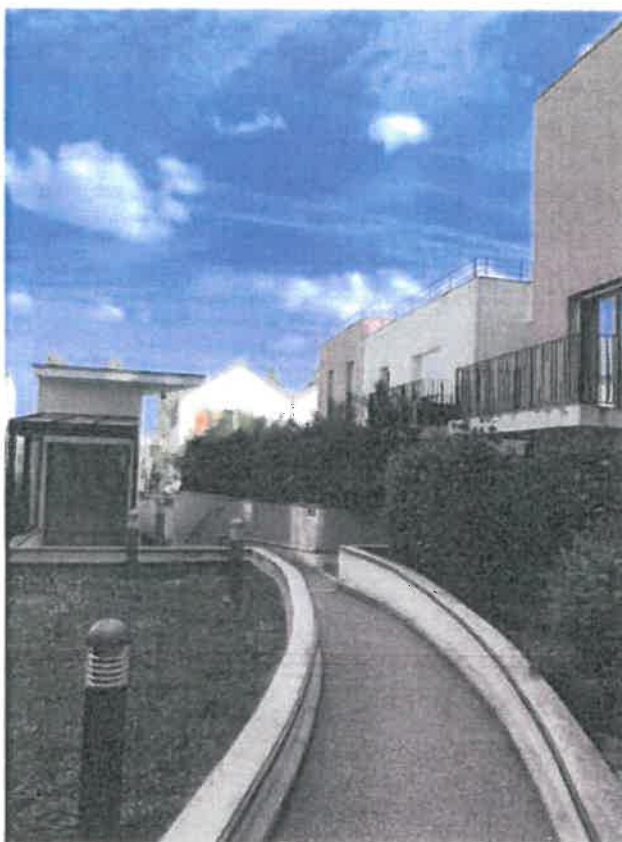
ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205457



**SAS**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Huissiers de Justice Associés

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

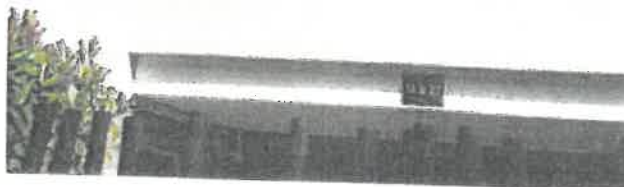
Standard : 01 43 62 14 94  
Télécopie : 01 48 97 41 01

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

*EXPEDITION*



**REFERENCES A RAPPELER:**  
**42205457**



## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Huissiers de Justice Associés

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

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

### ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205457



**ANNEXE 2**  
**DIAGNOSTICS**

**Maître Ingrid FOY, Avocat de La société CREDIT FONCIER DE FRANCE** , poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- les différents diagnostics et certificats techniques établis par ARIANE ENVIRONNEMENT le 10 mai 2022





## Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : **DOURNEAU/LES PAVILLONS-SOUS-BOIS**  
Date du repérage : **BOIS/2022/3771**  
**10/05/2022**



### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Seine-Saint-Denis**

Adresse : ..... **25 avenue Georges Pompidou**

Commune : ..... **93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS**  
**Section cadastrale C, Parcelle(s) n°**

**194,**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Bât. C, RDC 1ère porte à gauche Lot**  
**numéro 60, parking lot N° 152,**

Périmètre de repérage :

**Ensemble des parties privatives**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : .... **Mr DOURNEAU Hervé**

Adresse : ..... **7, rue de Nancy**  
**75010 PARIS**

### Objet de la mission :

**Etat des Risques et Pollutions**

**Métrage (Loi Carrez)**

**Diagnostic de Performance Energétique**



## Résumé de l'expertise n° DOURNEAU/LES PAVILLONS-SOUS-BOIS/2022/3771

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 : ..... **25 avenue Georges Pompidou**

Commune : ..... **93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS**

**Section cadastrale C, Parcelle(s) n° 194,**

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

**Bât. C, RDC 1ère porte à gauche Lot numéro 60, parking lot N° 152,**

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

	Prestations	Conclusion
	Etat des Risques et Pollutions	Voir Erp
	DPE	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> <b>135</b>   <b>26</b> </div> <small>KWh/m<sup>2</sup>/an</small>   <small>kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an</small>
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 40.6 m <sup>2</sup> Superficie habitable totale : 40.6 m <sup>2</sup>



## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : DOURNEAU/LES PAVILLONS-SOUS-  
Date du repérage : BOIS/2022/3771  
Heure d'arrivée : 10/05/2022  
Durée du repérage : 15 h 30  
01 h 30

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 : ... **Seine-Saint-Denis**

Adresse : ..... **25 avenue Georges Pompidou**

Commune : ..... **93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS**  
**Section cadastrale C, Parcelle(s) n°**

**194,**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Bât. C, RDC 1ère porte à gauche Lot**  
**numéro 60, parking lot N° 152,**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : .. **Mr DOURNEAU Hervé**

Adresse : ..... **7, rue de Nancy**  
**75010 PARIS**

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

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

Adresse : ..... **150, avenue Gambetta- BP85**  
**93170 BAGNOLET**

### Repérage

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

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **RIBEIRO Rui**

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

Adresse : ..... **16 Avenue de Fredy**  
**93250 VILLEMOMBLE**

Numéro SIRET : ..... **452900202**

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

Numéro de police et date de validité : ..... **10882805304 - 01/01/2023**

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 40.60 m<sup>2</sup> (quarante mètres carrés soixante)**

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **10/05/2022**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**  
Liste des pièces non visitées : **Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Me ALLAIRE**

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée Séjour cuisine	22.5	22.5	
Plac1	0.37	0.37	
Plac2	0.9	0.9	
Chambre	11.97	11.97	
SdB-WC	4.86	4.86	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 40.60 m<sup>2</sup> (quarante mètres carrés soixante)**  
**Surface au sol totale : 40.60 m<sup>2</sup> (quarante mètres carrés soixante)**

**Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Jardinet	0	36.95	

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **10/05/2022**

Par : **RIBEIRO Rui**

**Ariane Environnement**  
SARL CPZZ  
16 Avenue de Fredy, 93250, Villemomble  
ariane.environnement@hotmail.fr  
RCS BOUGNY : 452 900 202  
CODE NAF : 7120B

Aucun document n'a été mis en annexe

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



# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2293E1158752A  
Etabli le : 10/05/2022  
Valable jusqu'au : 09/05/2032

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>

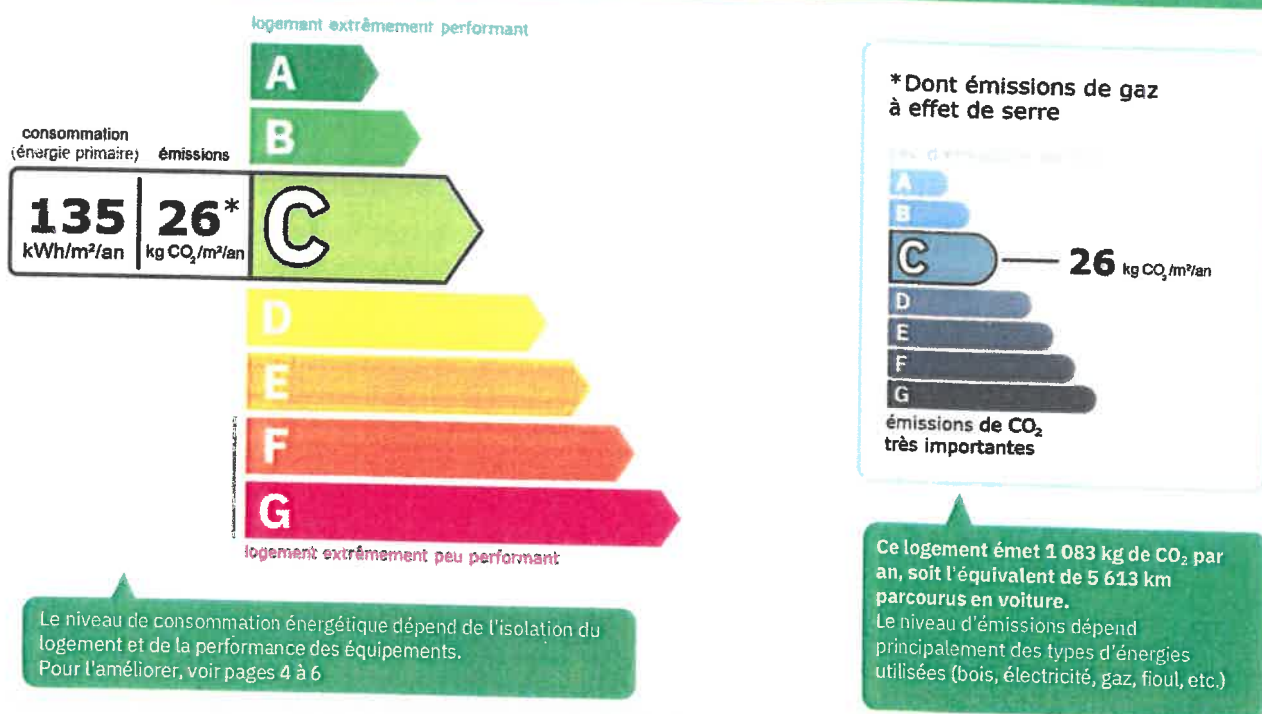


Adresse : **25 avenue Georges Pompidou**  
**93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS**  
(Bât. C, RDC 1ère porte à gauche, 60, parking lot N° 152)

Type de bien : Appartement  
Année de construction : 2013 - 2021  
Surface habitable : **40.6 m²**

Propriétaire : Mr DOURNEAU Hervé  
Adresse : 7, rue de Nancy 75010 PARIS

## 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 **500 €** et **740 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

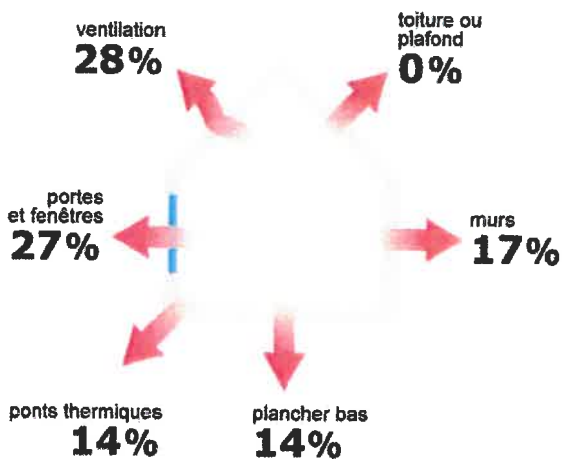
### Informations diagnostiqueur

**Ariane Environnement**  
16 Avenue de Fredy  
93250 VILLEMOMBLE  
tel : 01.43.81.33.52

Diagnosticqueur : RIBEIRO Rui  
Email : [ariane.environnement@hotmail.fr](mailto:ariane.environnement@hotmail.fr)  
N° de certification : DTI2094  
Organisme de certification : DEKRA Certification



### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation



### Système de ventilation en place



VMC SF Hygro B après 2012

### Confort d'été (hors climatisation)\*



### 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	 Gaz Naturel	3 010 (3 010 é.f.)	entre 280 € et 390 €	 53 %
 eau chaude	 Gaz Naturel	1 661 (1 661 é.f.)	entre 150 € et 220 €	 30 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	176 (77 é.f.)	entre 10 € et 30 €	 4 %
 auxiliaires	 Electrique	640 (278 é.f.)	entre 60 € et 100 €	 13 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>		<b>5 487 kWh</b> (5 026 kWh é.f.)	<b>entre 500 € et 740 €</b> 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 88ℓ par jour.

▲ 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.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

▲ 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 -21% sur votre facture **soit -88€ 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 → 88ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

36ℓ consommés en moins par jour, c'est -23% sur votre facture **soit -55€ 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.

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







En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : [www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie](http://www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie)








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

## Vue d'ensemble du logement





	description	isolation
 <b>Murs</b>	Mur en béton banché d'épaisseur $\leq 20$ cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2013 et 2021) donnant sur l'extérieur Mur en béton banché d'épaisseur $\leq 20$ cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2013 et 2021) donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	bonne
 <b>Plancher bas</b>	Dalle béton donnant sur un terre-plein	bonne
 <b>Toiture/plafond</b>	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	très bonne
 <b>Portes et fenêtres</b>	Porte(s) autres opaque pleine isolée Portes-fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'air 20 mm et volets roulants aluminium Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'air 20 mm et volets roulants aluminium	bonne

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 <b>Chauffage</b>	Chaudière individuelle gaz à condensation installée entre 2001 et 2015 réglée, avec programmeur pièce par pièce. Emetteur(s): radiateur bitube avec robinet thermostatique
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Combiné au système de chauffage
 <b>Climatisation</b>	Néant
 <b>Ventilation</b>	VMC SF Hygro B après 2012
 <b>Pilotage</b>	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
 <b>Eclairage</b>	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 <b>Isolation</b>	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 <b>Radiateur</b>	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 <b>Ventilation</b>	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

## Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

### Les travaux essentiels

Lot

Description

Performance recommandée

Etape non nécessaire, performance déjà atteinte

2

### Les travaux à envisager

Montant estimé : 5600 à 8400€

Lot

Description

Performance recommandée



Portes et fenêtres

Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée.

⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété

⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme

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



Chauffage

Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.

SCOP = 4



Eau chaude sanitaire

Système actualisé en même temps que le chauffage

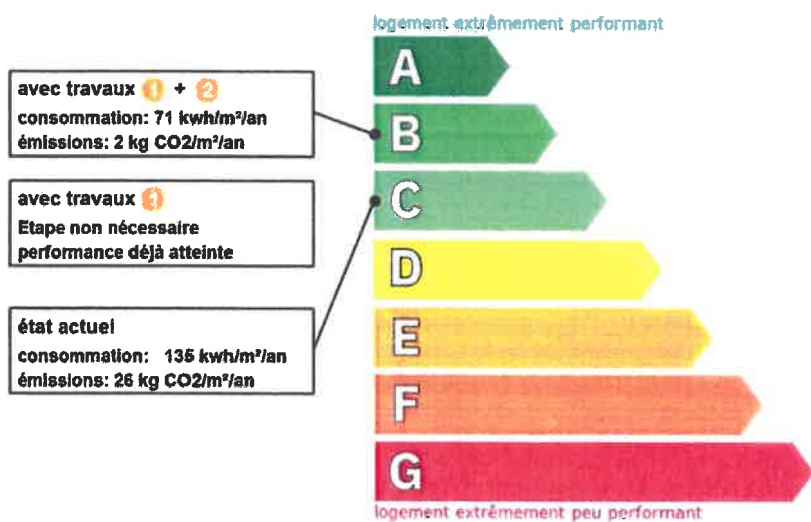
COP = 4

### Commentaires :

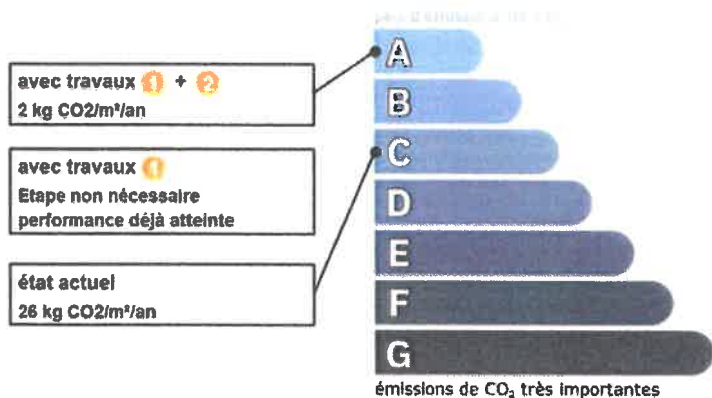
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



**FAIRE**  
TOUJOURS FAIRE SA PART

**Préparez votre projet !**

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

[www.faire.fr/trouver-un-conseiller](http://www.faire.fr/trouver-un-conseiller)  
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

[www.faire.fr/aides-de-financement](http://www.faire.fr/aides-de-financement)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté  
Égalité  
Fraternité



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).

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.23.7]**

Référence du DPE : **DOURNEAU/LES PAVILLONS-SOUS-BOIS/2022/3771**

Date de visite du bien : **10/05/2022**

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale C, Parcelle(s) n° 194,**

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 :  
**Notices techniques des équipements**  
**Photographes des travaux**

### 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	93 Seine Saint Denis
Altitude	📶 Donnée en ligne	54 m
Type de bien	🔍 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	≈ Estimé	2013 - 2021
Surface habitable du logement	🔍 Observé / mesuré	40,6 m <sup>2</sup>
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 Nord, Est	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré	18,13 m <sup>2</sup>
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	📄 Document fourni	2013 - 2021
Mur 2 Nord, Ouest	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré	14,5 m <sup>2</sup>
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔍 Observé / mesuré	14,5 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aiu	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍 Observé / mesuré	20 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aue	🔍 Observé / mesuré	non isolé
Plancher	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	📄 Document fourni	2013 - 2021
	Surface de plancher bas	🔍 Observé / mesuré	40,6 m <sup>2</sup>
























	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un terre-plein	
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	🔍	Observé / mesuré	15 m	
	Surface plancher bâtiment déperditif	🔍	Observé / mesuré	40.6 m²	
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton	
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé / mesuré	inconnue	
	Année de construction/rénovation	📄	Document fourni	2013 - 2021	
<b>Plafond</b>	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	40,6 m²	
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé	
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton	
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	non	
<b>Fenêtre Nord</b>	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	1.89 m²	
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Est	
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Nord	
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical	
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes	
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Bois	
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage	
	Épaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	20 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	Volets roulants aluminium	
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche	
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
	<b>Porte-fenêtre Nord</b>	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	3.78 m²
		Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Est
Orientation des baies		🔍	Observé / mesuré	Nord	
Inclinaison vitrage		🔍	Observé / mesuré	vertical	
Type ouverture		🔍	Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes	
Type menuiserie		🔍	Observé / mesuré	Bois	
Type de vitrage		🔍	Observé / mesuré	double vitrage	
Épaisseur lame air		🔍	Observé / mesuré	20 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	Volets roulants aluminium	
Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche		
Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain		
<b>Pont Thermique 1</b>	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Est / Plafond	
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / non isolé	
	Longueur du PT I	🔍	Observé / mesuré	7.2 m	
<b>Pont Thermique 2</b>	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Est / Plancher	
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue	
	Longueur du PT I	🔍	Observé / mesuré	7.2 m	

## Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔍	Observé / mesuré
			VMC SF Hygro B après 2012



<b>Chauffage</b>	Année installation	 Document fourni	2015
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré	non
	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1
	Type générateur	 Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée entre 2001 et 2015
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2015
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	 Observé / mesuré	oui
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	 Observé / mesuré	oui
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré	non
	Type émetteur	 Observé / mesuré	Radiateur bitube avec robinet thermostatique
	Température de distribution	 Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré	2015
Type de chauffage	 Observé / mesuré	central	
Equipement intermittence	 Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température	
<b>Eau chaude sanitaire</b>	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1
	Type générateur	 Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée entre 2001 et 2015
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2015
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Type production ECS	 Observé / mesuré	Chauffage et ECS
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	 Observé / mesuré	oui
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	 Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	 Observé / mesuré	instantanée

#### Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 21 octobre 2021 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.

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

**Informations société :** Ariane Environnement 16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE  
Tél. : 01.43.81.33.52 - N°SIREN : 452900202 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10882805304

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

## 25 AVENUE GEORGES POMPIDOU 93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS

**Adresse:** 11 Avenue Georges Pompidou 93320  
 LES PAVILLONS SOUS BOIS  
**Coordonnées GPS:** 48.91355724596278,  
 2.499920725822449  
**Cadastre:** C 194

**Commune:** LES PAVILLONS SOUS BOIS  
**Code Insee:** 93057

**Reference d'édition:** 1819668  
**Date d'édition:** 25/05/2022

**Vendeur-Bailleur:**  
 M DOURNEAU  
**Acquéreur-locataire:**



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

20 BASIAS, 1 BASOL, 1 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention	
Informatif <b>PEB</b>	<b>NON</b>	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit	
PPR Naturel <b>SEISME</b>	<b>OUI</b>	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1	
PPR Naturel <b>RADON</b>	<b>OUI</b>	Commune à potentiel radon de niveau 1	
Informatif <b>Sols Argileux</b>	<b>OUI</b>	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati, (Loi ELAN, Article 68)	
PPR Naturels <b>Mouvement de terrain</b>	<b>OUI</b>	Mouvement de terrain Tassements différentiels Département	Prescrit 23/07/2001
PPR Miniers	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Miniers</b>	
PPR Technologiques	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Technologiques</b>	

### DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

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

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

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

N° 2020-DRIEE-IF/136

du 11/08/2020

Mis à jour le

2. Adresse

11 Avenue Georges Pompidou

code postal ou Insee

93320

commune

LES PAVILLONS SOUS BOIS

## 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
X			X	
			date	23/07/2001
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :				
inondation	crue torrentielle	remontée de nappe		avalanches
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique	X	feux de forêt
séisme	volcan	autres		

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui Non X  
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
				X
			date	
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :				
mouvements de terrain		autres		

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui Non  
Oui Non

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

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

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

effet toxique	effet thermique	effet de surpression	Oui	Non
				X
			date	
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé				
			Oui	Non
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :				

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

L'immeuble est situé en zone de prescription

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

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

est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

Oui Non  
Oui Non  
Oui Non  
Oui Non

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

## Information relative à la pollution de sols

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

Oui Non X

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

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

Oui Non X

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

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

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

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

\* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

vendeur / bailleur

date / lieu

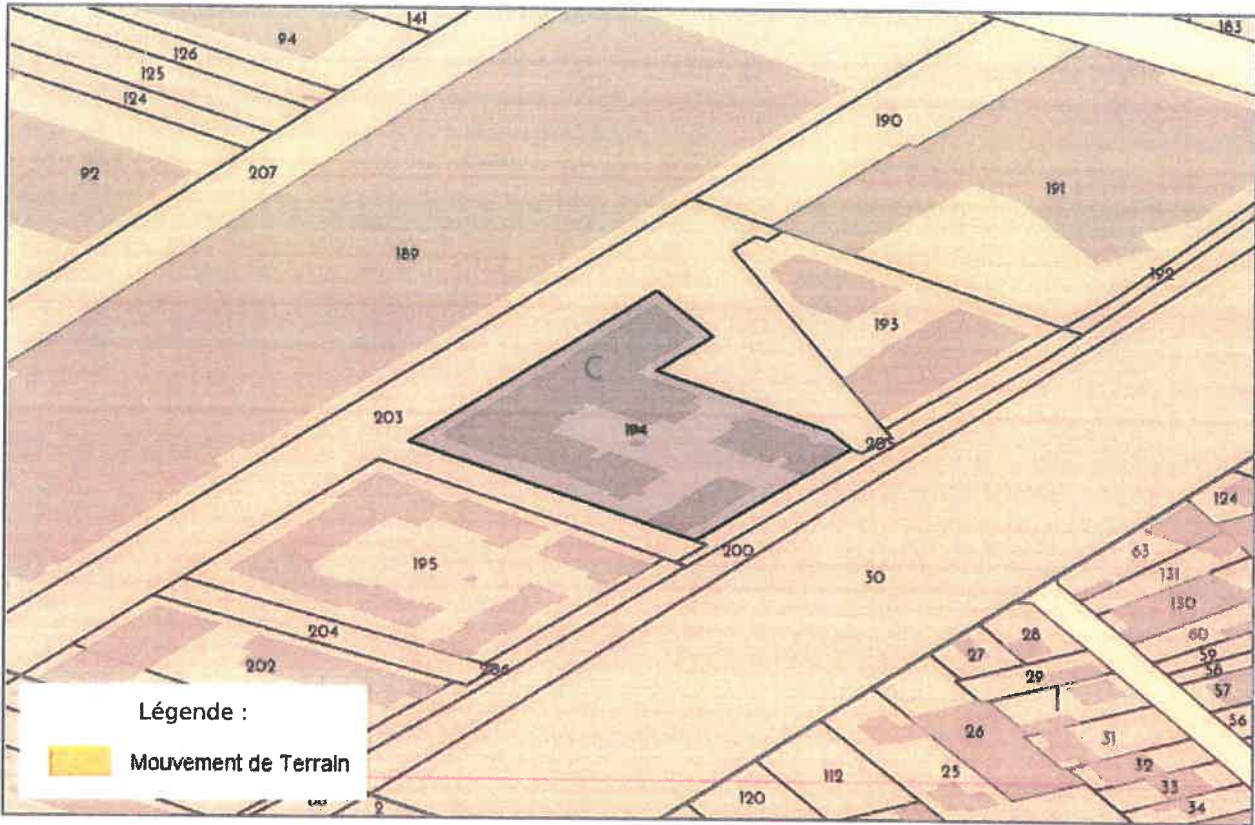
M DOURNEAU

25/05/2022 / LES PAVILLONS SOUS BOIS

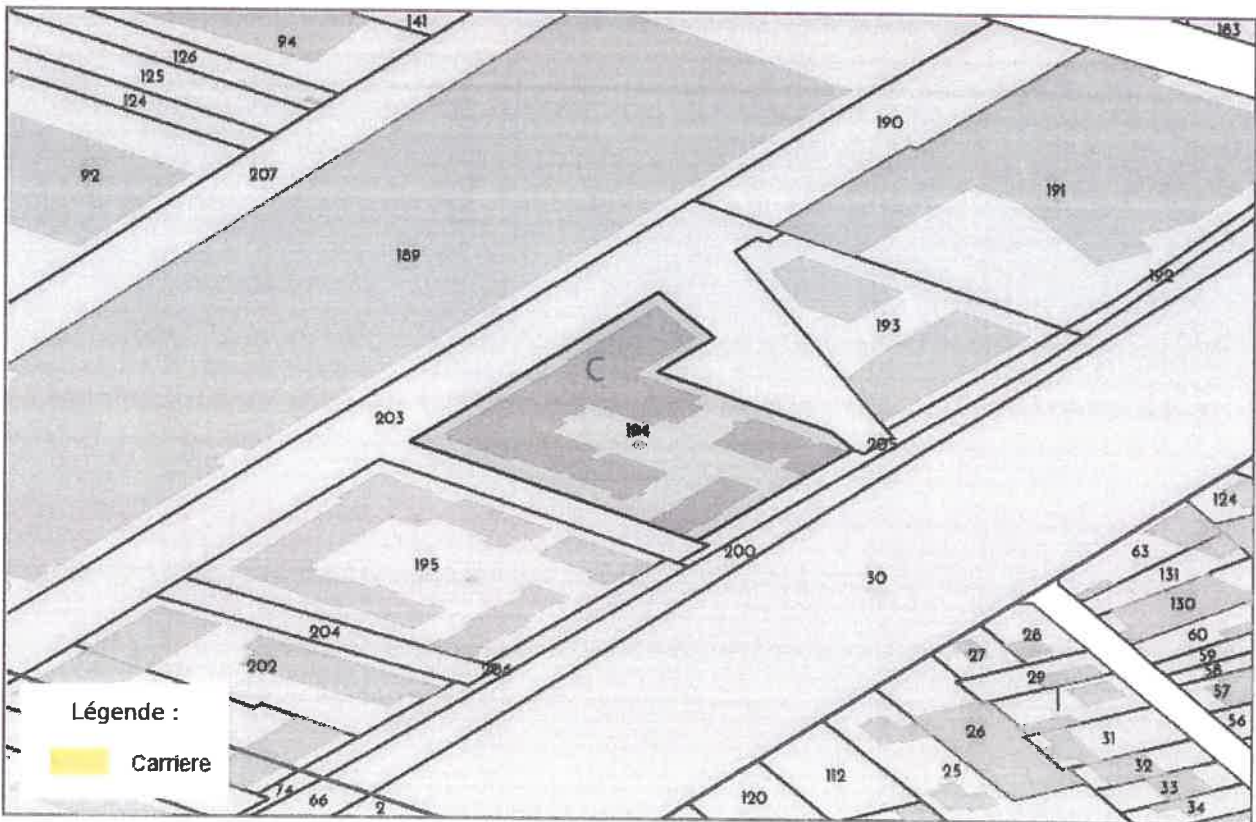
Oui Non  
acquéreur / locataire



## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



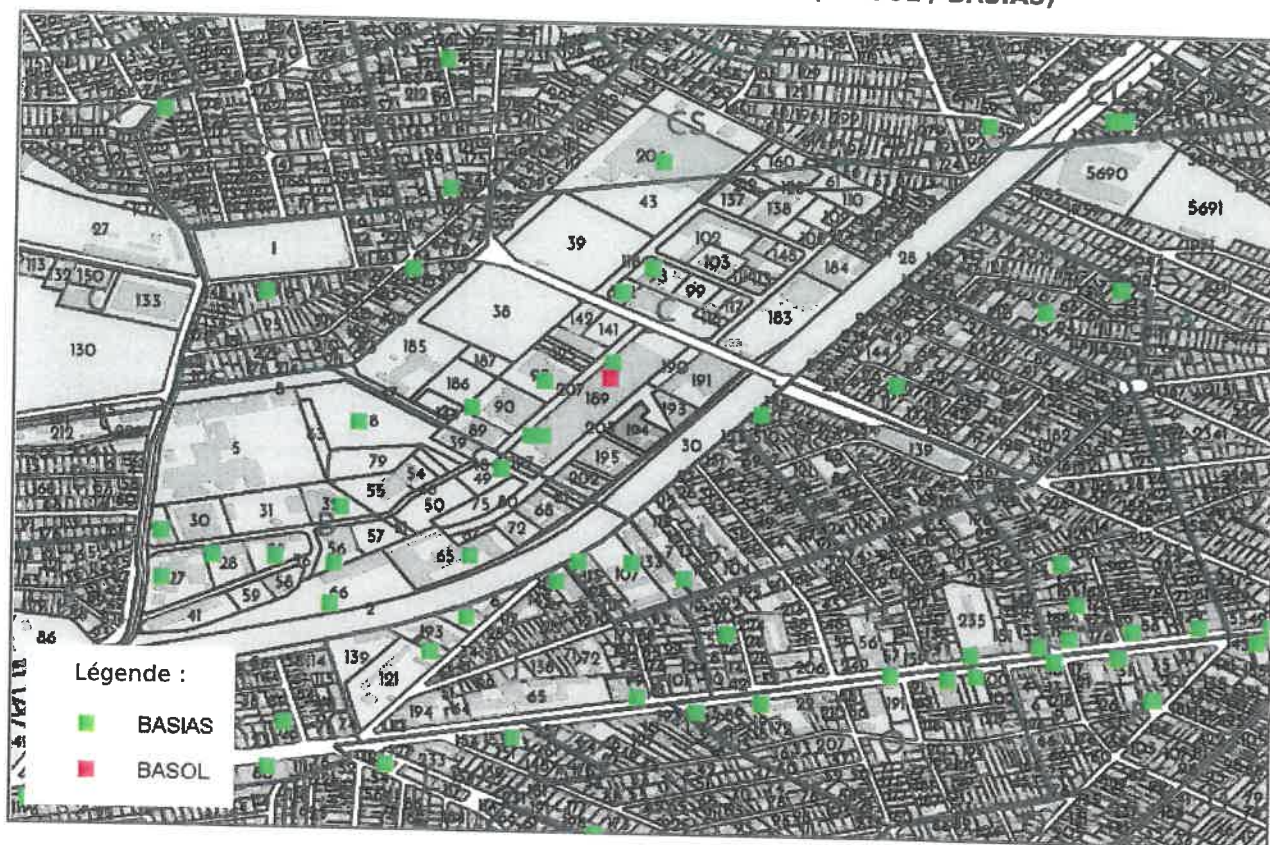




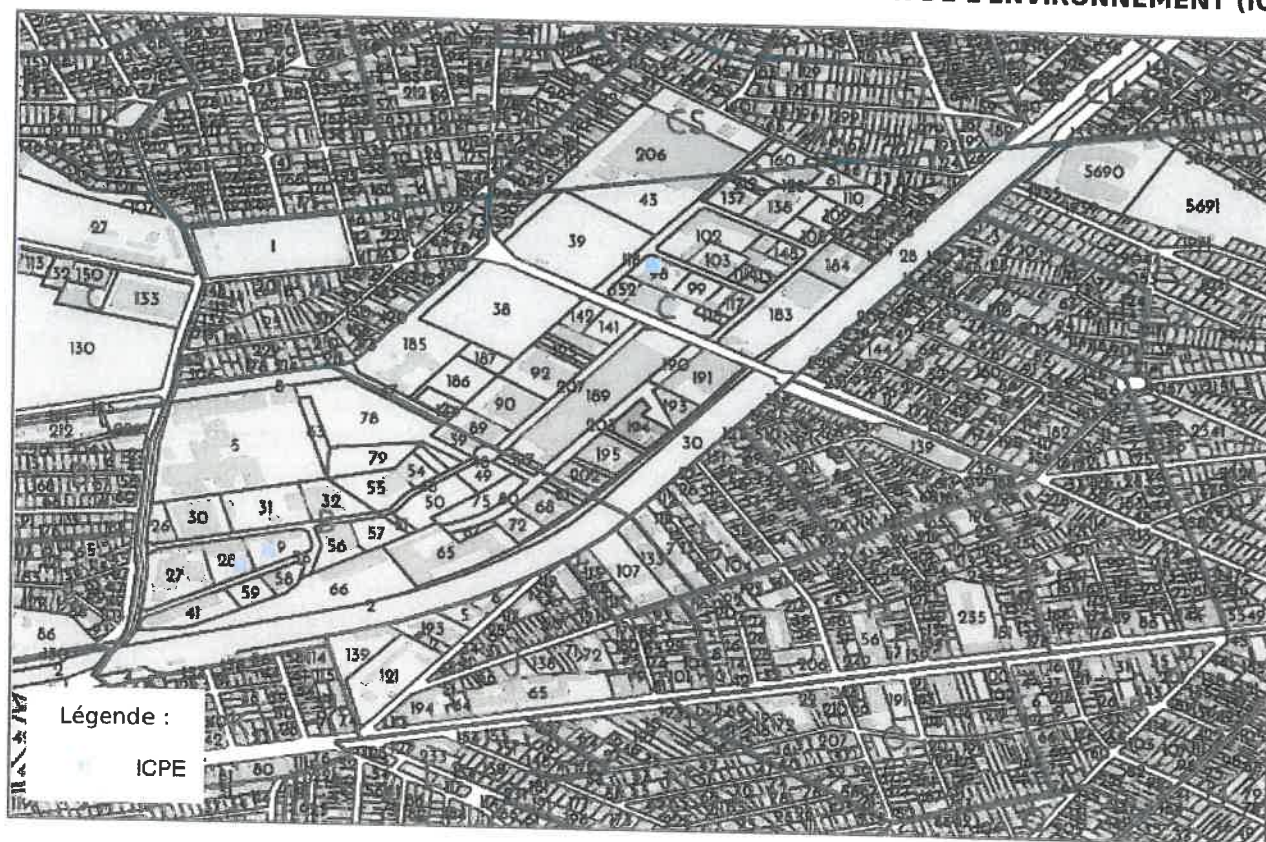




## CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS ( BASOL / BASIAS)

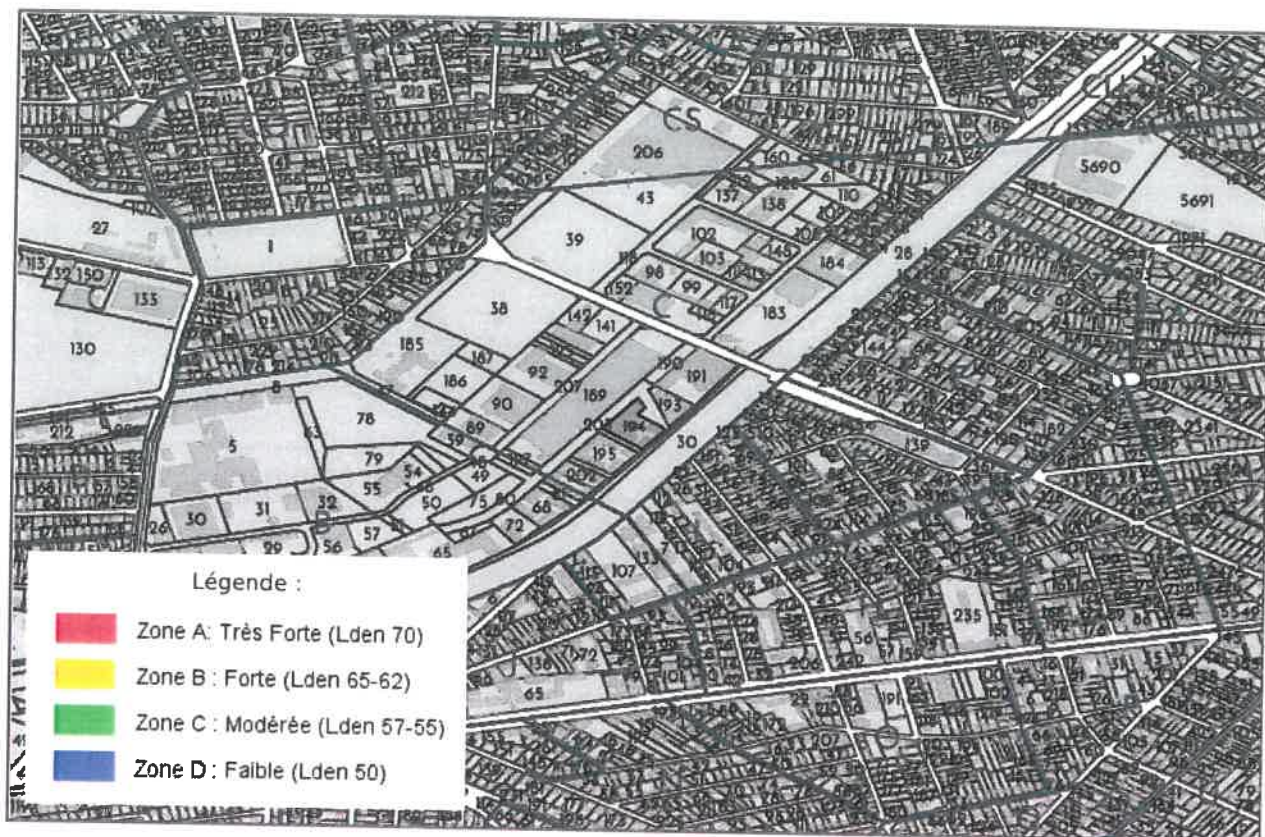


## CARTOGRAPHIE DES INSTALLATION CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)





# PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)





**LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
IDF9303597	oscar (sarl), , 62 allée luxembourg du les pavillons-sous-bois (93057)	
IDF9302108	epoxy service, , 22 allée luxembourg du les pavillons-sous-bois (93057)	126 mètres
IDF9305311	petro-vaires , chauvet, combustibles fioul, bois, charbon, allée monthyon les pavillons-sous-bois (93057)	136 mètres
IDF9303584	espress auto, , 36 chemin halage du les pavillons-sous-bois (93057)	143 mètres
IDF9302110	figuera , departement de la seine, , voirie de l'est à bondy - actuels boulevard de paris, avenue de rome les pavillons-sous-bois (93057)	155 mètres
IDF9302107	l'entreprise industrielle, , chemin poudrette de la les pavillons-sous-bois (93057)	156 mètres
IDF9302098	cornet et cie, , 59 allée colonel fabien du les pavillons-sous-bois (93057)	197 mètres
IDF9302099	bidinger (sté) , montagnier (m.) , jouin (m.) , , 24 allée canal du les pavillons-sous-bois (93057)	257 mètres
IDF9304158	garage pro diesel, carrosserie automobile, 128 avenue rome les pavillons-sous-bois (93057)	267 mètres
IDF9303583	garage du canal de l'est - volkswagen, , 75 allée colonel fabien du les pavillons-sous-bois (93057)	270 mètres
IDF9302100	daniani (m.) , , 33 allée pecheurs des, actuelle avenue du general leclerc les pavillons-sous-bois (93057)	291 mètres
IDF9305312	scalp - sté commerciale approvisionnements laques et peintures, fabrication et gros peintures, vernis , decapage, degreissage, 8 allée bruxelles les pavillons-sous-bois (93057)	313 mètres
IDF9302105	damiani (m.) , , quai amsterdam d' les pavillons-sous-bois (93057)	316 mètres
IDF9302112	sté polissage industriel de l'inox, , 17 allée emancipation de l' les pavillons-sous-bois (93057)	332 mètres
IDF9302109	erea - etablissement régional d'enseignement adapté, , zone industrielle poudrette la ; boulevard de paris les pavillons-sous-bois (93057)	338 mètres
IDF9303596	mj autos, , 19 allée sansonnets des les pavillons-sous-bois (93057)	365 mètres
IDF9304160	paris est motors, carrosserie automobile, 51 allée athenes les pavillons-sous-bois (93057)	406 mètres
IDF9303600	kaprielian zaven, , 44 allée bougainville de les pavillons-sous-bois (93057)	418 mètres
IDF9302101	vasseur (m.) , , 37 allée general leclerc du les pavillons-sous-bois (93057)	427 mètres
IDF9305309	europe negoce service , fti - lofti transports, location de camions et vehicules industriels, 10 quai amsterdam les pavillons-sous-bois (93057)	431 mètres
		478 mètres

**LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
93.0057	, caldeo, allée du luxembourg les pavillons-sous-bois(93057)	110 mètres

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

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
74.4461	scalp, les pavillons sous bois, 93320	318 mètres



Préfecture : Seine-Saint-Denis

Commune : LES PAVILLONS SOUS BOIS

## Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

11 Avenue Georges Pompidou  
93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS

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

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

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

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et coulées de boue	06/06/2018	06/06/2018	23/07/2018	15/08/2018	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	11/04/1983	23/04/1983	16/05/1983	18/05/1983	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	26/06/1990	27/06/1990	25/01/1991	07/02/1991	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1991	31/10/1993	28/07/1995	09/09/1995	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	23/08/1995	23/08/1995	24/10/1995	31/10/1995	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/11/1993	31/05/1997	17/12/1997	30/12/1997	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations - coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	27/06/2001	27/06/2001	03/12/2001	19/12/2001	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	19/06/2013	19/06/2013	10/09/2013	13/09/2013	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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



**ATTESTATION SUR L'HONNEUR** réalisée pour le dossier n° **DOURNEAU/LES PAVILLONS-SOUS-BOIS/2022/3771** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 25 avenue Georges Pompidou 93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS.

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

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

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	23/07/2022 (Date d'obtention : 24/07/2017)
DPE	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/12/2022 (Date d'obtention : 13/12/2017)
Gaz	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/11/2022 (Date d'obtention : 13/11/2017)
Electricité	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	27/10/2023 (Date d'obtention : 28/10/2018)
Plomb	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	13/11/2022 (Date d'obtention : 14/11/2017)
Termites	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/12/2023 (Date d'obtention : 13/12/2017)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA n° 10882805304 valable jusqu'au 01/01/2023) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **10/05/2022**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

**Ariane Environnement**  
SARL CPEE  
 18 avenue de Fredy, 93250, Villemomble  
 ariane.environnement@orange.fr  
 RCS BOBIGNY : 452 900 202  
 CODE NAJ : 7120B

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

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

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

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

Votre Agent Général  
**M.MENDIELA EIRL ET A.PIRES EIRL**  
2 ALLEE DE COUBRON  
93390 CLICHY SOUS BOIS  
☎ **0143021395**  
📠 **01 43 01 84 46**



**Assurance et Banque**

**N°ORIAS 07 012 108 (MADELEINE  
MENDIELA)**  
**18 006 962 (AUGUSTO PIRES)**  
Site ORIAS [www.orias.fr](http://www.orias.fr)

**SARL CPEE**  
**16 AV DE FREDY**  
**93250 VILLEMOMBLE**

### **Votre contrat**

**Responsabilité Civile Prestataire**  
Souscrit le **01/10/2021**

### **Vos références**

Contrat  
**10882805304**  
Client  
**3962959404**

Date du courrier  
**20 Janvier 2022**

## **Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire**

AXA France IARD atteste que :  
CPEE

Est titulaire du contrat d'assurance n° **10882805304** ayant pris effet le **01/10/2021**.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS :**

- Assainissement autonome - collectif
- Contrôle périodique amiante
- Diagnostic Accessibilité
- Diagnostic Technique Global (article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation)
- Diagnostic amiante avant travaux/ démolition
- Diagnostic amiante avant vente
- Diagnostic de performance énergétique
- DRIP- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb
- Diagnostic gaz

## Vos références

Contrat

**10882805304**

Client

**3962959404**

- Diagnostic légionellose
- Loi boutin
- Diagnostic monoxyde de carbone
- Diagnostic radon
- Diagnostic sécurité piscine
- Diagnostic sécurité piscine
- Diagnostic technique SRU
- Diagnostic termites
- Dossier technique amiante
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité
- Etat des lieux
- Etat des risque et pollutions
- Etat parasitaire
- Evaluation valeur vénale et locative
- Exposition au plomb (CREP)
- Loi Carrez
- Millièmes
- Prêt conventionné : normes d'habitabilité
- Recherche de métaux lourds
- Recherche de plomb avant travaux/ Démolition
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic acoustique

**Vos références**

Contrat

**10882805304**

Client

**3962959404**

- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux
- Diagnostic humidité
- Vérification des équipements et installations incendie
- Infiltrométrie
- Thermographie infrarouge
- Attestation de prise en compte de la réglementation thermique
- Vérification de la conformité du logement aux normes de décence

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

La présente attestation est valable du **20/01/2022** au **01/01/2023** et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Guillaume Borie

Directeur Général Délégué



**Vos références**  
Contrat  
**10882805304**  
Client  
**3962959404**

## Nature des garanties

Nature des garanties	Limites de garanties en €
<b>Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe "autres garanties" ci-après)</b>	<b>9 000 000 €</b> par année d'assurance
<b>Dont :</b> Dommages corporels	<b>9 000 000 €</b> par année d'assurance
<b>Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus</b>	<b>1 200 000 €</b> par année d'assurance

## Autres garanties

Nature des garanties	Limites de garanties en €
<b>Atteinte accidentelle à l'environnement</b> (tous dommages confondus)(article 3.1 des conditions générales)	<b>750 000 €</b> par année d'assurance
<b>Responsabilité civile professionnelle</b> (tous dommages confondus)	<b>500 000 €</b> par année d'assurance dont <b>300 000 €</b> par sinistre
<b>Dommages immatériels non consécutifs autres que ceux visés par l'obligation d'assurance (article 3.2 des conditions générales)</b>	<b>150 000 €</b> par année d'assurance
<b>Dommages aux biens confiés</b> (selon extension aux conditions particulières)	<b>150 000 €</b> par sinistre
<b>Reconstitution de documents/ médias confiés</b> (selon extension aux conditions particulières)	<b>30 000 €</b> par sinistre

C.G. : Conditions Générales du contrat.



# CERTIFICAT

DE COMPETENCES

## Diagnostiqueur immobilier certifié

DEKRA CERTIFICATION SAS certifie que Monsieur

**Rui RIBEIRO**

est titulaire du certificat de compétences N°DTI2094 pour :

	DU	AU
- Constat de Risque d'Exposition au Plomb	14/11/2017	13/11/2022
- Diagnostic amiante sans mention	24/07/2017	23/07/2022
- Diagnostic amiante avec mention	24/07/2017	23/07/2022
- Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine)	13/12/2017	12/12/2022
- Diagnostic de performance énergétique	13/12/2017	12/12/2022
- Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	13/12/2017	12/12/2022
- Etat relatif à l'installation intérieure de gaz	13/11/2017	12/11/2022
- Etat relatif à l'installation intérieure d'électricité	28/10/2018	27/10/2023

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application\*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

\* Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérant dans les domaines de la plomberie et de l'installation intérieure de gaz ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011 ; Arrêté du 26 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérant de diagnostic et d'évaluation immobilière de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et d'évaluation visuelle après incendie dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification ; Arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 14 décembre 2009 et du 7 décembre 2011 ; Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 08 décembre 2009 et du 13 décembre 2011 ; Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 15 décembre 2009 et 16 décembre 2011 ; Arrêté du 6 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 10 décembre 2009 et 2 décembre 2011.



Le Directeur Général, Yvan MAINGUY  
Bagneux, le 26/10/2018



Numéro d'accréditation :  
4-0081  
Portée disponible  
sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)



### **ANNEXE 3**

#### **METRE**

**Maitre Ingrid FOY**, Avocat de **La société CREDIT FONCIER DE FRANCE** , poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- l'attestation de superficie établie par **ARIANE ENVIRONNEMENT** le 10 mai 2022



## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : DOURNEAU/LES PAVILLONS-SOUS-  
Date du repérage : BOIS/2022/3771  
Heure d'arrivée : 10/05/2022  
Durée du repérage : 15 h 30  
01 h 30

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 : ... **Seine-Saint-Denis**  
Adresse : ..... **25 avenue Georges Pompidou**  
Commune : ..... **93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS**  
**Section cadastrale C, Parcelle(s) n°**  
**194,**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Bât. C, RDC 1ère porte à gauche Lot**  
**numéro 60, parking lot N° 152,**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom :.. **Mr DOURNEAU Hervé**  
Adresse : ..... **7, rue de Nancy**  
**75010 PARIS**

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

Nom et prénom : **SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE et**  
**LAVILLAT - Me ALLAIRE**  
Adresse : ..... **150, avenue Gambetta- BP85**  
**93170 BAGNOLET**

### Repérage

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

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **RIBEIRO Rui**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **Ariane Environnement**  
Adresse : ..... **16 Avenue de Fredy**  
**93250 VILLEMOMBLE**  
Numéro SIRET : ..... **452900202**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**  
Numéro de police et date de validité : ..... **10882805304 - 01/01/2023**

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 40.60 m<sup>2</sup> (quarante mètres carrés soixante)**

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **10/05/2022**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Me ALLAIRE**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée Séjour cuisine	22.5	22.5	
Plac1	0.37	0.37	
Plac2	0.9	0.9	
Chambre	11.97	11.97	
SdB-WC	4.86	4.86	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 40.60 m<sup>2</sup> (quarante mètres carrés soixante)**  
**Surface au sol totale : 40.60 m<sup>2</sup> (quarante mètres carrés soixante)**

**Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Jardinnet	0	36.95	

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **10/05/2022**

Par : **RIBEIRO Rui**

**Ariane Environnement**  
SARL Créa  
16 avenue de Fredy, 93250, Villemomble  
ariane.environnement@hotmail.fr  
RCS BOBIGNY : 452 000 202  
CODE NAF : 71209

Aucun document n'a été mis en annexe

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