

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

SDC 5-7 Rue de l'Avenir
91260 JUVISY-SUR-ORGE

Me Charlotte GUITTARD

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

M. Abdoulaye BA

Me _____

Avocat

Adresse des biens vendus :

5 Rue de l'Avenir
91260 JUVISY-SUR-ORGE

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

15.000€

Audience d'orientation :

Mercredi 7 mai 2025

—

—

—

—

—

Audience d'adjudication :

—

—

—

—

—

—

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A JUVISY SUR ORGE (91260), 5 Rue de l'Avenir

- UN STUDIO de 22,56 m² situé dans le bâtiment H, au deuxième étage, couloir à gauche en arrivant sur le palier par l'escalier, quatrième porte à droite comprenant : entrée avec placard, pièce principale avec coin cuisine, salle d'eau avec wc.
- UN PARKING EXTERIEUR.

LES BIENS SONT OCCUPES.

Aux requête, poursuites et diligences de :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à JUVISY SUR ORGE (91260), 5-7 Rue de l'Avenir, représenté par son syndic, le **CABINET PRECLAIRE**

Société à Responsabilité Limitée au capital de 30.000 €, dont le siège social est sis à SAINT PIERRE DU PERRY (91280), 15 Rue Jacquard – BP 72, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY-COURCOURONNES sous le numéro 533 489 977, agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de **Maître Charlotte GUITTARD**, membre de la SCP DAMOISEAU et Associés, Avocat au Barreau de l'Essonne, demeurant 13 Rue des Mazières – 91050 EVRY-COURCOURONNES CEDEX, laquelle est constituée sur la présente procédure et ses suites.

Et ayant pour Avocat plaidant **Maître Eric SIMONNET**, Membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 106 Rue de Richelieu - 75002 PARIS.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de :

1/ La Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par la 8^{ème} Chambre du Tribunal Judicaire d'EVRY-COURCOURONNES le 19 mai 2022 signifié le 20 juin 2022 et devenu définitif ayant condamné Monsieur Abdoulaye BA à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à JUVISY-SUR-ORGE (91260), RESIDENCE DE L'ERMITAGE, 5-7 Rue de l'Avenir, les sommes suivantes :

- 2.668,41 € au titre des charges de copropriété et appels travaux arriérés arrêtés au 11 janvier 2022 pour la période du 1^{er} janvier 2020 au 1^{er} janvier 2022, appel de provisions et fonds travaux loi Alur impayés du 1^{er} trimestre 2022 inclus, ainsi que les intérêts au taux légal à compter du 18 novembre 2021 sur la somme de 2.557,50 € et, pour le surplus, à compter du 25 janvier 2022 et ce, jusqu'à parfait paiement,
- 555,10 € au titre des charges de copropriété devenues exigibles sur la période du 1^{er} avril 2022 au 30 septembre 2022,
- 28,72 € au titre des cotisations au fonds travaux loi Alur devenues exigibles sur la période du 1^{er} avril 2022 au 30 septembre 2022,
- 1.200 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- outre les entiers dépens.

2/ La Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par la 8^{ème} Chambre du Tribunal Judicaire d'EVRY-COURCOURONNES le 11 juillet 2024 signifié le 8 août 2024 et devenu définitif ayant condamné Monsieur Abdoulaye BA à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à JUVISY-SUR-ORGE (91260), RESIDENCE DE L'ERMITAGE, 5-7 Rue de l'Avenir, les sommes suivantes :

- 2.020,50 € au titre des charges de copropriété et appels fonds travaux ALUR impayés arrêtés au 22 janvier 2024, pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 22 janvier 2024, appel et fonds travaux loi ALUR du 1^{er} trimestre 2024, charges du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023 remboursement provisions appelées inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 23 novembre 2023, date de la mise en demeure et ce, jusqu'à parfait paiement,
- 613,96 € au titre des charges de copropriété devenues exigibles sur la période du 1^{er} avril 2024 au 30 septembre 2024 inclus,

- 31,78 € au titre des appels de fonds travaux devenus exigibles sur la période du 1^{er} avril 2024 au 30 septembre 2024,
- 300 € au titre de dommages et intérêts,
- 1.200 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- outre les entiers dépens.

Il est ici précisé que le CABINET PRECLAIRE agit en qualité de syndic de la copropriété de l'immeuble sis à JUVISY SUR ORGE (91260), 5-7 Rue de l'Avenir, dûment habilité à poursuivre la procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur Abdoulaye BA, en vertu du procès-verbal de l'assemblée générale en date du 16 janvier 2023, sur une mise à prix de 15.000 €.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SCP GUERIN-BOURGÉAC, Commissaires de Justice associés à PARIS (75017), en date du 5 décembre 2024, fait signifier commandement valant saisie immobilière à :

Monsieur Abdoulaye BA

Né le 1^{er} janvier 1981 à OULD YENGE (Mauritanie)

De nationalité française

Célibataire

Demeurant Chez ENTRAIDE ET PARTAGE, 22 Rue Sainte Marthe – 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, la somme de :

A/ En vertu du jugement du 19 mai 2022 :

1- DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE HUIT EUROS ET QUARANTE ET UN CENTIMES (2.668,41 €) au titre des charges de copropriété et appels travaux arriérés arrêtés au 11 janvier 2022, pour la période du 1^{er} janvier 2020 au 1^{er} janvier 2022, appel de provisions et fonds travaux loi Alur impayés du 1^{er} trimestre 2022 inclus

..... 2.668,41 €

2- les intérêts au taux légal courus sur la somme de 2.557,50 € du 18 novembre 2021 au 20 août 2022

..... 14,73 €

3- les intérêts au taux légal courus sur la somme de 110,91 € du 25 janvier 2022 au 20 août 2022

..... 0,48 €

4- CINQ CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET DIX CENTIMES (555,10 €) au titre des charges de copropriété devenues exigibles sur la période du 1^{er} avril 2022 au 30 septembre 2022

..... 555,10 €

5- VINGT HUIT EUROS ET SOIXANTE DOUZE CENTIMES (28,72 €) au titre des cotisations au fonds travaux loi Alur devenues exigibles sur la période du 1^{er} avril 2022 au 30 septembre 2022

..... 28,72 €

6- MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200 €) sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile

..... 1.200,00 €

7- les intérêts au taux légal sur la somme totale de 1.783,82 € courus à compter du 19 mai 2022, date du jugement, jusqu'au 20 août 2022

..... 3,52 €

8- les intérêts au taux légal majoré de cinq points, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier, courus sur la somme totale de 4.452,23 € à compter du 21 août 2022 jusqu'au jour du parfait paiement

..... POUR MEMOIRE

9- les dépens POUR MEMOIRE

TOTAL A/ SAUF MEMOIRE : 4.470,96 €

(QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DIX EUROS ET QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES)

B/ En vertu du jugement du 11 juillet 2024 :

1- DEUX MILLE VINGTS EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (2.020,50 €) au titre des charges de copropriété et appels de fonds travaux ALUR impayés arrêtés au 22 janvier 2024, pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 22 janvier 2024, appel et fonds travaux loi ALUR du 1^{er} trimestre 2024, charges du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023 remboursement provisions appelées inclus
..... 2.020,50 €

2- les intérêts au taux légal courus du 23 novembre 2023 au 8 octobre 2024
..... 87,43 €

3- SIX CENT TREIZE EUROS ET QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES (613,96 €) au titre des charges de copropriété devenues exigibles sur la période du 1^{er} avril 2024 au 30 septembre 2024 inclus
..... 613,96 €

4- TRENTE ET UN EUROS ET SOIXANTE DIX HUIT CENTIMES (31,78 €) au titre des appels de fonds travaux devenus exigibles sur la période du 1^{er} avril 2024 au 30 septembre 2024 inclus
..... 31,78 €

5- TROIS CENTS EUROS (300 €) à titre de dommages et intérêts
..... 300,00 €

6- MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200 €) sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile
..... 1.200,00 €

7- les intérêts au taux légal sur la somme totale de 2.145,74 € courus à compter du 11 juillet 2024, date du jugement, jusqu'au 8 octobre 2024
..... 26,03 €

8- les intérêts au taux légal majoré de cinq points, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier, courus sur la somme totale de 4.166,24 € à compter du 9 octobre 2024 jusqu'au jour du parfait paiement

..... POUR MEMOIRE

9- les dépens POUR MEMOIRE

TOTAL B/ SAUF MEMOIRE : 4.279,70 €

(QUATRE MILLE DEUX CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET SOIXANTE DIX CENTIMES)

TOTAL GENERAL A/ + B/ SAUF MEMOIRE : 8.750,66 €

(HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS ET SOIXANTE SIX CENTIMES)

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

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 Publicité Foncière de l'Essonne le 20 janvier 2025 Volume 9104P01 2025 S numéro 20.

L'assignation à comparaître au débiteur a été délivrée pour l'audience d'orientation du **MERCREDI 7 MAI 2025 à 9 Heures 30.**

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus-énoncé.

Sur la commune de JUVISY SUR ORGE (91260), 5 et 7 Rue de l'Avenir.

Dans un ensemble immobilier en copropriété

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	289	5 Rue de l'Avenir	00ha 19a 85ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

➤ LOT NUMERO 28 :

Dans le bâtiment H, au deuxième étage, couloir à gauche en arrivant sur le palier par l'escalier, quatrième porte à droite, un STUDIO avec entrée, placard, salle de douche comportant WC, kitchenette.

Et les 75/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

➤ LOT NUMERO 195 :

Dans le jardin, un parking extérieur numéro 33.

Et les 7/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

La description des biens a été reprise dans le titre de propriété sous réserve de leurs modifications ultérieures.

Lesdits biens ont fait l'objet :

1. d'un procès-verbal descriptif des biens saisis dressé par Maître Eric MARTINEZ, Commissaire de Justice associé de la SAS CD JUSTITIA, Commissaires de Justice à EPINAY SOUS SENART (91), en date du 30 décembre 2024, joint en annexe, lequel comprend le dossier de diagnostics techniques établi par la société SBV. EXPERTISES le 30 décembre 2024, à savoir :
 - le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
 - l'état de l'installation intérieure d'électricité,
 - le diagnostic de performance énergétique,
 - l'état des risques et pollutions,
 - l'attestation de surface privative : **22,56 m²**.

Il est ici précisé que le bien objet de la saisie sont occupés.

2. d'une demande de renseignements d'urbanisme par le Cabinet PAILLARD, Géomètre-Expert, lesquels seront ultérieurement annexés au présent cahier des conditions de vente par voie de dire.

OBSERVATIONS

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître BRISSE et FARANDO, Notaire à MEUDON (92), le 11 mars 1971 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 2 le 1^{er} avril 1971 Volume 45 numéro 2.

Ledit règlement de copropriété contenant état descriptif de division sera annexé ultérieurement par voie de dire au présent cahier des conditions de vente.

La Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (article 48) a abrogé le chapitre 2 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

Les biens et droits présentement mis en vente appartiennent à Monsieur Abdoulaye BA pour les avoir acquis :

- de Monsieur Patrick Fernand MARMANDE époux de Madame Delphine Françoise Catherine JARRY, né le 20 février 1954 à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), de nationalité française, demeurant 76 Rue des Cailles – 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE,
- suivant acte reçu par Maître Laurent VINCIGUERRA, Notaire à VIGNEUX SUR SEINE (91), le 3 mai 2016 publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 2 le 17 mai 2016 Volume 9104P02 2016 P numéro 3127.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-
2009 - JO 12 mai 2009,
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012,
Modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par
Décision du 13-02-2019 - JO 7 mars 2019.

CHAPITRE IER - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{ER} - CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 - MODALITÉS 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 - ÉTAT 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 A 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 ayants 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 L313-3 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 leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

ARTICLE 14 - VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

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

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

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

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

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

ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

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 1er juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

15.000 €

(QUINZE MILLE EUROS)

Fait à EVRY-COURCOURONNES

Maître Charlotte GUITTARD

Le

Membre de la SCP DAMOISEAU et Associés

Avocat au Barreau de l'Essonne

SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SDC RESIDENCE DE L'ERMITAGE, 5-7 Rue de l'Avenir
– 91260 JUVISY SUR ORGE
c/ Monsieur Abdoulaye BA

IMMEUBLE : RESIDENCE DE L'ERMITAGE, 5 Rue de l'Avenir –
91260 JUVISY SUR ORGE
Lots numéros 28 et 195

AUDIENCE D'ORIENTATION : MERCREDI 7 MAI 2025
à 9 Heures 30

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES et par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu Maître Charlotte GUITTARD, membre de la SCP DAMOISEAU et Associés, Avocat au Barreau de l'Essonne, Conseil du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à JUVISY SUR ORGE (91260), RESIDENCE DE L'ERMITAGER, 5-7 Rue de l'Avenir, poursuivant la présente vente ;

Laquelle entend compléter le cahier des conditions de vente par la production du procès-verbal dressé par Maître Eric MARTINEZ, Commissaire de Justice associé de la SAS CD JUSTITIA, Commissaires de Justice à EPINAY SOUS SENART (91), en date du 30 décembre 2024, lequel comprend le dossier de diagnostics techniques établi par la société SBV. EXPERTISES le 30 décembre 2024, à savoir :

- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état des risques et pollutions,
- l'attestation de surface privative : 22,56 m².

Et Maître Charlotte GUITTARD, membre de la SCP DAMOISEAU et Associés, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes réserves.



Éric MARTINEZ
Manon LONGUEVILLE

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

3Bis-5 Rue Jean Jaurès
91860 EPINAY-SOUS-SENART
Tél : 01.69.49.65.49
constat@cdjustitia.fr



SAS CD JUSTITIA
COMMISSAIRES DE JUSTICE

SAS CD JUSTITIA
E. MARTINEZ
M. LONGUEVILLE
Huissiers de Justice Associés

Office d'Epinau-Sous-Sénart
5, rue Jean Jaurès
91860 EPINAY-SOUS-SENART
Tél : 01.69.49.65.49
Fax : 01.69.49.65.40
accueil@cd-justitia.fr

www.cd-justitia.fr



Compte bancaire
IBAN : FR76 3900 4016 2100 0107 6713 472
BIC ADRESSE SWIFT : BNPAFRPPXXX

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**
EXPEDITION

COUT ACTE	
EMOLUMENT R444-3	221,36
TRANSPORT	9,40
VAC A444-24	300,60
HT	531,36
TVA 20,00 %	106,27
TAXE FORFAITAIRE Art 302 bis Y CGI	
TTC	637,63



PROCES VERBAL DE CONSTAT

DOSSIER 0801932

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE TRENTE DECEMBRE

A LA REQUETE DE :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à JUVISY SUR ORGE (91260), Résidence de l'Ermitage, 5 - 7 rue de l'Avenir, représenté par son syndic, le CABINET PRECLAIRE Société à Responsabilité Limitée au capital de 30 000,00 € dont le siège social est à SAINT PIERRE DU PERRY (91280) 15, rue Jacquard - BP 72, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'EVRY COURCOURONNES sous le numéro 533 489 977, agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette qualité au dit siège.

Pour lequel domicile est élu à EVRY - COURCOURONNES 13, rue des Mazières (91050) EVRY COURCOURONNES CEDEX au cabinet de Maître Charlotte GUITTARD, membre de la SCP DAMOISEAU et Associés, Avocats au Barreau de l'ESSONNE laquelle est constituée sur les présentes poursuites et leur suite.

Ayant pour Avocat Plaidant, Maître Éric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET Avocat, Avocat au Barreau de Paris demeurant 106, rue de Richelieu 75002 PARIS.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

J'ai, Éric MARTINEZ, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, en résidence à EPINAY-SOUS-SENART (Essonne), 3 bis-5 rue Jean Jaurès, soussigné,

AGISSANT EN VERTU :

1. De la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par la 8ème Chambre du Tribunal Judiciaire d'EVRY COURCOURONNES le 19 mai 2022 signifié le 20 juin 2022 et devenu définitif.
2. De la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par la 8ème Chambre du Tribunal Judiciaire d'EVRY COURCOURONNES le 11 juillet 2024 signifié le 08 août 2024 et devenu définitif.

3. D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par ministère de la SCP GUERIN – BOURJAC en date du 05 décembre 2024 devenu à ce jour infructueux.
4. Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Me suis transporté ce jour sur la commune de JUVISY SUR ORGE (91260) 5, rue de l'Avenir à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif du dit bien immobilier ci-après désigné et appartenant à :

Monsieur BA Abdoulaye né le 1^{er} janvier 1981 à OULD YENGE (Mauritanie), de nationalité française, célibataire, demeurant Résidence de l'Ermitage, 5 rue de l'Avenir 91260 JUVISY SUR ORGE et actuellement domicilié 22, rue Sainte Marthe 75010 PARIS.

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant en présence de :

- La société SBV.EXPERTISES représentée par Monsieur Bruno VERDIER dont le siège social est 10 Chemin de TREMAINVILLE 77760 LARCHANT
- Monsieur RHALLOUCH Jamal, locataire,

Les opérations de description ont débuté à 13h45 pour se terminer à 16h30

I. DESIGNATION GENERALE :

1. Présentation du bien :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendent d'un ensemble immobilier situé sur la commune de JUVISY SUR ORGE (91260), 5 et 7, rue de l'Avenir dans un ensemble immobilier en copropriété figurant au cadastre sous les références suivantes : section AI numéro 289 lieu-dit « 5, rue de l'avenir » surface 00 ha 19a 85 ca.

Les biens et droits immobiliers sont ci-après désignés :

Lot numéro 28 : dans le bâtiment H, au deuxième étage, couloir à gauche en arrivant sur le palier par l'escalier, quatrième porte à droite, un studio avec entrée, placard, salle de douche, comportant WC et kitchenette.

Et les 75/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 195 : dans le jardin, un parking extérieur numéro 33.

Et les 7/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que le dit bien s'entend et comporte avec toutes ses aisances et dépendances qui pourront être faites sans aucune exception, ni réserve.

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître BRISSE et FARANDO, Notaires à MEUDON (92) le 11 mars 1971 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 1^{er} avril 1971, volume 45 numéro 2.

2. Origine de Propriété :

Ces biens appartiennent à Monsieur BA Abdoulaye pour les avoir acquis de Monsieur Patrick, Fernand MARMANDE époux de Madame Delphine, Françoise, Catherine JARRY né le 20 février 1954 à NEUILLY SUR SEINE (92200) de nationalité française, demeurant 76, rue des Cailles 91600 SAVIGNY SUR ORGE suivant acte reçu par Maître Laurent VINCIGUERRA, Notaire à VIGNEUX SUR SEINE (91) le 03 mai 2016 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2 le 17 mai 2016, volume 9104P02 2016 P numéro 3127.

3. Conditions d'occupation :

Le bien est actuellement donné en location à Monsieur RHALLOUCH Jamal.

Ce dernier indique être un ami de Monsieur BA et lui avoir versé une somme relativement conséquente en espèces sans pour autant disposer d'un contrat de bail écrit (mais seulement un contrat de bail verbal).

Monsieur RHALLOUCH occupe ce studio seul.

4. Situation géographique :

La ville de JUVISY SUR ORGE se trouve à proximité immédiate de la nationale 7, de l'autoroute A6 et de l'aéroport d'ORLY de SAVIGNY SUR ORGE.

La ville de JUVISY SUR ORGE dispose de tous les commerces, d'une gare RER et de nombreux services.

II- DESCRIPTION DETAILLEE :

L'appartement dont s'agit comprend depuis la porte palière :

Hall d'entrée – couloir :

Le sol est recouvert de parquet flottant et de quarts de rond en périphérie.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Un grand placard fermant par 2 portes coulissantes à l'intérieur duquel se trouvent tringles et étagère
+ tableau de fusibles et disjoncteur.

Un interphone.

Un ensemble de prises électriques et interrupteurs.

Un point lumineux.





Pièce principale :

Le sol est recouvert de parquet.

Les plinthes sont en bois.

Les parois murales et le plafond sont en plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un radiateur.

Une fenêtre aluminium simple vitrage coulissante surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant.

Petit coin cuisine (situé dans un renforcement en mitoyenneté avec la salle d'eau) :

Une pailasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

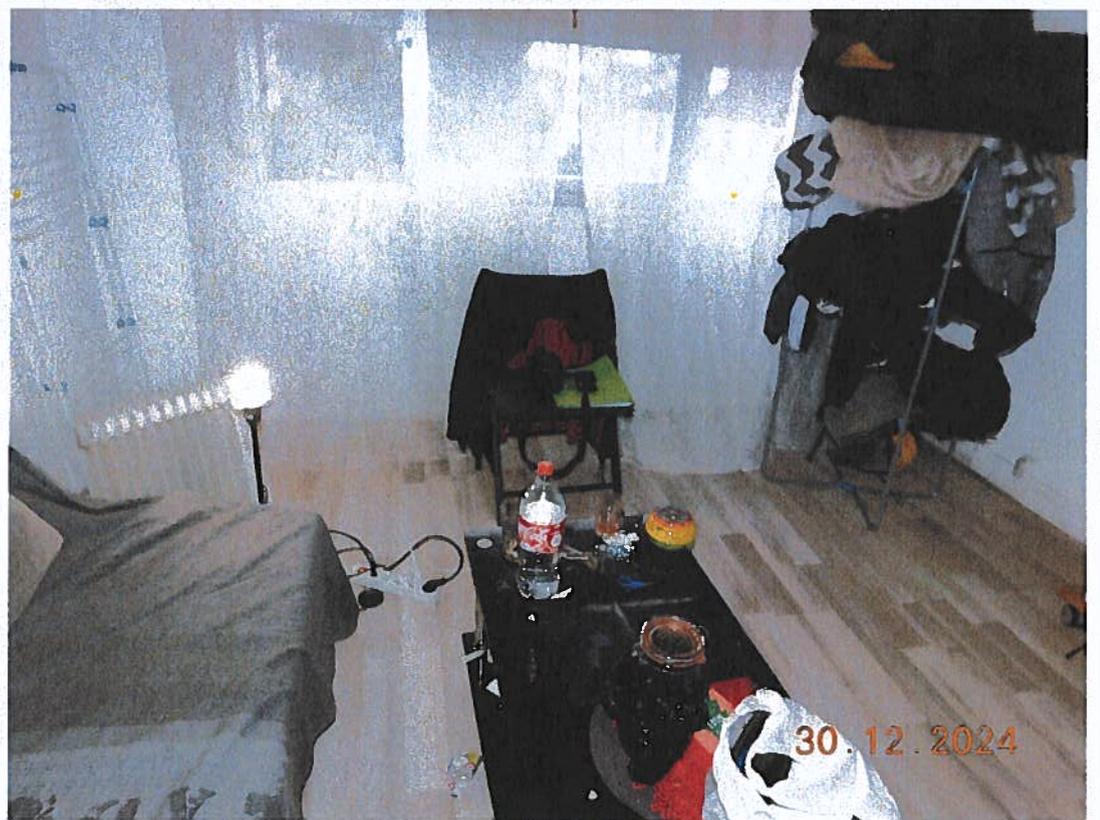
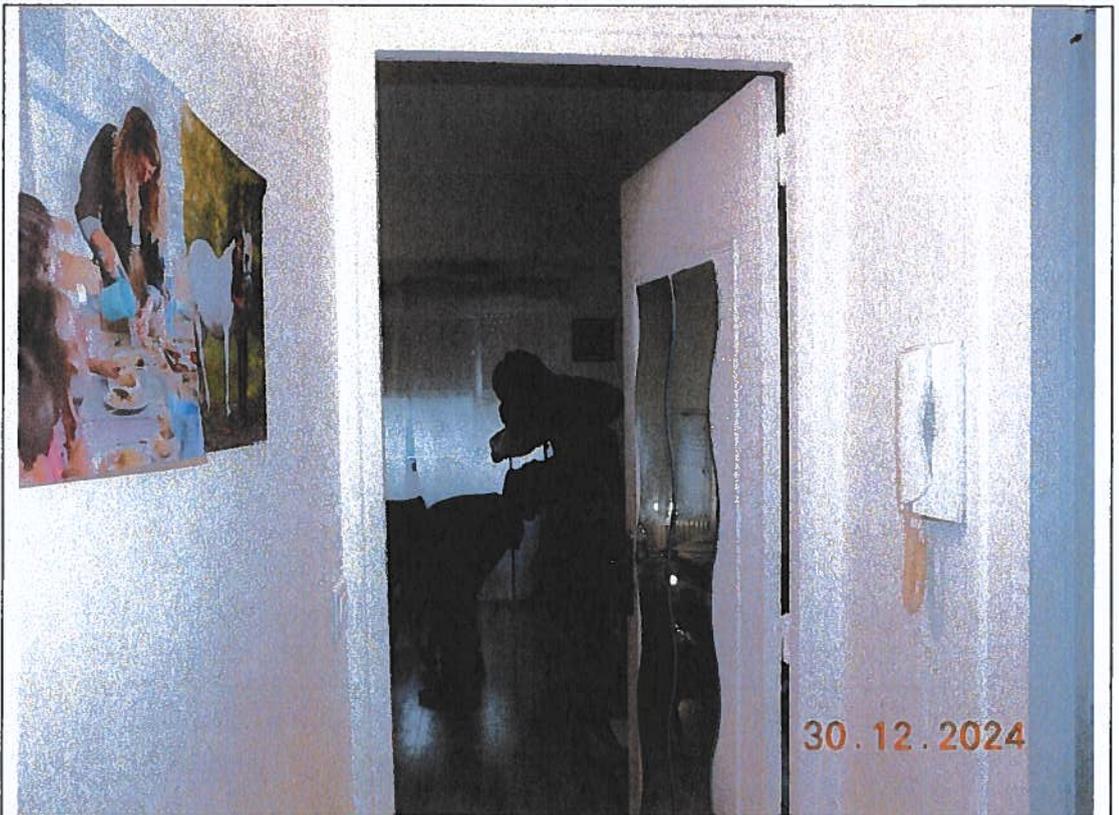
En partie basse : un placard fermant par 2 portes.

A gauche : un renforcement recevant une machine à laver le linge.

Une crédence carrelée sur toute la largeur.

En partie haute : un placard fermant par 3 portes.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.







Salle d'eau :

Le sol est recouvert de carrelage.

Les plinthes sont faïencées.

Les parois murales et le plafond sont en plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur recevant 2 portes en partie basse.

Au-dessus : un bandeau carrelé.

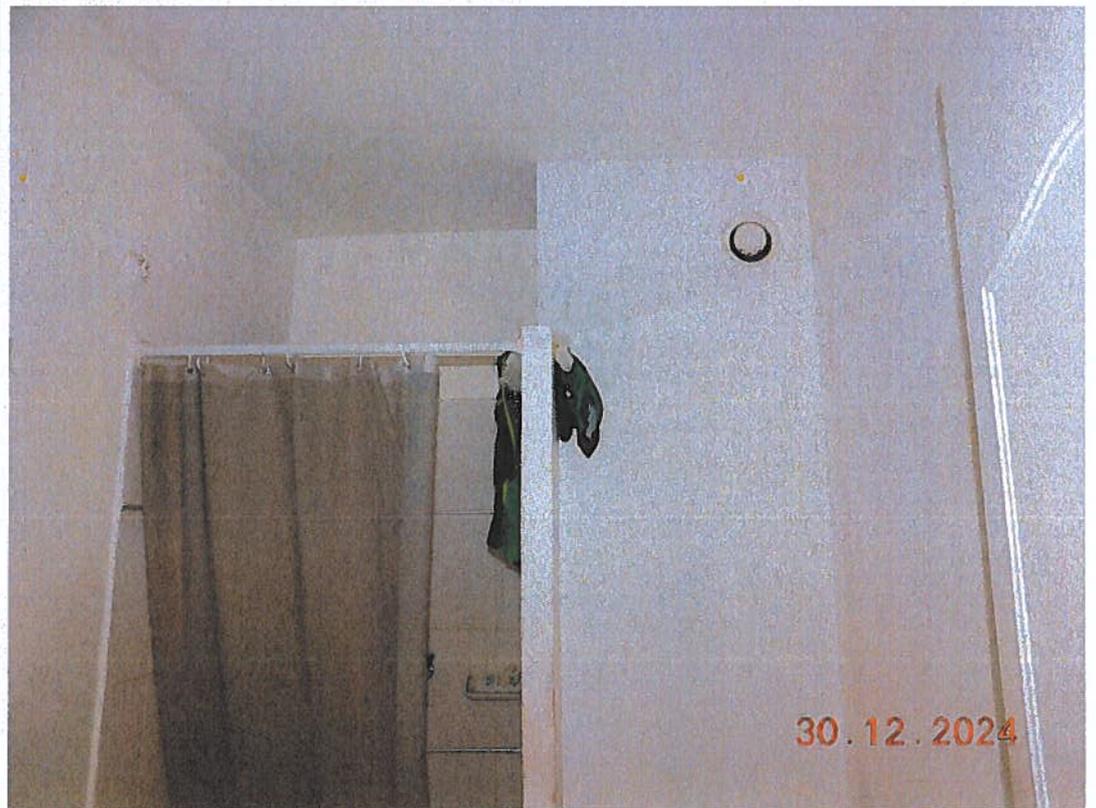
Une armoire à pharmacie.

Un bac de douche cimenté alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + une tringle + un rideau.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Derrière le cabinet d'aisance : présence du compteur d'eau.

En partie haute : une grille d'aération de type VMC.





III- RAPPORTS D'EXPERTISES :

Les rapports sont annexés au présent procès-verbal de description.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT
POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Le présent procès-verbal de Description a été rédigé sur 10 pages.

Éric MARTINEZ

Commissaire de justice





CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

Mr Abdoulaye BA

Dossier N° 2024-12-048

Dossier de Diagnostic Technique Vente



AMIANTE



ÉLECTRICITÉ



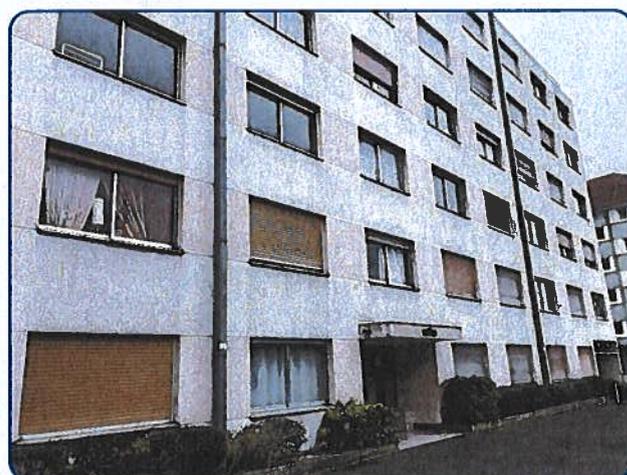
DPE



ERP



SURFACE CARREZ



Adresse de l'immeuble

5 - 7 RUE DE L'AVENIR
91260 JUVISY SUR ORGE

Date d'édition du dossier

30/12/2024

Donneur d'ordre

C.D.JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET
LONGUEVILLE



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 5.000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B

RÔLE 35





RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique ⁽⁵⁾
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment ⁽⁶⁾
- Information sur la présence d'un risque de mэрule ⁽⁶⁾
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées ⁽⁷⁾
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet ⁽⁸⁾

Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ⁽⁹⁾
- État de l'installation intérieure d'électricité ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation intérieure de gaz ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation d'assainissement non collectif ⁽¹¹⁾
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) ⁽¹²⁾

Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

⁽¹⁾ Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

⁽²⁾ À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013

⁽³⁾ Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)

⁽⁴⁾ Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes

⁽⁵⁾ Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE

⁽⁶⁾ Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

⁽⁷⁾ Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

⁽⁸⁾ Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

⁽⁹⁾ Si immeuble construit avant le 01/01/1949

⁽¹⁰⁾ Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

⁽¹¹⁾ Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

⁽¹²⁾ Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes

Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr



Nos services de confiance

DIAG MAG

Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic



DIAG PAY

Paiement direct en ligne



DIAG ZEN

Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner



DIAG ASSIST

Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !



N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

Mr Abdoulaye BA
Dossier N° 2024-12-048

Note de synthèse



Adresse de l'immeuble

5 - 7 RUE DE L AVENIR
91260 JUVISY SUR ORGE

Date d'édition du dossier
30/12/2024

Donneur d'ordre
C.D.JUSTITIA MAITRES
MARTINEZ ET LONGUEVILLE

Réf. cadastrale

AI / 289

N° lot

28-195

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.



AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante *

Limite de validité :
Aucune (obligations
réglementaires à vérifier)



ÉLECTRICITÉ

Présence d'une ou plusieurs anomalies

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes, Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Limite de validité :
Vente : 29/12/2027
Location : 29/12/2030



DPE

354 kWh_{EP}/m²/an



354 kWh/m²/an



72 kg CO₂/m²/an

Limite de validité :
29/12/2034

Consommation en énergie finale : 331 kWh/m²/an



ERP

Présence de risque(s)

Plan de prévention des risques : PPRN (Risques pris en compte : Inondation) – Sismicité : 1 (très faible) – Secteur d'information sur les sols : Non

Limite de validité :
29/06/2025



SURFACE PRIVATIVE

22,56 m²

Limite de validité :
À refaire à chaque transaction



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 5.000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B

RÔLE 37





CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

Mr Abdoulaye BA
Dossier N° 2024-12-048 #A

Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 5 - 7 RUE DE L AVENIR
91260 JUVISY SUR ORGE
Référence cadastrale : AI / 289
Lot(s) de copropriété : 28-195 N° étage : 2
Nature de l'immeuble : Immeuble collectif
Étendue de la prestation : Parties Privatives
Destination des locaux : Habitation
Date permis de construire : 1948 - 1974



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : Mr Abdoulaye BA
Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Qualité du donneur d'ordre : Commissaire de Justice
Identification : C.D.JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : Bruno VERDIER
Certification n°C0095 délivrée le 25/02/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) Avec mention
Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012
Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT
N° SIRET : 498 803 923 00032
Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2024 au 31/12/2024

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 5.000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B

RÔLE 38





RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	2024-12-048 #A
Ordre de mission du :	30/12/2024 L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.
Accompagnateur(s) :	C.D.JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE (Commissaire de Justice), Locataire
Document(s) fourni(s) :	Aucun
Moyens mis à disposition :	Aucun
Laboratoire(s) d'analyses :	Sans objet
Commentaires :	Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoussièrément et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

CONCLUSION

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.**

Locaux ou parties de locaux non visités

Néant



Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

Dates de visite et d'établissement du rapport

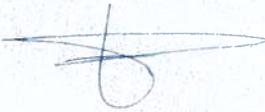
Visite effectuée le 30/12/2024

Rapport rédigé à LARCHANT, le 30/12/2024

Opérateur de repérage : Bruno VERDIER

Durée de validité : Non définie par la réglementation

Signature de l'opérateur de repérage



Cachet de l'entreprise



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.

CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

Programme de repérage réglementaire

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

Composant de la construction	Partie du composant
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits



4. Éléments extérieurs

Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiante lors des sondages et prélèvements.

Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

Constatations diverses

Néant

RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « Locaux visités & matériaux et produits repérés » :
 - ▶ Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
 - ▶ Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « Matériaux et produits contenant de l'amiante » et « Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante » :
 - ▶ Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
 - ▶ Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
 - ▶ Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
 - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
 - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon représentatif du matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

Enfin, la légende ci-dessous permet d'expliquer la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

CARACTÉRISTIQUE	Identifiant	Commentaire
Élément de construction	N°	Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire
	Désignation	Description courante de l'élément de construction
	Composant / Partie du composant	Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage')
Sondages et prélèvements	Px	Référence du prélèvement

CARACTÉRISTIQUE	Identifiant	Commentaire
	Dx	Référence de la décision opérateur (DO)
	Zx	Référence de la zone présentant des similitudes d'ouvrage (ZPSO) Une ZPSO est la partie d'un immeuble bâti dont les ouvrages ou parties d'ouvrage sont semblables. Chaque ZPSO comporte un ou plusieurs prélèvement(s) ou décision(s) de l'opérateur. Le récapitulatif des ZPSO figure au tout début des Annexes.
	⊗	Prélèvement : si le pictogramme est rouge, alors le matériau ou produit est amianté
	⊗	Prélèvement négatif, en contradiction avec la ZPSO à laquelle il est rattaché, qui est amiantée
	⊙	Sondage : si le pictogramme est rouge, alors le matériau ou produit est amianté Le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif.
	a	Présence d'amiante
	?	Susceptible de contenir de l'amiante, en attente de résultat d'analyse
Paroi	A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre
	SO	Sol
	PL	Plafond
État de conservation (EC)	1, 2 ou 3	Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation
Justification		Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante
Recommandations de gestion	EP	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
	AC1	Action corrective de 1 ^{er} niveau (arrêté du 12/12/2012)
Obligations réglementaires	AC2	Action corrective de 2 ^m niveau (arrêté du 12/12/2012)
	EVP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
	SNE	Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
	TCR	Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogramme 'a' souligné en rouge et prélèvement ou sondage en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante ou en attente de résultats d'analyse, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Appartement 2ème étage Entrée avec placard	1	Sol Béton Bois		
	2	Mur Plâtre Peinture (A)		
	3	Mur Plâtre Peinture (B)		
	4	Mur Plâtre Peinture (C)		
	5	Mur Plâtre Peinture (D)		
	6	Plafond Plâtre Peinture		
Appartement 2ème étage Salle de douche	14	Sol Béton Carrelage		
	15	Mur Plâtre Peinture (A)		
	16	Mur Plâtre Peinture (B)		
	17	Mur Plâtre Peinture (C)		
Appartement 2ème étage Pièce principale avec coin	18	Mur Plâtre Peinture (D)		
	19	Plafond Plâtre Peinture		
	27	Sol Béton Bois		
	28	Mur Plâtre Peinture (A)		



LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
cuisine	29	Mur Plâtre Peinture (B)		
	30	Mur Plâtre Peinture (C)		
	31	Mur Plâtre Peinture (D)		
	32	Plafond Plâtre Peinture		
	40	Sol Béton Carrelage		

Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

ANNEXES

Notice d'information

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

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Rapports précédemment réalisés

Néant



Plans et croquis

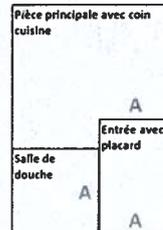
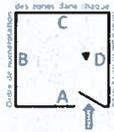
■ Planche 1/1 : Appartement - 2ème étage

Légende					
	Zone amiantée		Zone non amiantée		Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse
	Local non visité		Investigation approfondie à réaliser		Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO)



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			Adresse de l'immeuble : 5 - 7 RUE DE L AVENIR 91260 JUVISY SUR ORGE	
N° dossier : 2024-12-048 #A				
N° planche : 1/1	Version : 1	Type : Croquis		
Origine du plan : Cabinet de diagnostic			Bâtiment - Niveau : Appartement - 2ème étage	

Document sans échelle remis à titre indicatif





CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

Mr Abdoulaye BA

Dossier N° 2024-12-048 #E1

État de l'installation intérieure d'électricité

DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

Adresse : 5 - 7 RUE DE L'AVENIR
91260 JUVISY SUR ORGE

Référence cadastrale : AI / 289

Lot(s) de copropriété : 28-195

Type d'immeuble : Appartement

Année de construction : 1948 - 1974

Année de l'installation : > 15 ans

Distributeur d'électricité : Enedis



Étage : 2 Palier : Sans objet N° de porte : Sans objet Identifiant fiscal (si connu) : Non communiqué
Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : Néant

IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE / C.D.JUSTITIA - 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaire de Justice

Propriétaire : Mr Abdoulaye BA

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : Sophie VERDIER
Certification n°CO094 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES)

Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE - 77760 LARCHANT
N° SIRET : 498 803 923 00032

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2024 au 31/12/2024

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 2024-12-048 #E1

Ordre de mission du : 30/12/2024

L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 5.000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B





Accompagnateur(s) : C.D.JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE (Commissaire de Justice), Locataire
Document(s) fourni(s) : Aucun
Moyens mis à disposition : Aucun
Commentaires : Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

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

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

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

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

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**
Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes. Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.



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

Installations particulières

- P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires

- IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

ANOMALIES IDENTIFIÉES

DOMAINE / N° ARTICLE (1)(2)	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires (3)	Photo
5 / B.7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. <u>Précision</u> : Cache de prise de courant	

■ Légende des renvois

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
- (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
- (3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués au-dessous de l'anomalie concernée.
- (*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

 AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre. Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant : <https://www.agendadiagnostics.fr/electricite-guide-des-pathologies.html>

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLÉS DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

DOMAINE / N° ARTICLE (1)	Libellé des informations	Photo
IC / B.11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA.	
IC / B.11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.	
IC / B.11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.	

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B

AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

DOMAINE / N° ARTICLE (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
2 / B.3.3.5 a2	En Immeuble collectif, présence d'une dérivation individuelle de terre au répartiteur de terre du tableau de répartition en partie privative	Non vérifiable
3 / B.4.3 a1	Présence d'une protection contre les surintensités à l'origine de chaque circuit	Impossible de démonter le capot du tableau de répartition - Capot bloqué
3 / B.4.3 e	Courant assigné (calibre) de la protection contre les surintensités de chaque circuit adapté à la section des conducteurs	Impossible de démonter le capot du tableau de répartition - Capot bloqué
4 / B.5.3 a	Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire	Non vérifiable

(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- ▶ Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
 - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
 - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
 - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

Autres types de constatation

Néant

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité comportant une ou des anomalies, il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).



DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **30/12/2024**

Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**

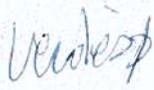
État rédigé à **LARCHANT**, le **30/12/2024**

Durée de validité :

Vente : **Trois ans, jusqu'au 29/12/2027**

Location : **Six ans, jusqu'au 29/12/2030**

Signature de l'opérateur de diagnostic



Cachet de l'entreprise



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIELLE À L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

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

PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.



MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

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

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTÉS À L'USAGE

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

APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTÉS DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

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

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À OBTURATEURS

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

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUIX (15 MM MINIMUM)

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

ANNEXES

Caractéristiques de l'installation

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Caractéristique	Valeur
Distributeur d'électricité	Enedis
L'installation est sous tension	Oui
Type d'installation	Monophasé
Année de l'installation	> 15 ans

DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

Caractéristique	Valeur
Localisation	Appartement 2ème étage Entrée avec placard
Calibre	10 / 30 A



Caractéristique	Valeur
Intensité de réglage	30 A
Différentiel	650 mA

AUTRE DISPOSITIF DE COUPURE D'URGENCE

Il s'agit d'un dispositif autre que le disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, le disjoncteur général.

Caractéristique	Valeur
Localisation	Tableau de répartition
Type d'appareil	Interrupteur
Calibre	63 A

INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Caractéristique	Valeur
Résistance	5 Ω

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

Quantité	Type d'appareil	Calibre de l'appareil	Sensibilité du différentiel
1	Interrupteur	63 A	30 mA

TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

Caractéristique	Valeur
Localisation	Appartement 2ème étage Entrée avec placard
Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation	Non vérifiable

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : **2491E4593815V**
 Etabli le : 30/12/2024
 Valable jusqu'au : 29/12/2034

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

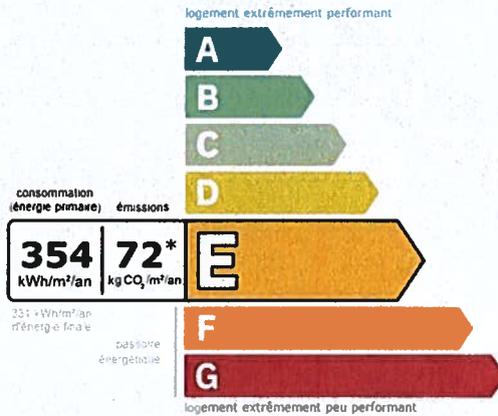


Adresse : **5 - 7 RUE DE L'AVENIR
 91260 JUVISY SUR ORGE**
 Etage : 2, N° de lot: 28-195

Type de bien : **Appartement**
 Année de construction : **1948 - 1974**
 Surface de référence : **22.56 m²**

Propriétaire : **MR BA ABDOULAYE**
 Adresse :

Performance énergétique et climatique



*** Dont émissions de gaz à effet de serre**

peu d'émissions de CO₂

A
B
C
D
E — 72 kg CO₂/m²/an
F
G

émissions de CO₂ très importantes

Ce logement émet 1 631 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 8 448 km parcourus en voiture.
 Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6.

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 vos détails par poste.



entre **640 €** et **900 €** par an

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

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

Informations diagnostiqueur

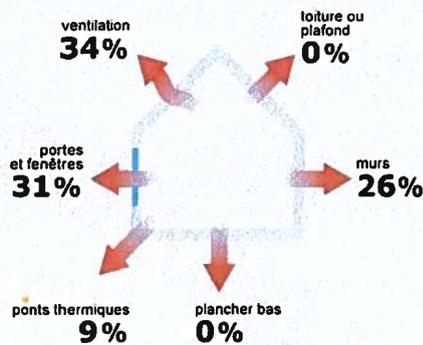
CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
 10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
 77760 LARCHANT
 tel : 01 60 55 09 39

Diagnosticheur : **BRUNO VERDIER**
 Email : **cabinet.verdier@orange.fr**
 N° de certification : **C0095**
 Organisme de certification : **LCC Qualixpert**



A l'attention des propriétaires de biens au moment de la délivrance du DPE : Tous les faits de l'Agence en France ont été constatés par les services de l'ADEME. L'Agence n'a pu constater de fraude ou de falsification de documents. Elle a constaté que les données de performance énergétique des logements ont été vérifiées par les services de l'ADEME. Elle a constaté que les données de performance énergétique des logements ont été vérifiées par les services de l'ADEME. Elle a constaté que les données de performance énergétique des logements ont été vérifiées par les services de l'ADEME.

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable avant 1982

Confort d'été (hors climatisation)*



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



bonne inertie du logement

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :

- pompe à chaleur
- panneaux solaires photovoltaïques
- géothermie
- chauffage au bois
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires thermiques
- réseau de chaleur ou de froid vertueux

*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	3 064 (3 044 à 3 084)	entre 240 € et 330 €	37 %
eau chaude	Gaz Naturel	4 005 (4 005 e.t.)	entre 310 € et 430 €	48 %
refroidissement				0 %
éclairage	Electrique	98 (93 e.t.)	entre 10 € et 20 €	2 %
auxiliaires	Electrique	821 (952 e.t.)	entre 80 € et 120 €	13 %
énergie totale pour les usages recensés :		7 988 kWh (7 469 kWh e.t.)	entre 640 € et 900 € 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 69ℓ par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -21% sur votre facture soit -77€ 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 → 69ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

29ℓ consommés en moins par jour, c'est -25% sur votre facture soit -124€ par an

Astuces

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



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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	insuffisante
Plancher bas	Dalle béton donnant sur un local chauffé	Sans objet
Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un local chauffé	Sans objet
Portes et fenêtres	Fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques, simple vitrage avec volets roulants aluminium Porte(s) bois opaque pleine	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Chaudière collective gaz classique installée avant 1981. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique
Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
Climatisation	Néant
Ventilation	VMC SF Auto réglable avant 1982
Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

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

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 3000 à 4400€

Lot	Description	Performance recommandée
 Ventilation	Installer une VMC hygroréglable type B et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	
 Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible.	R > 4,5 m ² .K/W
 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	Uw = 1,3 W/m ² .K, Sw = 0,42

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 4600 à 6800€

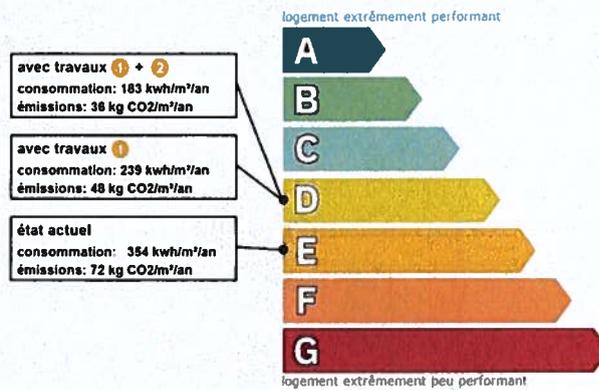
Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer la chaudière actuelle par une chaudière gaz à condensation. ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	Rendement PCS = 92%
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	Rendement PCS = 92%

Commentaires :

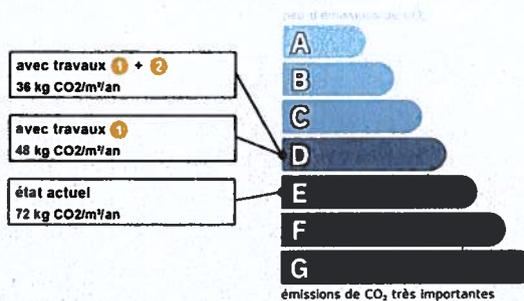
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

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

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Energie
Transition
Pratiquer



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

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

Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LCC Qualixpert 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]** Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Référence du DPE : **2024-12-048** **Diag Carrez/Boutin**
Date de visite du bien : **30/12/2024**
Invariant fiscal du logement : **Non communiqué**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale A1, Parcelle(s) n° 289**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **Sans objet**

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

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

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

Des écarts peuvent apparaître entre les consommations réelles fournies par le propriétaire et les consommations théoriques. Ces écarts sont dus à l'utilisation du bien (température de chauffe définie par l'utilisateur, nombre de semaines d'absence durant la période de chauffe, nombre de pièces chauffées du bien, utilisation de l'eau chaude sanitaire et éventuellement de la climatisation), à l'évolution du climat (température extérieure) et aux caractéristiques du bien et de ses équipements de production d'énergie (qualité et mise en œuvre du bâtiment, rendements, dimensionnement et entretien des systèmes de production de chaleur et/ou de refroidissement, renouvellement d'air dû à la ventilation, valeurs prises par défaut en l'absence de justificatifs, etc.).

Le calcul de la consommation conventionnelle fixe une température intérieure uniforme dans l'ensemble du bien de 19°C, une semaine d'inoccupation par an pendant la période de chauffe ainsi qu'un réduct des températures à 16°C pendant la journée en semaine. Le calcul ne tient pas compte d'une mauvaise mise en œuvre du bâtiment, des défauts d'entretien ou de dimensionnement des systèmes de production de chaleur et/ou de refroidissement. Les taux de renouvellement d'air sont fixés réglementairement.

Liste des documents demandés et non remis :

- Plans du logement
- Plan de masse
- Taxe d'habitation
- Relevé de propriété
- Règlement de copropriété
- Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
- Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
- Contrat entretien des équipements
- Notices techniques des équipements
- Permis de construire
- Etude thermique réglementaire
- Infiltrométrie
- Rapport mentionnant la composition des parois
- Factures de travaux
- Photographies des travaux
- Justificatifs Crédit d'impôt
- Déclaration préalable des travaux de rénovation
- Cahier des charges / Programme de travaux

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	📍 Observé / mesuré	91 Essonne
Altitude	📏 Donnée en ligne	35 m
Type de bien	📍 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	≈ Estimé	1948 - 1974
Surface de référence du logement	📍 Observé / mesuré	22,56 m²
Surface de référence de l'immeuble	📍 Observé / mesuré	3008 m²
Nombre de niveaux du logement	📍 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Nord	Surface du mur	📍 Observé / mesuré 5,95 m²
	Type d'adjacence	📍 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	📍 Observé / mesuré Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	📍 Observé / mesuré inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut 1948 - 1974
	Doublage rapporté avec lame d'air	📍 Observé / mesuré moins de 15mm ou inconnu
	Umur0 (paroi inconnue)	❌ Valeur par défaut 2,5 W/m².K
Mur 2 Sud	Surface du mur	📍 Observé / mesuré 7,15 m²
	Type d'adjacence	📍 Observé / mesuré des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	📍 Observé / mesuré 72 m²
	Etat isolation des parois Aiu	📍 Observé / mesuré non isolé
	Surface Aue	📍 Observé / mesuré 0 m²
	Etat isolation des parois Aue	📍 Observé / mesuré non isolé
	Matériau mur	📍 Observé / mesuré Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	📍 Observé / mesuré Inconnue
Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut 1948 - 1974	
Umur0 (paroi inconnue)	❌ Valeur par défaut 2,5 W/m².K	
Plancher	Surface de plancher bas	📍 Observé / mesuré 22,56 m²
	Type d'adjacence	📍 Observé / mesuré un local chauffé
	Type de pb	📍 Observé / mesuré Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	📍 Observé / mesuré inconnue
Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut 1948 - 1974	
Plafond	Surface de plancher haut	📍 Observé / mesuré 22,56 m²
	Type d'adjacence	📍 Observé / mesuré un local chauffé
	Type de ph	📍 Observé / mesuré Dalle béton
	Isolation	📍 Observé / mesuré inconnue
Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut 1948 - 1974	
Fenêtre Nord	Surface de baies	📍 Observé / mesuré 2,85 m²
	Placement	📍 Observé / mesuré Mur 1 Nord
	Orientation des baies	📍 Observé / mesuré Nord
	Inclinaison vitrage	📍 Observé / mesuré vertical
	Type ouverture	📍 Observé / mesuré Fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	📍 Observé / mesuré Métal sans rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	📍 Observé / mesuré simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	📍 Observé / mesuré au nu intérieur

Porte	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de porte	🔍 Observé / mesuré	1,65 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Sud
	Type d'adjacence	🔍 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Nature de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	🔍 Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité	🔍 Observé / mesuré	non
Pont Thermique 1	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Fenêtre Nord
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	Inconnue
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	7 m
Pont Thermique 2	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plafond
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	Inconnue / Inconnue
Pont Thermique 3	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	1,8 m
	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plancher
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	Inconnue / Inconnue
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	1,8 m

Systemes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔍 Observé / mesuré VMC SF Auto réglable avant 1982
	Année installation	❌ Valeur par défaut 1948 - 1974
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré Electrique
	Façades exposées	🔍 Observé / mesuré une
	Logement Traversant	🔍 Observé / mesuré non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🔍 Observé / mesuré Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	🔍 Observé / mesuré 6
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré Gaz Naturel - Chaudière gaz classique installée avant 1981
	Année installation générateur	❌ Valeur par défaut 1948 - 1974
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	🔍 Observé / mesuré non
	Présence d'une veilleuse	🔍 Observé / mesuré non
	Chaudière murale	🔍 Observé / mesuré non
	Présence d'une régulation/Ajust.T* Fonctionnement	🔍 Observé / mesuré non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🔍 Observé / mesuré non
	Type émetteur	🔍 Observé / mesuré Radiateur bitube sans robinet thermostatique
	Température de distribution	🔍 Observé / mesuré supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	🔍 Observé / mesuré Inconnue
Type de chauffage	🔍 Observé / mesuré central	

Equipement d'intermittence	🕒	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Présence comptage	🕒	Observé / mesuré	0
Nombre de niveaux desservis	🕒	Observé / mesuré	6
Type générateur	🕒	Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz classique installée avant 1981
Année installation générateur	❌	Valeur par défaut	1948 - 1974
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	non
Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	🕒	Observé / mesuré	non
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🕒	Observé / mesuré	non
Type de distribution	🕒	Observé / mesuré	Réseau collectif non isolé, majorité des logements avec pièces alimentées contiguës
Bouclage pour ECS	🕒	Observé / mesuré	non
Type de production	🕒	Observé / mesuré	instantanée

Références réglementaires utilisées :

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

Informations société : CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES 10 CHEMIN DE TREMAINVILLE 77760 LARCHANT

Tél. : 01 60 55 09 39 - N°SIREN : 498803923 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10755853504

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

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME
2491E4593815V



À propos des recommandations d'amélioration de la performance

Ces recommandations sont des conseils et il n'y a pas d'obligation réglementaire à les mettre en œuvre. Par ailleurs, elles doivent être modulées par d'éventuelles contraintes réglementaires locales.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.

Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant : <https://www.agendadiagnostics.fr/pathologies-dpe.html>



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

Mr Abdoulaye BA
Dossier N° 2024-12-048 #R

État des risques et pollutions (ERP)



Référence : 2024-12-048
Réalisé par Bruno VERDIER
Pour le compte de CABINET AGENDA SBV
EXPERTISES

Date de réalisation : 30 décembre 2024 (Validité 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par article réglementaire
N° 2024-001-001-001 du 22 décembre 2020

Références du bien

Adresse du bien
7 Rue de l'Avant
91700 Arvilly sur Orge
Référé(s) cadastré(s)
AN289
ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre
Vendeur
M. Abdoulaye BA



Synthèses

A ce jour la commune est soumise à l'obligation d'information Acquéreur Locataire (IAL) / Une déclaration de sinistre indemnité est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)					
Votre commune				Votre immeuble	
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux
INRA	Inondation	approuvé	20-10-2009	OUI	NON
ENR	Émission de radon	approuvé	14-06-2011	OUI	NON
ENR	Émission de radon	approuvé	26-07-2011	OUI	NON
Terrains exposés à l'onde de choc induite par destruction de l'air					
	Zone de détection			OUI	
	Zone de protection			OUI	
Comptes rendus réalisés par le Cabinet d'expertise de l'Agence de l'Environnement et de l'Énergie (ADEME)					
Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPB)				Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles				OUI	Alerte Moyen
Plan de prévention des inondations				OUI	
Bases Basof Ispe				OUI	35 sites* à - de 500 mètres

Le tableau ne concerne que les sites non localisés de la commune.

(1) Source d'information sur les DRA
(2) Zonage des risques de la France (Région Île-de-France) des bases ISRA-1 à ISRA-6 du Code de l'Environnement modifié par les Décrets n° 2719-124 et n° 2719-125 du 23 décembre 2010 et par les Décrets n° 12499-1010 modifiés après la détermination de l'arrêté de l'ADEME
(3) Source de l'information sur le retrait-gonflement des argiles (RGA) : le décret n° 1233-26 du code de la construction modifié par le Décret n° 2719-124 et n° 2719-125 modifiés par l'arrêté de l'ADEME du 23 décembre 2010
(4) Informations cartographiques disponibles en ligne sur le site de l'ADEME : <http://www.gis.ademe.fr/indicateurs/indicateurs/indicateurs>



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 5.000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B
RÔLE 66





Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.



* Attention : les informations contenues dans ce tableur ne sont pas destinées à être imprimées et ne sont pas actualisées dans ce document

Etat des risques complémentaires (Géorisques)		
Risques	Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui <i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui <i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui <i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	Remontées de nappes	Oui <i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cava; habité FORTE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 Installation nucléaire	Non	
 Mouvement de terrain	Non	
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>
 Cavités souterraines	Non	
 Canalisation TMD	Oui	<i>Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.</i>

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>



État des Risques et Pollutions

Cet état, établi par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être consulté par le client avant la signature d'un contrat de vente ou de location. Il est établi en fonction de la dernière situation connue de l'immobilier et de l'état des lieux constaté lors de la visite de l'immobilier. Il ne constitue pas un avis de conseil en investissement. Les informations relatives à l'état des lieux sont à compléter par le client au moment de la signature du contrat.

Situation du bien immobilier (bail ou non) : Document relatif à : 20/12/2024

Parcelle(s) : A0289
7 Rue de l'Avère 91200 Juvy sur Orge

Situation de l'immobilier au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRn oui non

L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRn oui non

L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRn oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à : Inondation

L'immobilier est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui non

Les travaux prescrits par le règlement du PPRn naturel ont été réalisés oui non

Situation de l'immobilier au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRM oui non

L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRM oui non

L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRM oui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à Extraction de substances minérales

L'immobilier est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRM oui non

Les travaux prescrits par le règlement du PPRM minier ont été réalisés oui non

Situation de l'immobilier au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRT oui non

L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PPRT oui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à Risque industriel

L'immobilier est situé en secteur d'exploitation ou de démantèlement oui non

L'immobilier est situé en zone de prescription oui non

Situation de l'immobilier au regard du zonage sismique réglementaire

L'immobilier est situé dans une zone de sismicité classée en zone 1 zone 2 zone 3

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

L'immobilier est situé dans une zone à potentiel radon zone 1 zone 2 zone 3

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe NMT (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immobilier a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe NMT oui non

Information relative à la pollution des sols

L'immobilier est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non

Situation de l'immobilier au regard du tracé du trait de côte (RTC)

L'immobilier est situé sur une commune concernée par le tracé du trait de côte établi par décret oui non

Situation de l'immobilier au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLG)

L'immobilier est situé dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage oui non

Parties concernées

Monsieur M. Abdoulaye BA

Je Poursuis par le vendeur, bailleur, donateur, partie d'acte ou autre possesseur. Je déclare que les informations fournies sont exactes et complètes. Je m'engage à fournir les documents nécessaires à la réalisation de l'acte.



Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 20/10/2009

Concerné*

* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques



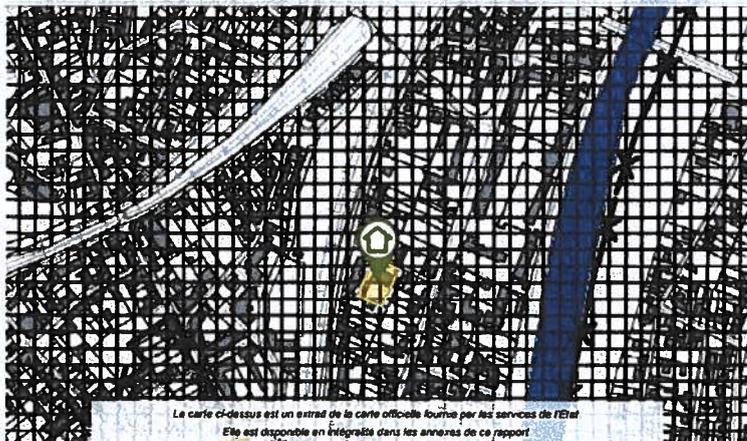
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Inondation

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le 16/08/2017

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.



Obligations Légales de Débroussaillage

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

Le bien doit effectivement être débroussaillé si se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage et si il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. article L.134-6 du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.



Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 26/03/2024





Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Debut	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/01/2018	05/02/2018	15/02/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2016	05/06/2016	06/06/2016	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	08/06/2013	09/06/2013	13/06/2013	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2017	26/05/2017	21/06/2017	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/08/2003	01/02/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	28/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/06/1997	29/06/1997	28/03/1998	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	28/02/1998	11/06/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	31/05/1992	17/10/1992	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/05/1992	28/05/1992	17/10/1992	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/12/1992	19/09/1993	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	30/08/1991	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/07/1988	23/07/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/04/1983	18/04/1983	24/06/1983	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter les préfetures ou le Maire le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et sur internet le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <http://www.gisrisques.gouv.fr>

Préfecture Evry - Essonne
Commune Juvisy-sur-Orge

Adresse de l'immeuble :
7 Rue de l'Avenir
Parcelle(s) A10289
91260 Juvisy-sur-Orge
France

Etabli le

Vendeur

Acquéreur

MR Abdoulaye BA



Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

Oui Non

L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.



Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 20/10/2003, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :
- Quelle que soit la zone et la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 42

Documents de référence

- > Règlement du PPRn Inondation, approuvé le 20/10/2003
 - > Note de présentation du PPRn Inondation, approuvé le 20/10/2003
- Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.*

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 30/12/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2020-DDT-SE-405 en date du 22/12/2020 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 20/10/2003
- > Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral départemental n° 2020-DDT-SE-405 du 22 décembre 2020
 - > Cartographies
 - Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 20/10/2003
 - Cartographie réglementaire du PPRn Par une crue (débourèment de cours d'eau), approuvé le 16/06/2017
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
 - Cartographie réglementaire de la sismicité
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage
- A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*



Direction départementale des territoires
Service Environnement
Bureau Prévention des Risques et des Nuisances

Arrêté n° 2020-DDT-SE-N° 405 du 22 décembre 2020

portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne

Le Préfet de l'Essonne
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 à L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs ainsi que les articles L.563-1 et R.563-1 à D.563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ; et les articles L.556-2 et R.125-41 à R.125-47 relatifs aux secteurs d'information sur les sols ;

VU le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

VU le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Eric JALON, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU l'arrêté 2018-DDT-SE-n°265 en date du 13 juin 2018 portant sur l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté n°2020-PREF-DCPPAT-BCA-164 du 24 août 2020 portant délégation de signature à Monsieur Philippe ROGIER, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, directeur départemental des territoires de l'Essonne ;

VU l'arrêté N°2020-DDT-SG-BAJAF-231 du 28 août 2020 portant subdélégation de signature au sein de la direction départementale des territoires ;

VU les arrêtés n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/255 à 265 du 26 octobre 2020 instituant un ou des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur les communes d'Angerville, Athis-Mons, Brétigny-sur-Orge, Dourdan, Épinay sous Sénart, Étampes, Lisses, Longjumeau, Massy, Montlhéry, Ris-Orangis ;

VU l'arrêté n°2020-DDT-SE-N°390 du 16 décembre 2020 portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de mettre à jour la liste des communes pour lesquelles un ou des secteurs d'information sur les sols (SIS) existent et doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de mettre à jour l'arrêté n°2020-DDT-SE-N°390 du 16 décembre 2020 en raison d'une erreur matérielle ;

1/8



ARRÊTE

Article premier :

L'obligation d'information prévue aux articles L.125-5 à L.125-7 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Article 2 :

L'identification de secteurs d'informations sur les sols (SIS) a été instituée le 26 octobre 2020. L'état des risques naturels et technologiques dans les communes mentionnées à l'article 1 doit donc intégrer ces éléments afin d'assurer la bonne information des acquéreurs et locataires.

Article 3 :

Le présent arrêté sera notifié aux maires des communes figurant dans la liste visée à l'article 1 et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté avec la liste des communes annexée sera affiché dans les mairies de ces communes.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien/édition de l'Essonne et sera également accessible sur le site Internet des services de l'État dans l'Essonne : <http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilières-et-installations-classées/Information-Acquéreurs-Locataires>

Article 4 :

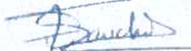
L'arrêté préfectoral n°2020-DDT-SE-N°390 en date du 16 décembre 2020 est abrogé.

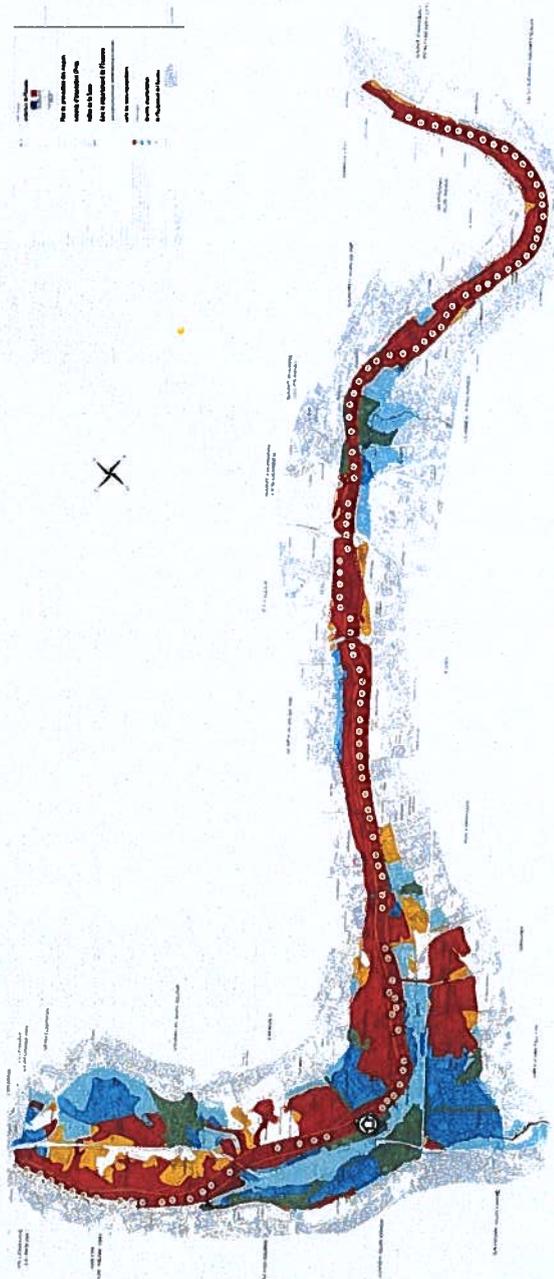
Article 5 :

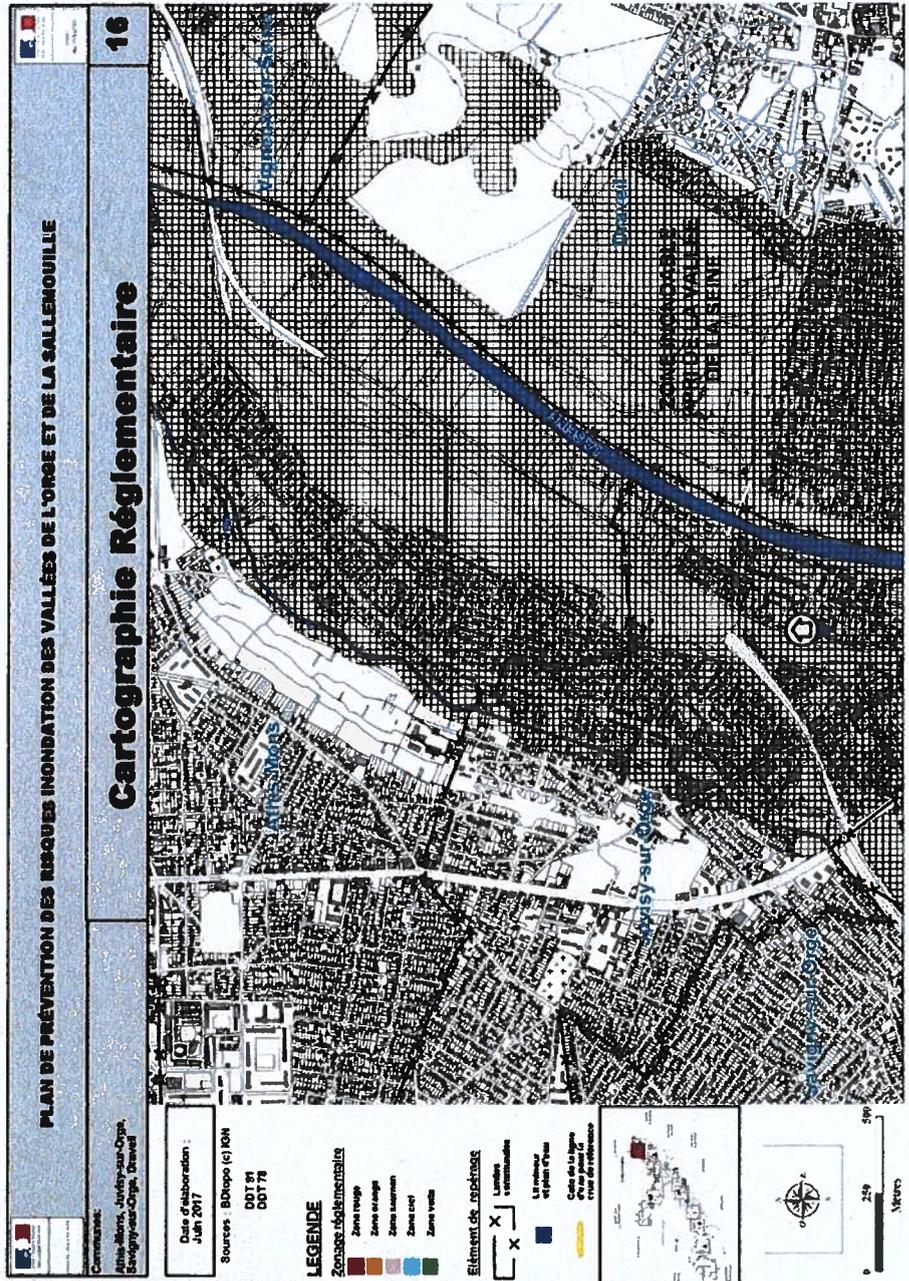
Monsieur le secrétaire général de la préfecture de l'Essonne, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, le directeur départemental des territoires et les maires du département concernés sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Essonne.

Pour le préfet, et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires,
et par subdélégation

La Cheffe du Service Environnement


Sandrine FAUCHET



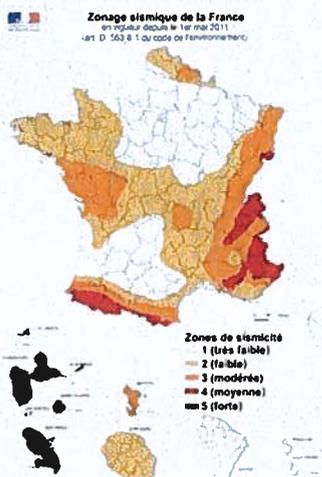




MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: très faible, faible, modérée, moyenne, forte. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

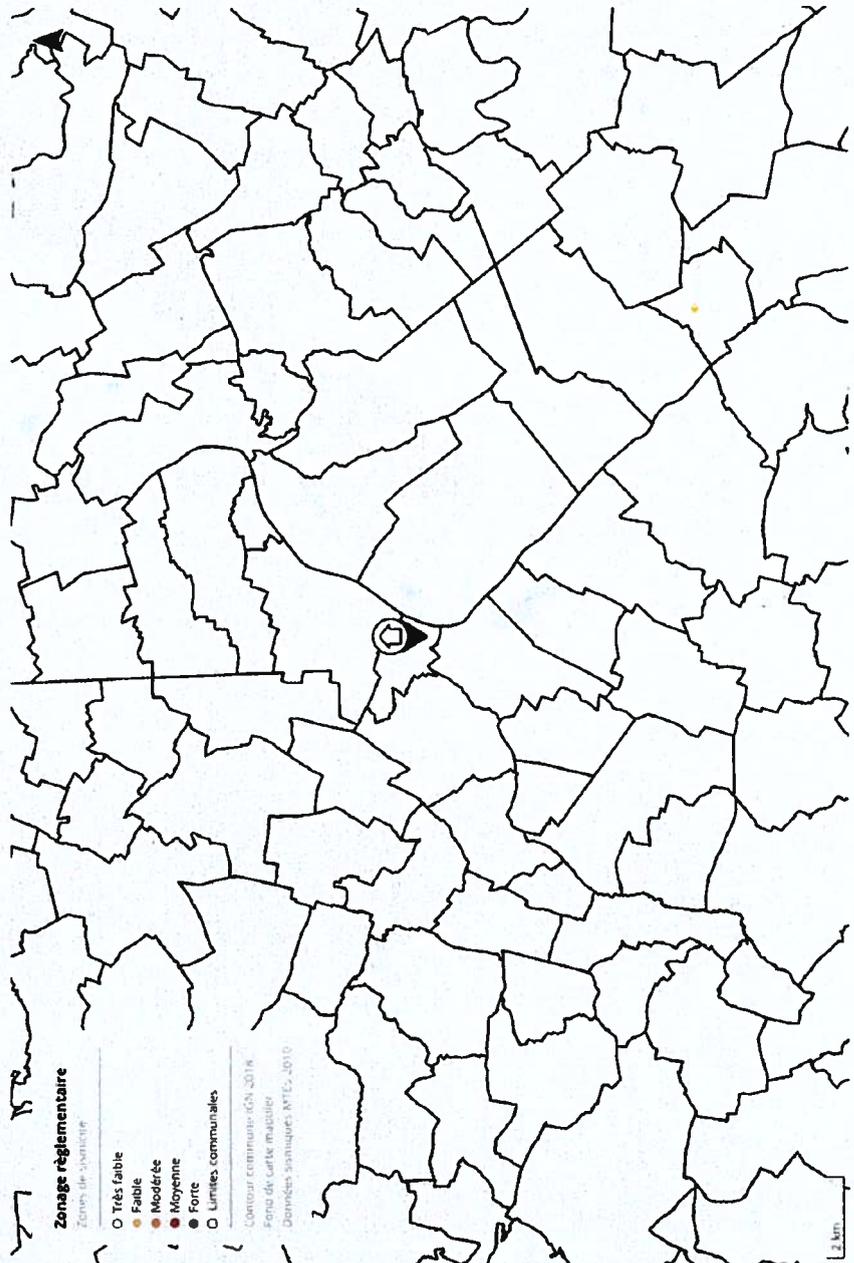
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/miniformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>





Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



- zone à potentiel radon faible
- zone à potentiel radon faible à élevé avec facteurs pouvant faciliter la pénétration du radon dans les bâtiments
- zone à potentiel radon élevé

Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
 - ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
 - ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.
- Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
 - ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.



Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon



En attente de la fiche gouvernementale sur les **Obligations Légales de Débroussaillage**. Celle-ci sera intégrée dans l'ERP dès qu'elle sera disponible.



Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, attesté que

SBV EXPERTISES
Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDIER
10 Chemin de Trémauville
17160 LARCHANT

Bénéficiaire du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pourant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat

Ce contrat a pour objet de :
- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271 - 1 à R 271 - 4 et L 271 - 4 à L 271 - 6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'Assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Représentation A et B (construction de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits) (contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil (Amiante AVEE mention))
- Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
- Contrôle de risque d'infiltration au plomb (REP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Mesures de concentration en plomb dans les poussières
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
- Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
- Mesurage surface privative (Carrez)
- Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'exécution et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- FICHE de renseignement immeuble PERVAL / Bien
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des installations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic (électro)acoustique
- Diagnostic de performance numérique
- Attestation d'exposition des formations argées au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Constat sécurité piscine
- Mémoires de copropriété, tantièmes de charges
- Contrôle de l'installation d'assainissement non collectif
- Contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat. A quel elle survenue Sa validité cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la législation locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31^{er} janvier 2025, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etabli à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, pour la Société AXA

Signature électronique
de Monsieur Bruno Verdier
Président de la Société
AGENDA DIAGNOSTICS

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 700 000 Euros
Siège social : 319, Terrasse de l'Arche - 92127 Nanterre Cedex 721 037 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 037 460
Opérateurs d'assurances agréés de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
TéI : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

Mr Abdoulaye BA

Dossier N° 2024-12-048 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : 5 - 7 RUE DE L AVENIR
91260 JUVISY SUR ORGE

Référence cadastrale : AI / 289

Lot(s) de copropriété : 28-195 N° étage : 2

Nature de l'immeuble : Immeuble collectif

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux : Habitation

Date permis de construire : 1948 - 1974



Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mr Abdoulaye BA

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : Commissaire de Justi

Identification : C.D.JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Sophie VERDIER

Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT
N° SIRET : 498 803 923 00032

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2024 au 31/12/2024

Réalisation de la mission

N° de dossier : 2024-12-048 #SC

Ordre de mission du : 30/12/2024

Document(s) fourn(i)s : Aucun

Commentaires : Néant

Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 5.000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B

RÔLE 86





SURFACE PRIVATIVE (CARREZ)



Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3^e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

Surface privative : 22,56 m²
(vingt deux mètres carrés cinquante six décimètres carrés)

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives
	Appartement	
	2 ^{ème} étage	
Entrée avec placard		2,88 m ²
Salle de douche		2,34 m ²
Pièce principale avec coin cuisine		17,34 m ²
	Sous-totaux	22,56 m ²
	Sous-totaux	22,56 m ²
	SURFACES TOTALES	22,56 m²

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 30/12/2024

État rédigé à LARCHANT, le 30/12/2024

Signature de l'opérateur de mesurage

Cachet de l'entreprise

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.



Annexes

Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, assureur que : **SEV EXPERTISES**
 Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDER
 10 Chemin de Trémaeville
 77750 LARCHANT

Bénéficiaire du contrat n° 10791853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat

Ce contrat a pour objet de :

Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1314 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 271- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents :
 Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'Assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repérage listes A et B ; constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits (notamment de la maçonnerie, repérage liste C ; repérage avant travaux immeubles bâtis ; examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil (Amiante AVIC, meiltron)
- Repérage amiante avant travaux aux/les immeubles (ouvrages) et infrastructures de transport)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Mesures de concentration en plomb dans les poussières
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (tous types de bâtiments)
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (logement)
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou actuelles
- Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre de préconisations
- Audis énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
- Mesurage surface privative (Carrez)
- Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher ; Relevés de surfaces
- Plano et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Règlement de cotés pour la réalisation de plans d'insulation et constat visuel de présence du miné de portes fenêtres-feu dans les immeubles d'habitation
- Plan de renseignement immeuble PERVAL / Bien
- Etat des lieux local
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic solétraisil
- Diagnostic de performance numérique
- Attestation d'exposition des formations argées au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Constat sécurité incendie
- Mécanisme de coarçement, lanternes de charges
- Contrôle de l'installation d'assainissement non collectif
- Contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère
 Sa validité cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être soumise conformément à la législation locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée

La présente attestation est valable pour la période du 31^{er} janvier 2024 au 31^{er} janvier 2025, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat

Etabli à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, pour la Société AXA



AXA France IARD SA
 Société anonyme au capital de 114 999 000 Euros
 Siège social : 311, Terrasse de l'Arc de - 92177 Nanterre Cedex 722 057 440 R.C.S. Nanterre
 Entreprise régie par le Code des Assurances - TVA intracommunautaire n° FR 84 722 057 440
 Opérations d'assurances exécutées de TVA - art. 261-C COI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1