

## **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**SCP Philippe CAZENAVE**

*Commissaires de Justice Associés*

14, place Moreau David

94120 FONTENAY-SOUS-BOIS

Tél. 01 48 73 98 63 - Fax 01 48 73 95 58

philippe.cazenave@wanadoo.fr

N° S. 382 196 210 CRETEIL

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE QUATORZE DECEMBRE**

### **A LA REQUETE DE :**

**SARL B-SQUARED INVESTMENTS, au capital de 102.000 euros ,  
au droit luxembourgeois enregistré auprès du registre des  
commerces et des sociétés luxembourgeois immatriculée au RCS N°  
B261266, dont le siège est 9 RUE JOSEPH JUNCK  
01627 LUXEMBOURG LUXEMBOURG Son gérant y domicilié en cette  
qualité**

**Ayant pour avocat la SELARD PUGET LEOPOLD COUTURIER,  
avocats au Barreau de Paris, domicilié 24 rue Godot de Mauroy 75009  
PARIS,**

Dans le prolongement d'un commandement de payer valant  
saisie délivré par acte de notre ministère en date du  
08/11/2023 à Monsieur Mohamed DIARISSO, la requérante a  
intérêt à faire procéder à la description du bien situé au 24  
rue des Bruyères à SUCY EN BRIE (94370), cadastrés AP  
n°50 pour 06 a 51 ca consistant en une maison d'habitation,

Qu'elle me requiert à cet effet.

### **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

***Je, Sylvie ALLARY, Commissaire de Justice au sein de la SCP  
Philippe CAZENAVE, Commissaire de Justice Associé domicilié  
14 Place Moreau David - 94120 FONTENAY SOUS BOIS,  
soussigné,***

Me rends aujourd'hui dans une maison située au 24 rue des Bruyères à SUCY EN BRIE (94320), où en présence du géomètre expert, du serrurier requis, de deux témoins Monsieur Djibril Camara et Hedi Slama, je peux procéder aux constatations suivantes :

## CONSTATATIONS

### LOCALISATION

La maison est située 24 rue des Bruyères à SUCY EN BRIE (94370).

### QUARTIER (photos 1, 2, 3, 4)



Il s'agit d'un quartier résidentiel constitué de maisons datant des années 70 et 80, assez éloigné du centre ville, des commerces, des crèches, et du RER A Sucy en Brie.

Le collège du Parc est à 10 minutes à pied.

Le parc omnisports et le parc de Sucy sont à proximité.

## **OCCUPATION**

Les lieux sont abandonnés depuis plusieurs mois.

## **MAISON**

Un grand portail électrique protège l'accès depuis la rue.  
**(photos 2, 3)**

La maison est au fond d'un grand jardin non entretenu  
**(photos 4, 5, 6, 7 et 9)**

Il existe un barbecue en pierre non entretenu (photo 6) et un cabanon laissé à l'abandon.**(photos 8)**

L'accès à la maison se fait par une porte vitrée et des baies vitrées donnant sur le jardin munies de stores **(photo 10)**

L'eau et l'électricité sont coupées.

### **Grande pièce : (photos 11, 12)**

Le revêtement au sol est en mauvais état.  
Les peintures sur les murs sont en mauvais état.

Deux marches mènent à une surélévation sur laquelle se trouvent le coin salle à manger avec cuisine ouverte et sur la droite une chambre avec une salle d'eau attenante.

La pièce est éclairée par deux rangées de pavés de verre.  
**(photo 25)**

Adjacent à cette pièce se trouve une petite pièce servant de buanderie dans laquelle se trouvent un wc, un lavabo, une machine à laver le linge et un sèche linge tout est très sale et laissé à l'abandon. **(photos 26 et 27)**

#### Coin salle à manger : **(photos 13, 14)**

Le revêtement au sol est hors d'usage.  
Les peintures sont en mauvais état.  
Tout est très sale.  
Il existe un radiateur **(photo 15)**

#### Cuisine **(photos 16, 17, 18)**

Le revêtement au sol est en mauvais état, sale  
Les peintures sont en mauvais état, sales  
Le carrelage sur les murs est en état d'usage, sale  
La hotte est en état d'usage, sale.  
L'évier et sa robinetterie sont en état d'usage, très sale  
Les placards sont sales.  
Le réfrigérateur américain est très sale.

#### Chambre **(photos 19, 20)**

Le revêtement de sol est mauvais état, sale  
Les peintures sur les murs sont en mauvais état, sales  
La fenêtre en PVC est en état d'usage

#### Salle de bains : **(photos 21, 22, 23, 24)**

Le revêtement de sol est en état d'usage  
Le carrelage sur les murs est en état d'usage  
La petite fenêtre en PVC est en état d'usage  
La douche et sa robinetterie sont en état d'usage.  
Le lavabo et sa robinetterie sont en état d'usage  
Le placard sous le lavabo est en état d'usage

Le wc et l'abattant sont en état d'usage.  
Le convecteur électrique est en état d'usage

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal  
de constat, pour servir et valoir ce que de droit.

**DONT ACTE SUR CINQ PAGES**

**COUT : CINQ CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET 50  
CENTIMES**





2

3

1

4

5



10



\*



15



6

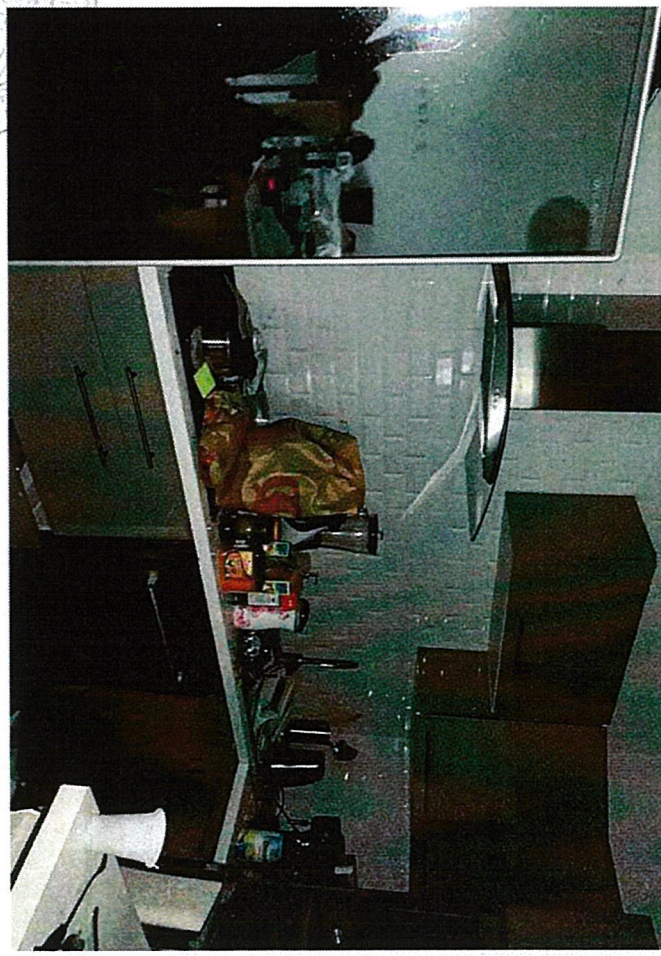
12



14



19



13

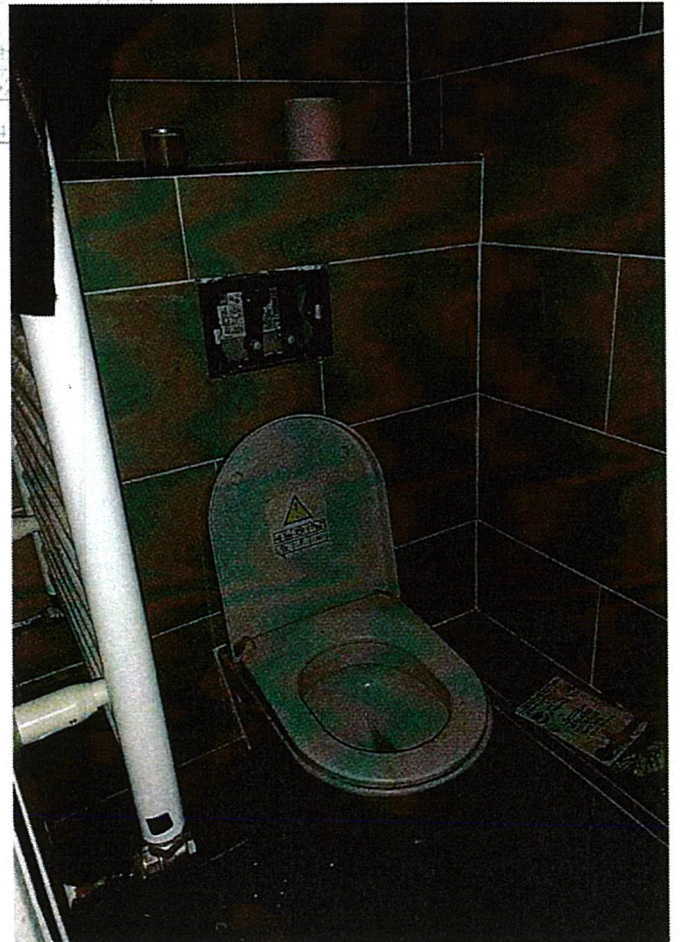




21



22



23

24

25



28



29

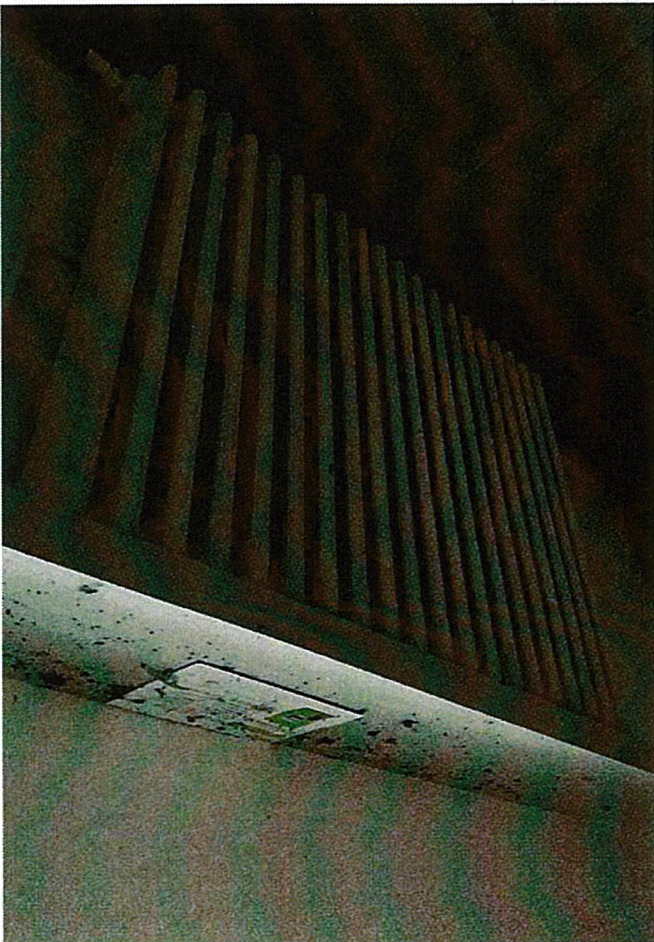
55



20



56

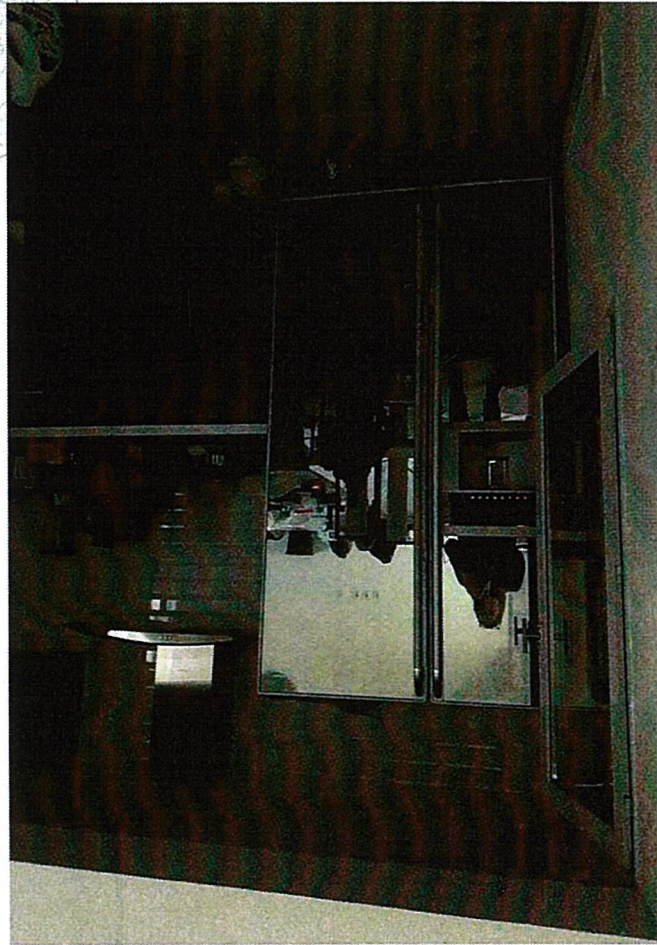


55

98



99



96

97



### CERTIFICAT DE SURFACES HABITABLES

Pour les locations vides et à usage de résidence principale  
Loi dite Boutin n° 2009-323 du 25 mars 2009 article n° 78 – document à annexer au bail locatif (la superficie habitable ci-dessous calculée doit être mentionnée dans le bail).

N° de dossier : P4327

Date de visite : 18/12/2023

#### 1 - Désignation du bien à mesurer

24 Rue des Bruyères 94370 SUCY EN BRIE  
Maison individuelle  
Rez-de-chausé

#### 2 a - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : M. DIARISSO Mohamed

#### 2 b - Commanditaire

Nom - Prénom : SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET  
Adresse : 24 Rue Godot de Moroy CP - Ville : 75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT

#### 3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie habitable (en m <sup>2</sup> )
Salon	19.10
Salle à manger	13.50
Cuisine	5.30
Chambre	14.50
salle d'eau wc	3.00
buanderie	1.60

#### 4 - Superficie habitable totale du bien : **57.00 m<sup>2</sup>**

La superficie habitable, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Sont exclues la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

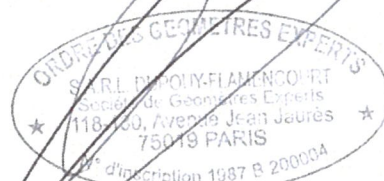
**Recommandation !** : L'attestation de superficie habitable ne peut en aucun cas être annexée à une promesse ou un contrat de vente dans le cadre de la mention de la superficie privative dite « carrez ». Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité ne pourrait être mise en cause

Intervenant : Thierry LEFEVRE

Fait à : PARIS 19E ARRONDISSEMENT

Le : 18/12/2023

Le Géomètre-Expert





**ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX ET PRODUITS  
CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS**

Art. R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du code de la santé publique  
Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011- Arrêtés du 12 décembre 2012 modifié par l'arrêté du 26 juin 2013 - norme NF X 46-020 du 8 décembre 2008

**LISTES A ET B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE**

N° de dossier : P4327

Date d'intervention : 18/12/2023

**Renseignements relatifs au bien**

**24 Rue des Bruyères 94370 SUCY EN BRIE  
Maison individuelle  
Rez-de-chausé**

**Propriétaire**

Nom - Prénom : M. DIARISSO Mohamed

**Commanditaire**

Nom - Prénom : SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET

Adresse : 24 Rue Godot de Moroy CP - Ville : 75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT

**Désignation du diagnostiqueur**

Nom et Prénom : LEFEVRE Thierry  
N° certificat : CPDI 1972 V010  
Le présent rapport est établi par une personne dont les  
compétences sont certifiées par :  
\$IntCertN \$IntCertA

Assurance : MMA IARD Assurances Mutuelles  
N° : 263 431  
Adresse : 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon  
CP - Ville : 72000 LE MANS

**Conclusion**

**Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il n'a pas été repéré des matériaux  
et produits contenant de l'amiante**

Si certains locaux restent non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restent inaccessibles, il conviendra de  
réaliser les investigations complémentaires figurant au paragraphe 1.c.  
Voir Tableau ci-après « résultats détaillés du repérage » et préconisations.

*Ce rapport ne peut être utilisé ou reproduit que dans son intégralité, annexes incluses*

**Recommandation(s) (liste A et B)**

Matériaux liste A : Aucune  
Matériaux liste B : Aucune



## Sommaire

<b>1. SYNTHESSES</b>	<b>3</b>
a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante	3
b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante	3
c. Investigations complémentaires à réaliser	4
<b>2. MISSION</b>	<b>4</b>
a. Objectif	4
b. Références réglementaires	4
c. Laboratoire d'analyse	4
d. Rapports précédents	4
<b>3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS</b>	<b>5</b>
<b>4. LISTE DES LOCAUX VISITES</b>	<b>5</b>
<b>5. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE</b>	<b>6</b>
<b>6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES</b>	<b>7</b>
<b>7. ELEMENTS D'INFORMATIONS</b>	<b>8</b>
<b>8. SCHÉMA DE LOCALISATION</b>	<b>9</b>



1. SYNTHESSES

a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires associées (évaluation périodique, mesure d'empoussièrément, ou travaux de retrait ou confinement)
18/12/2023	Sans objet	Aucun			

En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds (PRECONISATIONS : article R 1334-27/28/29 du Code de la Santé Publique) :  
1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrément 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

Pour information : Liste A mentionnée à l'art. R.1334-20
COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires (2)
18/12/2023	Sans objet	Aucun			

- (1) Matériaux liste B : conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage soit :
- MND : Matériau non Dégradé
  - MDP : Matériau avec Dégradation Ponctuelle
  - MDG : Matériau avec Dégradation Généralisée

- (2) Matériaux liste B : l'état de conservation est défini par un résultat « EP, AC1 ou AC2 en application de grilles d'évaluations définies réglementairement.
- EP : Evaluation périodique
  - AC1 : Action corrective de 1<sup>er</sup> niveau
  - AC2 : Action corrective de 2<sup>ème</sup> niveau

Pour information : Liste B mentionnée à l'article R. 1334-21	
COMPOSANTS DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT A VERIFIER OU A SONDER
<u>1. Parois verticales intérieures</u> Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie amiantée-ciment) et entourage de poteaux (carton amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloison.
<u>2. Planchers et plafonds</u> Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres Planchers	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés Dalles de sol Conduits, enveloppes de calorifuges.
<u>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</u> Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets et volets coupe-feu Portes coupe-feu Vides ordures	Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits. Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composite, fibres-ciment), bardeaux bitumineux.
<u>4. Eléments extérieurs</u> Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.





### c. Investigations complémentaires à réaliser

Certains locaux restant non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restant inaccessibles, les obligations réglementaires du propriétaire prévues aux articles R. 1334-15 à R. 1334-18 du code de la santé publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 des arrêtés du 12 décembre 2012

Locaux et ouvrages non visités, justifications		
Locaux (1)	Justifications (2)	Préconisations
Aucun		

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

## 2. MISSION

### a. Objectif

La prestation a pour objectif de réaliser l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dont le propriétaire doit disposer lors « de la mise en vente de son immeuble ou de l'établissement du dossier technique amiante ». Références réglementaires Pour plus d'informations vous pouvez consulter le site WEB suivant : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) Décret n° 2010 – 1200 du 11 octobre 2010 pris en application de l'article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires) Articles R 1334-15 à R 1334-18, articles R 1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification. Arrêté du 12 décembre 2012 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 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage. Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 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 et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 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. Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 (Article L 1334-13 du code de la santé publique), Notre inventaire porte spécifiquement sur les matériaux et produits définis dans le PROGRAMME DE REPERAGE DE L'AMIANTE dans les matériaux ou produits mentionnés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique.

### b. Laboratoire d'analyse

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité.

Analyses réalisées par :

### c. Rapports précédents

Les rapports précédents relatifs à l'amiante qui nous ont été remis avant la visite sont :

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage et principales conclusions
Aucun			

Lors de notre visite, il nous a été remis les bulletins de caractérisation des matériaux et produits suivants :

Aucun

Notre rapport prend en compte les documents techniques fournis en l'état.

Les synthèses des rapports précédents qui nous ont été fournies sont les suivantes :

Aucune



### 3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS

Description du site	
Maison individuelle comprenant. Rez-de-chaussée : salon, salle à manger, cuisine, chambre, salle d'eau wc, buanderie.	
Propriétaire du ou des bâtiments	
Nom ou raison sociale	: M. DIARISSO Mohamed
Adresse	: 24 Rue des Bruyères
Code Postal	: 94370
Ville	: SUCY EN BRIE
Périmètre de la prestation	
Dans le cadre de cette mission, l'intervenant a examiné uniquement les locaux et les volumes auxquels il a pu accéder dans les conditions normales de sécurité.	
Département	: VAL DE MARNE
Commune	: SUCY EN BRIE
Adresse	: 24 Rue des Bruyères
Code postal	: 94370
Type de bien	: Habitation (maisons individuelles) Maison
Référence cadastrale	: section AP n°50

Personne accompagnant l'opérateur lors de la visite

Document(s) remi(s)
Aucun

### 4. LISTE DES LOCAUX VISITES

Pièces	Sol	Murs	Plafond	Autres
Salon	Parquet flottant			
Salle à manger	Parquet flottant			
Cuisine	Parquet flottant			
Chambre	Parquet flottant			
salle d'eau wc	Parquet flottant			
buanderie	Parquet flottant			

(1) tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes,...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.



**5. RESULTATS DETAILES DU REPERAGE**

Le résultat de l'analyse des échantillons prélevés ou reconnaissance visuelle fait apparaître :

Désignation	Composant de la construction	Parties du composant vérifiées	Localisation	Numéro de prélèvement ou d'identification	Méthode analyse	Présence amiante		Flocages, calorifugeage, faux plafonds		Autres matériaux	
						Oui	Non	Grille N°	Résultats (1)	Grille N°	Résultats (2)
Tous les locaux visités	Aucune présence de composants contenant de l'amiante	Aucune		Aucun prélèvement			Non				

En application des dispositions de l'article R. 1334-27

(1) En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds :

1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

En application de l'article 5 de l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B

(2) En fonction du résultat de la grille autres produits et matériaux :

EP = Evaluation périodique :

- a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et le cas échéant que leur protection demeure en bon état de conservation
- b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer)

AC1 = Action corrective de premier niveau :

- a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

AC2 = Action corrective de second niveau :

- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter ; voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante ;
- b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.



# S.A.R.L. DUPOUY-FLAMENCOURT

Géomètres Experts Fonciers D P L G

41, rue des Bois – 75019 PARIS - Tél. 01.42.02.68.90 Fax. 01.42.02.75.03

Dossier : P4327

Date : 18/12/2023

Page : 7/9

## 6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES

Je soussigné, Thierry LEFEVRE, déclare ce jour détenir la certification de compétence délivrée par \$ pour la spécialité : AMIANTE  
Cette information est vérifiable auprès de : \$IntCertN \$IntCertA

Je soussigné, Thierry LEFEVRE, diagnostiqueur pour l'entreprise SARL DUPOUY-FLAMENCOURT dont le siège social est situé à PARIS 19E ARRONDISSEMENT.

Atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271.6 du code de la construction et de l'habitation. J'atteste également disposer des moyens en matériel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier. Je joins en fin de rapport mes états de compétences par la certification et mon attestation d'assurance.

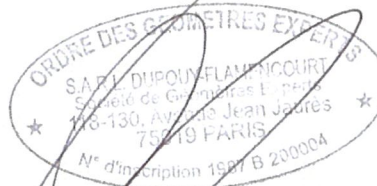
Intervenant : Thierry LEFEVRE

Fait à : PARIS 19E ARRONDISSEMENT

Le : 18/12/2023

\$IntLogo

Le Géomètre-Expert



### Pièces jointes (le cas échéant) :

- Eléments d'informations
- Croquis
- Grilles d'évaluation
- Photos (le cas échéant)
- Attestation d'assurance
- Attestation de compétence
- Accusé de réception à nous retourner signé



## 7. ELEMENTS D'INFORMATIONS

Liste A : Art R. 1334-27 à R 1334-29-3 du code de la Santé Publique.

Le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R. 1334-20 du code de la Santé Publique selon les modalités suivantes :

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

2° La mesure d'empoussièrément dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R. 1334-25 du code de la santé publique dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrément au propriétaire contre accusé de réception ;

3° Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29 du code de la santé publique.

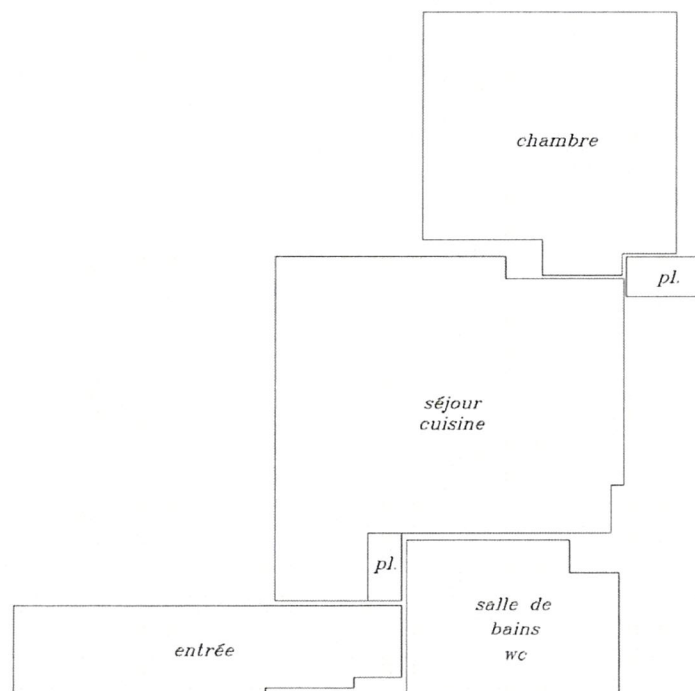
Liste B : Alinéas 1° et 2° A de l'article R. 1334-29-7 du code de la Santé Publique.

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales). L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante. Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation. Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit. En cas de présence d'amiante, avvertir toutes les personnes pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux contenant de l'amiante (ou sur les matériaux les recouvrant ou les protégeant). Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org)



## 8. SCHÉMA DE LOCALISATION

*VILLE DE SAINT DENIS  
Saint Saint Denis  
196, avenue du Président Wilson  
2ème étage droite ascenseur porte face  
lot n°9*



NOVEMBRE 2023

Dossier : P4324

# DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

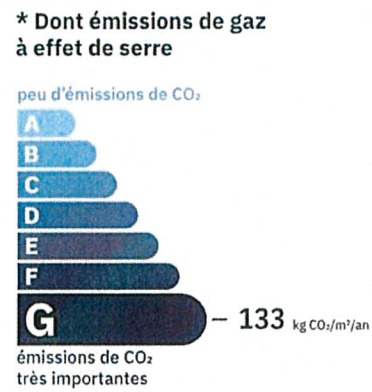
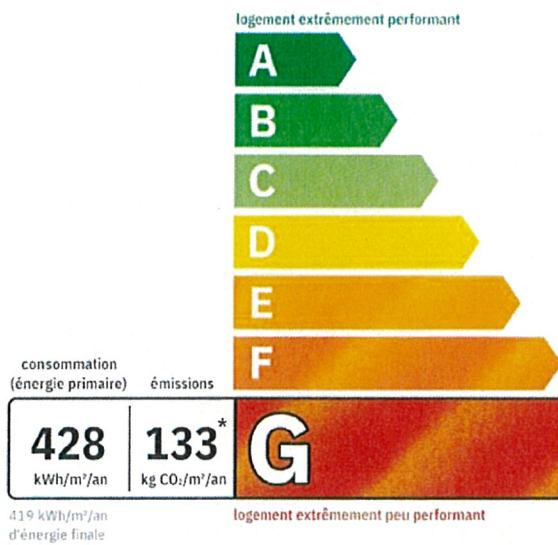
n° : 2394E4372800I  
 établi le : 18/12/2023  
 valable jusqu'au : 17/12/2033

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>

dossier n° : P4327  
 adresse : 24 Rue des Bruyères 94370 SUCY EN BRIE  
 type de bien : Maison  
 année de construction : 1970  
 surface habitable : 57.00m<sup>2</sup>  
 propriétaire : DIARISSO Mohamed  
 adresse : 24 Rue des Bruyères 94370 SUCY EN BRIE

étage : Maison individuelle  
 porte :  
 lot n° : NC

## Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6.

Ce logement émet 7581 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 39280 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.).

## 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 les détails par poste.



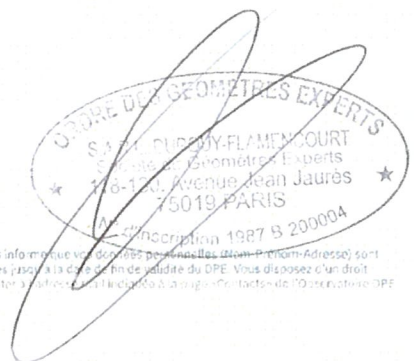
entre **1900€** et **2630€** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (abonnements compris)

**Comment réduire ma facture d'énergie ?**  
 voir p.3

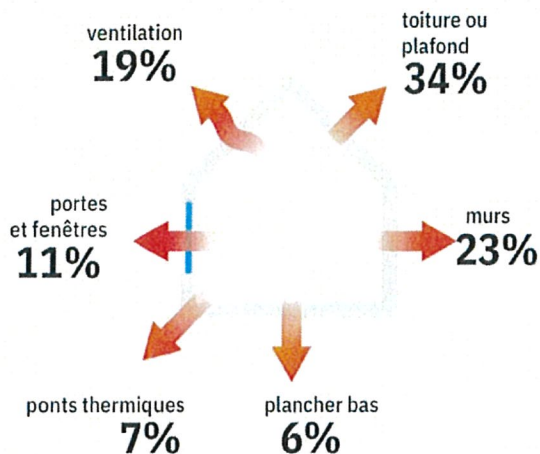
Informations diagnostiqueur  
**SARL DUPOUY-FLAMENCOURT**  
 41 rue des Bois,  
 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT  
 N° SIRET :  
 diagnostiqueur : LEFEVRE

tel : 01 42 02 68 90  
 email : tlefevre@dupouy-flamencourt.geometre-expert.fr  
 n° de certification : CPDI 1972 V010  
 org.de certification : ICERT



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 modification, de portabilité, d'effacement ou d'une limitation du traitement de vos données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, vous pouvez contacter à l'adresse : [service-client@ademe.fr](mailto:service-client@ademe.fr) ou par courrier à l'adresse : <https://www.ademe.fr>

### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation



INSUFFISANTE MOYENNE BONNE TRÈS BONNE

### Système de ventilation en place



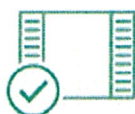
Ventilation par entrées d'air hautes et basses

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



INSUFFISANT MOYEN BON

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



fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil



bonne inertie du logement



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



Faites isoler la toiture de votre logement

\*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)

### Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergies renouvelables

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux



géothermie



## 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	fioul	21613 (21613 é.f.)	entre 1670 € et 2280 €	<b>87%</b>
eau chaude sanitaire	fioul	1866 (1866 é.f.)	entre 140 € et 200 €	<b>8%</b>
refroidissement		0 (0 é.f.)	entre 0 € et 0 €	<b>0%</b>
éclairage	électricité	248 (108 é.f.)	entre 20 € et 40 €	<b>1%</b>
auxiliaire	électricité	683 (297 é.f.)	entre 70 € et 110 €	<b>4%</b>
énergie totale pour les usages recensés :		<b>24 410 kWh</b> (23 884 kWh é.f.)	entre <b>1 900 € et 2 630 €</b> par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous.

Conventionnellement, ces chiffres sont données pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 84ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

\* Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (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 -22% sur votre facture **soit -442€ par an**

**astuces** (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

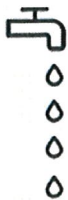
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17°C la nuit.



**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 → 84ℓ/jour**  
**d'eau chaude à 40°C**  
Estimation faite par rapport à la surface de votre logement  
(1-2 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40ℓ  
**35ℓ consommés en moins par jour,**  
c'est -30% sur votre facture **soit -51€ 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](http://france-renov.gouv.fr)

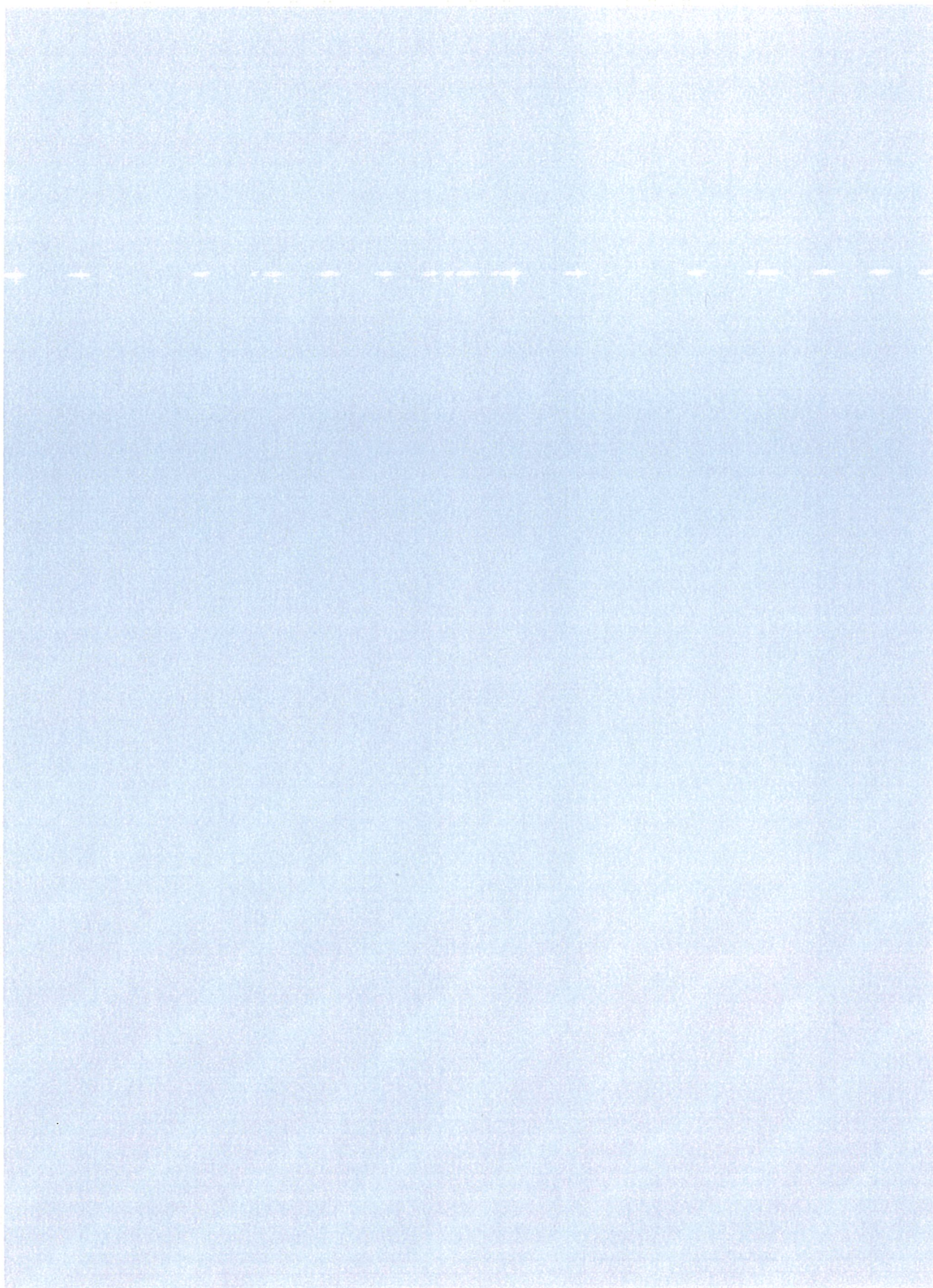
Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements.

### Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Murs Nord de type inconnu donnant sur paroi extérieure, non isolé Murs Est, Sud, Ouest en blocs de béton creux donnant sur paroi extérieure, non isolé	<b>insuffisante</b>
 plancher bas	Planchers de type inconnu donnant sur vide sanitaire, non isolé	<b>bonne</b>
 toiture/plafond	Plafond inconnu donnant sur combles faiblement ventilés, isolation inconnue	<b>insuffisante</b>
 portes et fenêtre	Fenêtres coulissantes pvc, double vitrage et volets roulants pvc (épaisseur tablier = < 12mm) Fenêtres battantes bois ou bois métal, double vitrage et volet battant bois (épaisseur tablier = < 22mm)	<b>moyenne</b>

### Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Installation de chauffage seul classique (système individuel) Chaudière Fioul standard (Année: 2000, Energie: Fioul) Emetteur(s): Radiateur
 pilotage	Générateur sans régulation par pièce, Equipement : absent, Système : radiateur / convecteur
 eau chaude sanitaire	Production par chaudière gaz, fioul, bois installé en 2000, non bouclé, de type instantané (système individuel)
 climatisation	
 ventilation	Ventilation par entrées d'air hautes et basses



**Recommandation 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 d'aller vers un logement très performant.



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**

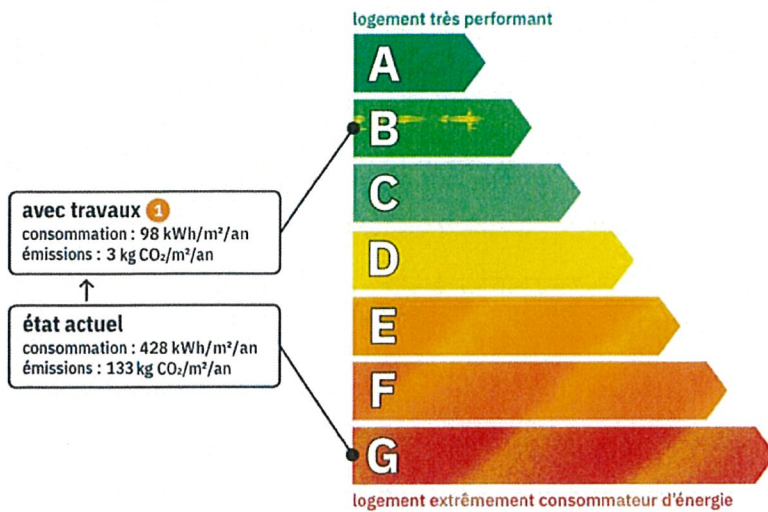
**Les travaux à envisager** montant estimé : 19460 à 26340€

lot	description	performance recommandée
 toiture et combles	Isolation du plancher haut par le dessus	R >= 7.5m²K/W
 murs	Isolation des murs par l'extérieur	R >= 4.5m²K/W
 ventilation	Installation d'une VMC Hygro B	
 eau chaude sanitaire	Installation chauffe-eau thermodynamique dernière génération	
 chauffage	Mise en place d'une pompe à chaleur air/eau	

**Commentaires :**

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux

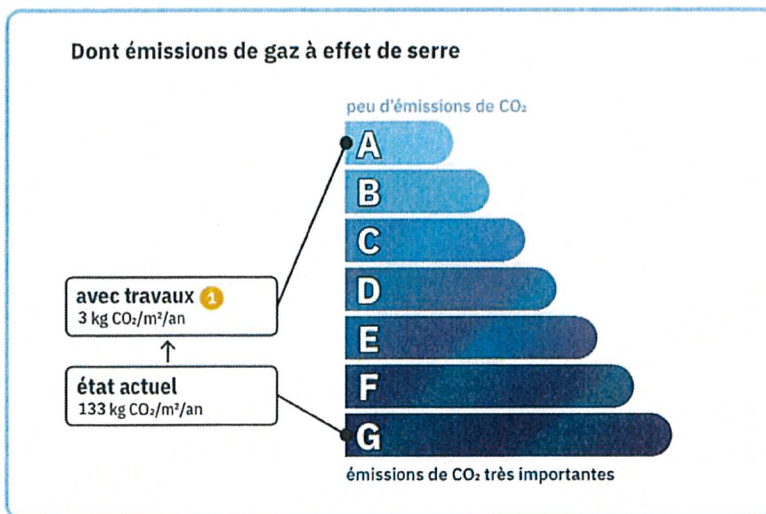


**Préparez votre projet !**

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 : [france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr](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 : [france-renov.gouv.fr/aides](https://france-renov.gouv.fr/aides)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté  
Égalité  
Fraternité



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

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

## Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ICERT,  
Parc EDONIA Bât G rue de la Terre Victoria 35760 SAINT GREGOIRE

référence du logiciel validé : WinDPE v3

référence du DPE : P4327

date de visite du bien : 18/12/2023

invariant fiscal du logement : Non communiqué

référence de la parcelle cadastrale : section AP n°50

méthode de calcul : 3CL-DPE 2021 (V 1.4.25.1)

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Néant



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

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
département	📍 Observé/mesuré	94370
altitude	🌐 données en ligne	90m
type de bien	📍 Observé / mesuré	Maison individuelle
année de construction	≈ Estimé	1970
période de construction	≈ Estimé	De 1948 à 1974
surface habitable	📍 Observé / mesuré	57.00m <sup>2</sup>
nombre de niveaux	📍 Observé / mesuré	1
hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2.50m

## Fiche technique du logement (suite)

enveloppe

plancher bas 1	surface	⊕ Observé/mesuré	57
	type	⊕ Observé/mesuré	Plancher inconnu
	isolation	⊕ Observé/mesuré	Non
	périmètre sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol	⊕ Observé/mesuré	18
	mitoyenneté	⊕ Observé/mesuré	Vide sanitaire
toiture / plafond 1	surface totale (m <sup>2</sup> )	⊕ Observé/mesuré	57
	surface opaque (m <sup>2</sup> )	⊕ Observé/mesuré	57 (surface des menuiseries déduite)
	type	⊕ Observé/mesuré	Plafond inconnu
	type de toiture	⊕ Observé/mesuré	Combles perdus
	isolation	⊕ Observé/mesuré	Inconnu
	type isolation	✗ Valeur par défaut	ITE
	année de construction / rénovation	✗ Valeur par défaut	De 1948 à 1974
	inertie	⊕ Observé/mesuré	Légère
	type de local non chauffé	⊕ Observé/mesuré	Combles faiblement ventilés
	surface Aiu	⊕ Observé/mesuré	57
	isolation Aiu	⊕ Observé/mesuré	Non
	surface Aue	⊕ Observé/mesuré	114
	isolation Aue	⊕ Observé/mesuré	Inconnu
mur 1	b	⊕ Observé/mesuré	0.8
	surface totale (m <sup>2</sup> )	⊕ Observé/mesuré	15
	surface opaque (m <sup>2</sup> )	⊕ Observé/mesuré	4 (surface des menuiseries déduite)
	type	⊕ Observé/mesuré	Murs inconnu
	isolation	⊕ Observé/mesuré	Non
	inertie	⊕ Observé/mesuré	Légère
	orientation	⊕ Observé/mesuré	Nord
	plancher bas associé	⊕ Observé/mesuré	Plancher bas 1 - Plancher inconnu
	plancher haut associé	⊕ Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Plafond inconnu
	mitoyenneté	⊕ Observé/mesuré	Paroi extérieure
mur 2	surface totale (m <sup>2</sup> )	⊕ Observé/mesuré	7.5
	type	⊕ Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
	épaisseur moyenne (cm)	⊕ Observé/mesuré	23
	isolation	⊕ Observé/mesuré	Non
	inertie	⊕ Observé/mesuré	Légère
	orientation	⊕ Observé/mesuré	Est
	plancher bas associé	⊕ Observé/mesuré	Plancher bas 1 - Plancher inconnu
	plancher haut associé	⊕ Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Plafond inconnu
mur 3	mitoyenneté	⊕ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	surface totale (m <sup>2</sup> )	⊕ Observé/mesuré	15
	surface opaque (m <sup>2</sup> )	⊕ Observé/mesuré	11.1 (surface des menuiseries déduite)

## Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

mur 3 (suite)	type	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
	épaisseur moyenne (cm)	<input type="radio"/> Observé/mesuré	23
	isolation	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Non
	inertie	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Lourde
	orientation	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Sud
	plancher bas associé	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Plancher bas 1 - Plancher inconnu
	plancher haut associé	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Plafond inconnu
	mitoyenneté	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Paroi extérieure
	surface totale (m <sup>2</sup> )	<input type="radio"/> Observé/mesuré	7.5
	mur 4	type	<input type="radio"/> Observé/mesuré
épaisseur moyenne (cm)		<input type="radio"/> Observé/mesuré	23
isolation		<input type="radio"/> Observé/mesuré	Non
inertie		<input type="radio"/> Observé/mesuré	Lourde
orientation		<input type="radio"/> Observé/mesuré	Ouest
plancher bas associé		<input type="radio"/> Observé/mesuré	Plancher bas 1 - Plancher inconnu
plancher haut associé		<input type="radio"/> Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Plafond inconnu
mitoyenneté		<input type="radio"/> Observé/mesuré	Paroi extérieure
nombre		<input type="radio"/> Observé/mesuré	1
surface		<input type="radio"/> Observé/mesuré	11.00
fenêtres / baie 1 (Fenêtre sur Mur 1)	type	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
	largeur du dormant	<input type="radio"/> Observé/mesuré	5
	localisation	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Avec retour
	type de paroi	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Fenêtres coulissantes
	type de vitrage	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Double vitrage
	année vitrage	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	Jusqu'à 2005
	étanchéité	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	<input type="radio"/> Observé/mesuré	15
	remplissage	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Air sec
	type de volets	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Volets roulants PVC (épaisseur tablier = < 12mm)
	orientation	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Nord
	type de masques proches	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mur 1 - Murs inconnu
	donnant sur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Paroi extérieure
	nombre	<input type="radio"/> Observé/mesuré	1
	surface	<input type="radio"/> Observé/mesuré	1.95
	type	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Menuiserie bois ou bois métal
largeur du dormant	<input type="radio"/> Observé/mesuré	5	



## Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

fenêtres / baie 2 (Fenêtre sur Mur 3)	localisation	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Avec retour
	type de paroi	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Double vitrage
	année vitrage	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	Jusqu'à 2005
	étanchéité	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	<input type="radio"/> Observé/mesuré	15
	remplissage	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Air sec
	type de volets	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Volet battant bois (épaisseur tablier =< 22mm)
	orientation	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Sud
	type de masques proches	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mur 3 - Murs en blocs de béton creux
	donnant sur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Paroi extérieure
fenêtres / baie 3 (Fenêtre sur Mur 3)	nombre	<input type="radio"/> Observé/mesuré	1
	surface	<input type="radio"/> Observé/mesuré	1.95
	type	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Menuiserie bois ou bois métal
	largeur du dormant	<input type="radio"/> Observé/mesuré	5
	localisation	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Avec retour
	type de paroi	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Double vitrage
	année vitrage	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	Jusqu'à 2005
	étanchéité	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	<input type="radio"/> Observé/mesuré	15
	remplissage	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Air sec
	type de volets	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Volet battant bois (épaisseur tablier =< 22mm)
	orientation	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Sud
type de masques proches	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Aucun	
type de masques lointains	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Aucun	
mur/plancher haut affilié	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mur 3 - Murs en blocs de béton creux	
donnant sur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Paroi extérieure	
pont thermique 1	type de liaison	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mur 1 / Plancher bas 1
	Longueur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	6
pont thermique 2	type de liaison	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mur 2 / Plancher bas 1
	Longueur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	3
pont thermique 3	type de liaison	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mur 3 / Plancher bas 1
	Longueur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	6

## Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

pont thermique 4	type de liaison	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mur 4 / Plancher bas 1
	Longueur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	3
pont thermique 5	type de liaison	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mur 1 / Plancher haut 1
	Longueur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	6
pont thermique 6	type de liaison	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mur 2 / Plancher haut 1
	Longueur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	3
pont thermique 7	type de liaison	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mur 3 / Plancher haut 1
	Longueur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	6
pont thermique 8	type de liaison	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mur 4 / Plancher haut 1
	Longueur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	3
pont thermique 9	type de liaison	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 1
	Longueur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	14.4
pont thermique 10	type de liaison	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mur 3 / Fenêtre 2
	Longueur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	5.6
pont thermique 11	type de liaison	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mur 3 / Fenêtre 3
	Longueur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	5.6
système de ventilation 1	Type	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Ventilation par entrées d'air hautes et basses
	façade exposées	<input type="radio"/> Observé / mesuré	plusieurs
systèmes de chauffage / Installation 1	type d'installation	/	Installation de chauffage seul classique
	surface chauffée	<input type="radio"/> Observé/mesuré	57.00
	générateur type	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Chaudière Fioul standard
	énergie utilisée	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Fioul
	température distribution	/	Moyenne/Radiateur à chaleur douce après 2000
	générateur année installation	<input type="radio"/> Observé/mesuré	2000
	Pn saisi	/	23
	régulation installation type	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Radiateur eau chaude sans robinet thermostatique
	émetteur type	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Radiateur
	émetteur année installation	<input type="radio"/> Observé/mesuré	2000
piloteage 1	distribution type	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Individuel eau chaude Moyenne ou basse température (<65°) non isolé
	nom du générateur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Chaudière Fioul standard
	numéro d'intermittence	<input type="radio"/> Observé/mesuré	1
	émetteur	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Principal
	fonctionnement ecs	<input type="radio"/> Observé/mesuré	Mixte
	nombre de niveau chauffé	<input type="radio"/> Observé/mesuré	1
	numéro	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	1
	équipement	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	Absent
	chauffage type	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	Central individuel
	régulation pièce par pièce	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	Sans
système	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	Radiateur / Convecteur	

## Fiche technique du logement (suite)

production type	⊙ Observé/mesuré	Production par chaudière fioul mixte
installation type	⊙ Observé/mesuré	Individuelle
localisation	⊙ Observé/mesuré	Production hors volume habitable

équipement



S.A.R.L.  
DUPOUY-FLAMENCOURT  
Géomètres Experts Fonciers D P L G  
41, rue des Bois – 75019 PARIS –  
Tél. 01.42.02.68.90 Fax. 01.42.02.75.03

Rapport n° : P4327  
Date : 18/12/2023  
Page : 1/5

## RAPPORT DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE D'IMMEUBLE(S) A USAGE D'HABITATION

La présente mission consiste à établir un Etat des Installations électriques à usage domestique conformément à la législation en vigueur :

Article L134-7 et R 134-10 à R134-13 du code de la construction et de l'habitation. Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (Article 3-3). Décret 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 ou spécification technique utilisée : NF C16-600, de juillet 2017.

=> 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

N° de dossier : P4327

Date de visite : 18/12/2023

Limites de validité : 17/12/2026

### Renseignements relatifs au bien

24 Rue des Bruyères 94370 SUCY EN BRIE  
Maison individuelle  
Rez-de-chausé

### Propriétaire

Nom - Prénom : M. DIARISSO Mohamed

### Commanditaire

Nom - Prénom : SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET  
Adresse : 24 Rue Godot de Moroy CP - Ville : 75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT

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

Localisation du ou des immeubles bâtis  
Département : 94370 - Commune : SUCY EN BRIE  
Type d'immeuble : Maison individuelle  
Adresse (et lieudit) : 24 Rue des Bruyères  
Référence(s) cadastrale(s) : section AP n°50  
Désignation et situation des lot(s) de (co)propriété : NC - Non communiqué  
Date ou année de construction: 1970 - Date ou année de l'installation : Plus de quinze ans  
Distributeur d'électricité : Vide

## ABSENCE DE COURANT DANS LE LOGEMENT

### 3 – Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur :  
Nom et prénom : LEFEVRE  
Dont les compétences sont certifiées par ICERT numéro de certificat de compétence (avec date de délivrance du et jusqu'au) : CPDI 1972 V010  
Nom et raison sociale de l'entreprise : SARL DUPOUY-FLAMENCOURT  
Adresse de l'entreprise : 41 rue des Bois 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT  
N° SIRET : 340 635 283 00021  
Désignation de la compagnie d'assurance : MMA IARD Assurances Mutuelles 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72000 LE MANS  
N° de police et date de validité : 263 431



#### 4 – Rappel des limites du champs de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu. L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles. Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment : les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ; les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ; inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits

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

##### Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- 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 particuliers des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- 5 – Matériels électriques présentent 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. Appareil 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.

#### Détail des anomalies identifiées et installations particulières

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
<b>ABSENCE DE COURANT DANS LE LOGEMENT</b>			

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(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 en regard 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. En cas de présence d'anomalies identifiées, consulter, dans les meilleurs délais, un installateur électricien qualifié.



Détail des informations complémentaires	
N° article (1)	Libellé des informations
B11.a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité < ou égal 30 mA.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée

6 – Avertissement particulier		
N° article(1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon l'Annexe C	Motifs
B1.3 c	Assure la coupure de l'ensemble de l'installation	L'installation ou une ou plusieurs parties de celles-ci n'étai(en)t pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite.
B2.3.1c	Protection de l'ensemble de l'installation	L'installation ou une ou plusieurs parties de celles-ci n'étai(en)t pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite.
B2.3.1h	Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résidentiel assigné (sensibilité).	L'installation ou une ou plusieurs parties de celles-ci n'étai(en)t pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite.
B2.3.1i	Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	L'installation ou une ou plusieurs parties de celles-ci n'étai(en)t pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite.
B4.3a2	Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase	L'installation ou une ou plusieurs parties de celles-ci n'étai(en)t pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite.
B3.3.1d	Valeur de la résistance de la prise de terre adaptée au(x) dispositif(s) différentiel(s)	
B3.3.6 a1	Tous les socles de prise de courant comportent un contact de terre	
B3.3.6 a2	Tous les socles de prise courant comportant un contact de terre sont reliés à la terre	
B3.3.6 a3	Tous les circuits autres que ceux alimentant des socles de prises de courant sont reliés à la terre	
B5.3a	Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire	

**Autres constatations diverses :**

N° article(1)	Libellé des constatations diverses	Type et commentaires des constatations diverses
	Aucune	

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée



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

Les risques liés à une installation électrique dangereuse sont nombreux et peuvent avoir des conséquences dramatiques. Ne vous fiez pas à une installation électrique qui fonctionne. L'usure ou des modifications de l'installation ont pu rendre votre installation dangereuse. Les technologies et la réglementation évolue dans ce domaine régulièrement. Une installation en conformité il y a quelques années peut donc présenter des risques. Voici quelques règles (non exhaustives) à respecter : faire lever les anomalies, indiquées dans ce rapport, par un professionnel qualifié, dans le cadre d'une mise en sécurité de l'installation ne jamais intervenir sur une installation électrique sans avoir au préalable coupé le courant au disjoncteur général (même pour changer une ampoule), ne pas démonter le matériel électrique type disjoncteur de branchement, faire changer immédiatement les appareils ou matériels électriques endommagés (prise de courant, interrupteur, fil dénudé), ne pas percer un mur sans vous assurer de l'absence de conducteurs électriques encastrés, respecter, le cas échéant, le calibre des fusibles pour tout changement (et n'utiliser que des fusibles conformes à la réglementation), ne toucher aucun appareil électrique avec des mains mouillées ou les pieds dans l'eau, ne pas tirer sur les fils d'alimentation de vos appareils, notamment pour les débrancher limiter au maximum l'utilisation des rallonges et prises multiples, manœuvrer régulièrement le cas échéant les boutons test de vos disjoncteurs différentiels, faites entretenir régulièrement votre installation par un électricien qualifié. Lorsqu'une personne est électrisée, couper le courant au disjoncteur, éloigner la personne électrisée inconsciente de la source électrique à l'aide d'un objet non conducteur (bois très sec, plastique), en s'isolant soi-même pour ne pas courir le risque de l'électrocution en chaîne et appeler les secours.

### Validation

Le diagnostic s'est déroulé sans déplacement de meubles et sans démontage de l'installation. Notre visite porte sur les parties de l'installation visibles et accessibles.

En cas de présence d'anomalies, nous vous recommandons de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées

Nous attirons votre attention sur le fait que votre responsabilité en tant que propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non. Nous vous rappelons que notre responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

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

Visite effectuée le : 18/12/2023

Etat rédigé à PARIS 19E ARRONDISSEMENT, le 18/12/2023

### Nom et prénom de l'opérateur :

LEFEVRE

Signature de l'opérateur

### Le Géomètre- Expert





## 8 – Explications détaillées relatives aux risques encourus

### Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

#### Appareil général de commande et de protection (1<sup>(1)</sup> / B1<sup>(2)</sup>) :

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 (2<sup>(1)</sup> / B2<sup>(2)</sup>) :

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 (2<sup>(1)</sup> / B3<sup>(2)</sup>) :

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 (3<sup>(1)</sup> / B4<sup>(2)</sup>) :

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 (4<sup>(1)</sup> / B5<sup>(2)</sup>) :

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 des locaux contenant une baignoire ou une douche (4<sup>(1)</sup> - B6<sup>(2)</sup>) :

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 (5<sup>(1)</sup> - B7<sup>(2)</sup>) :

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

#### Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage (6<sup>(1)</sup> - B8<sup>(2)</sup>) :

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 (P1, P2<sup>(1)</sup> - B9<sup>(2)</sup>) :

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 (P3<sup>(1)</sup> - B10<sup>(2)</sup>) :

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

### Informations complémentaires (IC<sup>(1)</sup> - B11<sup>(2)</sup>) :

#### 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, etc.) 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 puits :

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

(1) Référence des anomalies, installations particulières et informations complémentaires selon l'arrêté du 28/09/2017

(2) Correspondance des anomalies et informations complémentaires selon la norme FD C 16-600