

EXPEDITION

Maitre RAPHAËLE GAS



51 Avenue de Saint Cloud
78000 VERSAILLES

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Article R322-1 et Suivant Code de Procédure Civile d'Exécution

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE DEUX JANVIER
A partir de 10 heures

Je, Raphaële GAS, Commissaire de Justice à la Résidence de VERSAILLES sis 51, avenue de Saint-Cloud, soussignée,

AGISSANT EN EXECUTION DE :

- Un acte notarié dûment en forme exécutoire en date du 14 décembre 2010 reçu par maître BAUDOIN, Notaire à Boulogne contenant prêt en vente et prêt octroyé par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur KWENDA dénommé « *Foncier Liberté* » d'un montant de 158 185,00 € en principal.
- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère le 12 octobre 2023



EXPEDITION**AUX FINS DE :**

Procéder à la description en vue de la vente judiciaire d'un bien sis département des Hauts-de-Seine, commune de ISSY-LES-MOULINEAUX, 3 villa Haussmann, cadastré P96 et P106 :

- **Lot 6082 :**
Dans le bâtiment B au 3^e étage à droite, un studio comprenant kitchenette, entrée, salle de bains avec WC et balcon
et les 476/100000^{ème} de la reprise du sol et des parties communes générales
- **Lot 6121**
Dans le bâtiment B au deuxième sous-sol, une cave,
et le 10/100000^{ème} de la propriété du sol et du sous-sol.

A LA DEMANDE DU :**CREDIT FONCIER DE FRANCE,**

Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 €, dont le siège social est à PARIS, 182 avenue de France, inscrit au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848,
Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés ès qualités audit siège de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

AYANT POUR AVOCAT :**La SELARL SLRD AVOCATS,**

Avocats au Barreau des Hauts-de-Seine,
95 avenue de Paris à CHATILLON,
Agissant par Maître Séverine RICATEAU, Avocat Associée.

J'AI PROCEDE COMME SUIT :

Je me suis transportée ce jour :

Département des Hauts-de-Seine,
Commune d'ISSY-LES-MOULINEAUX,
3 villa Haussmann

Où me trouvant sur place en présence de :

- Monsieur Bruno ROSSI, Société DIAGNOSTICS D'ILE DE FRANCE chargée de la réalisation des diagnostics immobiliers,
- Monsieur Hugo CAMILLO, société LMC SERRURRIE, serrurier
- Monsieur Oscar POULAIN, témoin,
- Madame Clothilde HUBERT, témoin

J'ai procédé comme suit :

Préalablement à ma venue, j'ai pris l'attache la locataire et lui ai fait part de mon imminente intervention,

En conséquence, je me suis présentée ce jour et après que je lui ai décliné mes noms, identités et raisons de ma venue, elle m'a laissé libre accès au bien.

EXPEDITION**FONDEMENT D'INTERVENTION**Article R322-1 Code de Procédure Civile d'Exécution

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

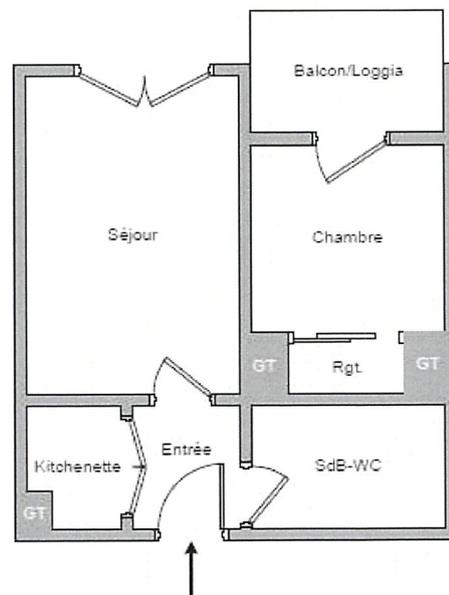
Article R322-2 Code de Procédure Civile d'Exécution

Le procès-verbal de description comprend :

- 1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;
- 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;
- 4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

I. DESCRIPTION DU LOT

NB : Les installations électriques, leur conformité, les installations de chauffage et de plomberie sont décrites sous réserve de leur bon fonctionnement.

a) LOT 6082

EXPEDITION

Porte d'accès : intérieure peinte, peinture en état d'usage. Poignées de porte type bec-de-cane avec plaques de protection, l'ensemble en état.

ENTREE

Sol : parqueté, parquet en état.

Plinthes : peintes, peinture en état.

Murs : peints, peinture en état.

Plafond : peint, peinture en état.

Eclairage artificiel : par prises et interrupteurs appareillés.



ALCOVE KITCHENETTE



Un seuil à la Suisse bois.

Sol : carrelé, carrelage en état.

Plinthes : carrelées, carrelage en état.

Murs : peints, peinture en état.

Plafond : peint, peinture en état.

Eclairage artificiel : par prises et interrupteurs appareillés.

Dans cet espace, une kitchenette constituée d'un élément bas ouvrant par une porte mélaminé un tiroir, deux éléments hauts ouvrant chacun par une porte mélaminé.

EXPEDITION

SALLE DE BAINS

Accès : dormant peint, peinture en état. Ouvrant port isoplane peinte sur ses deux faces, poignées type bec-de-cane avec plaques de protection.

Sol : carrelé, carrelage en état.

Murs : pour partie carrelés, carrelage en état, joints propres. Pour partie, peints, peinture en état.

Plafond : peint, peinture en état.

Eclairage artificiel par prises et interrupteurs appareillés.

Chauffage : par un radiateur type sèche-serviettes.

Aménagement :

- Une baignoire résine,
- Un toilette type chasse dossier avec lunette et abattant,
- Un meuble sous vasque, vasque porcelaine.



ESPACE PRINCIPAL



Depuis l'entrée ci-avant décrite, accès par une porte à meneaux, imposte vitrée en partie centrale.

Sol : parqueté, parquet en état.

Plinthes : peintes, peinture en état.

Murs : peints, peinture en état.

Plafond : peint, peinture en état.

Eclairage artificiel : par prises et interrupteurs appareillés.

Eclairage naturel : par une fenêtre, cadre PVC, miroiterie double vitrage, équipée d'un volet roulant manuel.

Chauffage : par un radiateur convecteur.

CHAMBRE

EXPEDITION

Accès : dormant peint, peinture en état. Ouvrant porte isoplane peinte sur ses deux faces. Poignées type bec-de-cane avec plaques de protection.

Sol : parqueté, parquet en état.

Plinthes : peintes, peinture en état.

Murs : peints, peinture en état.

Plafond : peint, peinture en état.

Eclairage artificiel : par prises et interrupteurs appareillés.

Eclairage naturel : par une porte-fenêtre, cadre PVC, miroiterie double vitrage, équipée d'un volet roulant manuel donnant accès à une loggia.



EXPEDITION

RECAPITULATIF DE SURFACE

Détail des surfaces par pièce en m² :

Pièce ou Local	Etage	Surface privative
Entrée	3	2.36
Kitchenette	3	1.70
Séjour	3	10.52
Chambre	3	5.96
SdB-WC	3	4.02
Balcon/Loggia	3	0.00
Cave	- 2	0.00
Total		24.56

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Performance énergétique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.

b) [LOT 6121 : CAVE](#)

Sol, mur, plafond : brut de matériaux.

EXPEDITION

II. ETAT DE L'OCCUPATION DU BIEN

Au jour de mes opérations, le bien est occupé par Mademoiselle Bélinda DOREGO au titre d'un bail en date du 22 janvier 2021 et moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 715 euros outre 35 Euros de charge.

III. GESTION DE LA COPROPRIETE

La gestion de la copropriété est assurée par le cabinet JOURDAN, 41 avenue André Morizet à BOULOGNE-BILLANCOURT (01.46.03.33.77 coordonnées du syndic et détail joints en annexe).

IV- GENERALITES :

A – SUR LA COPROPRIETE,

Depuis la voie publique, la résidence est fermée et seulement accessible à l'aide d'un dispositif VIGIK ou d'une télécommande donnant accès au parking.

Les jardins sont propres et arborés.

L'ensemble est gardienné.

L'ENSEMBLE DE LA RESIDENCE EST PROPRE ET BIEN TENUE

B- SITUATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN :

Le territoire d'Issy-les-Moulineaux est contigu en son nord par celui de la ville de Paris.

Les autres communes limitrophes d'Issy-les-Moulineaux sont, à l'est Vanves, au sud Clamart, et à l'ouest Meudon. Au nord-ouest, de l'autre côté de la Seine, se trouve la ville de Boulogne-Billancourt.

C- RESEAUX DE COMMUNICATION

Métropolitain

La commune est desservie depuis 1934 par la ligne . Deux stations se trouvent sur son territoire, le terminus Mairie d'Issy et Corentin-Celton. La station Porte de Versailles est également située à proximité de la ville. La ligne se rend vers le nord de Paris, en desservant notamment les gares Montparnasse et Saint-Lazare, ainsi que le quartier Montmartre. Son terminus nord est situé à Aubervilliers (Mairie d'Aubervilliers).

La station de métro Balard, située sur la ligne , est localisée à proximité immédiate de la commune, dans le 15e arrondissement de Paris.

EXPEDITION

Tramway d'Île-de-France]

Depuis 1997, la commune est desservie par la ligne  T2. Cette ligne a été prolongée depuis l'ancien terminus d'Issy-Val de Seine jusqu'à Porte de Versailles en 2009²¹, ce qui permet de la relier à la ligne T3a du tramway.

La commune est desservie par quatre stations de cette ligne de tramway : Porte d'Issy, Issy-Val de Seine, Jacques-Henri Lartigue et Les Moulineaux.

Elle permet de se rendre vers le sud à la Porte de Versailles, et vers le nord, à La Défense et, depuis 2012, jusqu'au pont de Bezons.

Depuis 2006, la ligne  T3a passe à proximité de la ville et la dessert aux stations Porte de Versailles, Desnouettes, Balard et Pont du Garigliano.

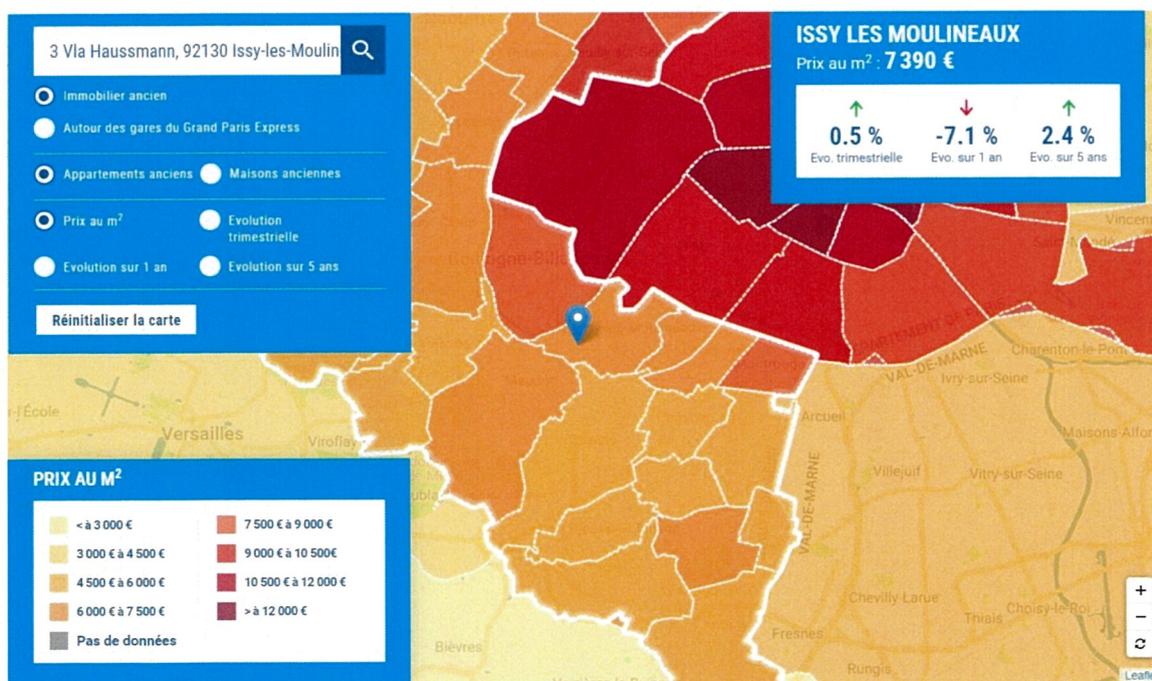
Réseau express régional d'Île-de-France (RER)

Depuis 1901, la ligne des Invalides à Versailles-Rive-Gauche traverse la commune. Depuis 1979, cette ligne est empruntée par la ligne  C. Deux gares sont situées sur la commune : Issy-Val-de-Seine et Issy.

Les deux gares sont desservies par les trains en provenance et à destination de Versailles-Château et Saint-Quentin-en-Yvelines. Vers Paris, le trajet des rames longe la rive gauche de la Seine et sont à destination et en provenance de Versailles-Chantiers, Étampes ou Dourdan. La gare du Pont du Garigliano est également située à proximité de la ville.

D- MARCHE IMMOBILIER

source <https://notaires92.fr/fr/carte-des-prix>



EXPEDITION

-oOo-

J'annexe au présent procès-verbal de constat les diagnostics immobiliers réalisés par la société Diagnostics d'Ile de France (56 pages).

Au cours de mes opérations j'ai réalisé 12 clichés photographiques annexé au présent procès-verbal sous la forme de deux planches contact.

Ayant rempli ma mission, je me suis retirée et ai clos le présent procès verbal de constat établi pour servir et valoir ce que de droit.



EXPEDITION



CONTRAT DE LOCATION

Contrat initial habitation principale non meublée

Loi n° 89-462 du 06.07.1989

LOCATION COLOCATION

I - DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

MANDATAIRE

Avec le concours de :

[REDACTED]
[REDACTED]
36, [REDACTED]
Tél. [REDACTED] - Fax [REDACTED]
Mail : immodissy@century21.fr

IMMOD ISSY, EURL inscrite au RCS sous la référence **RCS 514555655**
NANTERRE (92000) - code NAF : **6831Z**
agence immobilière
Carte professionnelle : **CPI 9201 2017 000 017 507** Sous-Préfecture des
Hauts-de-Seine (92)
Sans perception de fonds
Garantie financière : **QBE Insurance (Europe) LIMITED - Coeur Défense**
- Tour A - 110, esplanade du Général de Gaulle 92931 LE DEFENSE
CEDEX
Montant garantie Transaction : **110 000 €**

BAILLEUR(S) désigné(s) ci-après "LE BAILLEUR"

[REDACTED]
[REDACTED]

LOCATAIRE(S) désigné(s) ci-après "LE LOCATAIRE"

[REDACTED]

Il a été convenu ce qui suit :

le BAILLEUR loue les locaux et équipements ci-après désignés au LOCATAIRE qui les accepte aux conditions suivantes :

II - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A- CONSISTANCE DU LOGEMENT

Désignation :

LOT NUMÉRO SIX MILLE QUATRE-VINGT-DEUX (6082) :

Dans le bâtiment B, au 3ème étage à droite, un studio comprenant une kitchenette, entrée, salle de bain avec WC, balcon.
Et les quatre cent soixante seize - cent millièmes (476/100.000èmes) des parties communes générales.

Localisation du logement : **3 villa Haussmann, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX**

Type d'habitat : **immeuble collectif**

Régime juridique de l'immeuble : **copropriété**

Période de construction : **2004**

Surface habitable (cf notice 1.1) : **24,64 m²** (au sens de l'article R111-2 du CCH).

Nombre de pièces principales : **2** (destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement chambres isolées... au sens de l'article R111-1-1 al. 3 du CCH).

Autres parties du logement : **balcon**

Modalités de production d'eau chaude sanitaire : **individuelle**

Modalités de production de chauffage : **individuel**

Eléments d'équipements du logement (*cuisine équipée, installations sanitaires, autres*) :

Cuisine aménagée. Salle de bain avec baignoire.

EXPEDITION

B- DESTINATION DES LOCAUX

Usage d'habitation

C- DÉSIGNATION DES LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE À USAGE PRIVATIF DU LOCATAIRE
cave N° LOT 6121 : Dans le bâtiment B au 2ème sous-sol, une cave N°6162. Et les dix - cent millièmes (10/100.000èmes) des parties communes générales.

D- ÉNUMÉRATION DES LOCAUX, PARTIES, ÉQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE À USAGE COMMUN
gardiennage, interphone, ascenseur, espaces verts

E- ÉQUIPEMENT D'ACCÈS AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION
Internet.

III - DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT (cf. notice 1.2 et 3.1)

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A - DATE DE PRISE D'EFFET DU CONTRAT

Le présent contrat prendra effet le **22 janvier 2021** .

B - DURÉE DU CONTRAT

3 ANS (BAILLEUR "personne physique" ou "société civile familiale") au moins, soit **3** ans.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ans et dans les mêmes conditions. Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé (cf. notice 3.1.1). Le BAILLEUR, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille (cf. notice 3.1.2-1), soit pour le vendre (cf. notice 3.1.2-2), soit pour un motif sérieux et légitime (cf. notice 3.1.2-3).

IV - CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A - LOYER

FIXATION DU LOYER INITIAL (cf. notice 1.3.1.1)

Montant du loyer mensuel :

Sept cent dix euros	710,00 €
----------------------------	-----------------

Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- a) Le loyer du logement objet du présent contrat **n'est pas soumis** au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation (modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues).
b) Le loyer du logement objet du présent contrat **n'est pas soumis** au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral.

Informations relatives au loyer du dernier locataire (obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail) :

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire :

Sept cent quinze euros	715,00 €
-------------------------------	-----------------

Date de versement : **31 décembre 2020**

Date de la dernière révision du loyer :

MODALITÉS DE RÉVISION - INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (cf. notice 1.3.1.2.1)

Le loyer sera révisé chaque année le **22 janvier**

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) retenu pour la révision du loyer est :



IRL
3^{ème} trimestre 2020 Valeur: 130,59

EXPEDITION**B - CHARGES RÉCUPÉRABLES (cf. notice 1.3.2)**

Modalités de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle.

Montant :

Quarante euros	40,00 €
-----------------------	----------------

C. CONTRIBUTION POUR LE PARTAGE DES ÉCONOMIES DE CHARGES (le cas échéant - cf. notice 1.3.3)*Les parties n'ont convenu d'aucune clause relative aux travaux d'économie de charge.***D. EN CAS DE COLOCATION, SOUSCRIPTION PAR LE BAILLEUR D'UNE ASSURANCE POUR LE COMPTE DES COLOCATAIRES***Ce chapitre ne concerne pas le présent contrat.***E. MODALITÉS DE PAIEMENT (cf. notice 1.3.4)****PÉRIODICITÉ ET ÉCHÉANCE DU PAIEMENT :**Le loyer sera payable **mensuellement, à échoir.****DATE OU PÉRIODE DE PAIEMENT :**Le **1** de chaque mois.**LIEU DE PAIEMENT :****Au domicile du BAILLEUR (indiqué en page 1)****MONTANT TOTAL DÛ À LA PREMIÈRE ÉCHÉANCE DE PAIEMENT POUR UNE PÉRIODE COMPLÈTE DE LOCATION :**

Loyer :

Sept cent dix euros	710,00 €
----------------------------	-----------------

Charges récupérables :

Quarante euros	40,00 €
-----------------------	----------------

TOTAL

Sept cent cinquante euros	750,00 €
----------------------------------	-----------------

V - TRAVAUX (le cas échéant - cf. notice 1.3.1.2.2 et 2.1)**A. TRAVAUX D'AMÉLIORATION OU DE MISE EN CONFORMITÉ AVEC LES CARACTÉRISTIQUES DE DÉCENCE***(effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement)**Les parties n'ont convenu d'aucune clause relative aux travaux récents d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence.***B. MAJORATION DU LOYER EN COURS DE BAIL CONSÉCUTIVE À DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR***(clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.)**Les parties n'ont convenu d'aucune clause relative aux travaux d'amélioration entrepris par le BAILLEUR.***C. DIMINUTION DE LOYER EN COURS DE BAIL CONSÉCUTIVE À DES TRAVAUX ENTREPRIS PAR LE LOCATAIRE***Les parties n'ont convenu d'aucune clause relative aux travaux entrepris par le LOCATAIRE.***VI - CLAUSE DE SOLIDARITÉ**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable "le LOCATAIRE".
- les héritiers ou représentants du LOCATAIRE venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du code civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 06.07.1989.

Les parties signataires font élection de domicile : le BAILLEUR en sa demeure et le LOCATAIRE dans les lieux loués pour la durée effective du contrat.

EXPEDITION

VII - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- **Deux mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours, à compter de la signification du commandement au LOCATAIRE. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.
Les frais et honoraires exposés par le BAILLEUR pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues seront mis à la charge du LOCATAIRE, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.
Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.
- **Un mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs sauf en cas de souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte du LOCATAIRE.
- **En cas de troubles du voisinage** constituant le non-respect de la jouissance paisible des lieux loués, constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, le BAILLEUR devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

En cas de non-paiement du loyer, de ses accessoires aux termes convenus, et en cas de non-libération des lieux par le LOCATAIRE déchu de tout droit d'occupation ou ayant reçu une ordonnance d'expulsion, le juge aura la faculté de condamner le LOCATAIRE à des intérêts sur les sommes dues, indemnités ou astreintes.

VIII - GARANTIES

Afin de garantir l'exécution des obligations du LOCATAIRE, un **dépôt de garantie** est demandé (cf. notice 1.4.1).

Montant (inférieur ou égal à 1 mois de loyer hors charges) :

Sept cent dix euros	710,00 €
----------------------------	-----------------

Indépendamment de la garantie indiquée ci-avant, le BAILLEUR **ne fait pas appel à un cautionnement par acte séparé** (cf. notice 1.4.3).

IX - HONORAIRES DE LOCATION

A. DISPOSITIONS APPLICABLES

Il est rappelé les dispositions du 1 de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafond applicable :

Montant du plafond des honoraires imputables aux LOCATAIRES :

- Prestation de visite du preneur, constitution de son dossier et rédaction de bail : **12,00 € ttc /m²** de surface habitable ;
- Établissement de l'état des lieux d'entrée : **3,00 € ttc /m²** de surface habitable.

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice - 51, Avenue de Saint Cloud Versailles



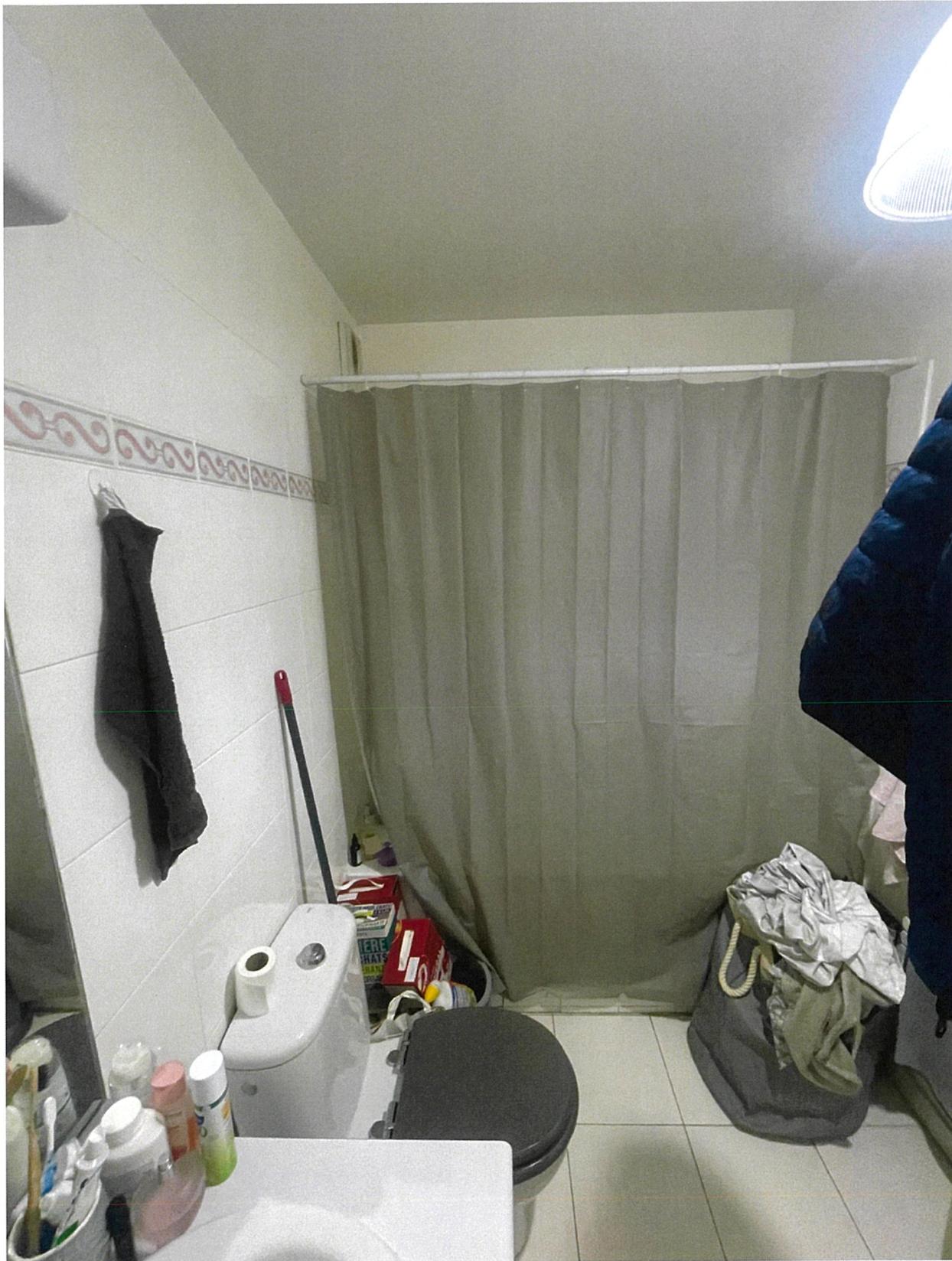
Raphaèle GAS - Commissaire de Justice - 51, Avenue de Saint Cloud Versailles



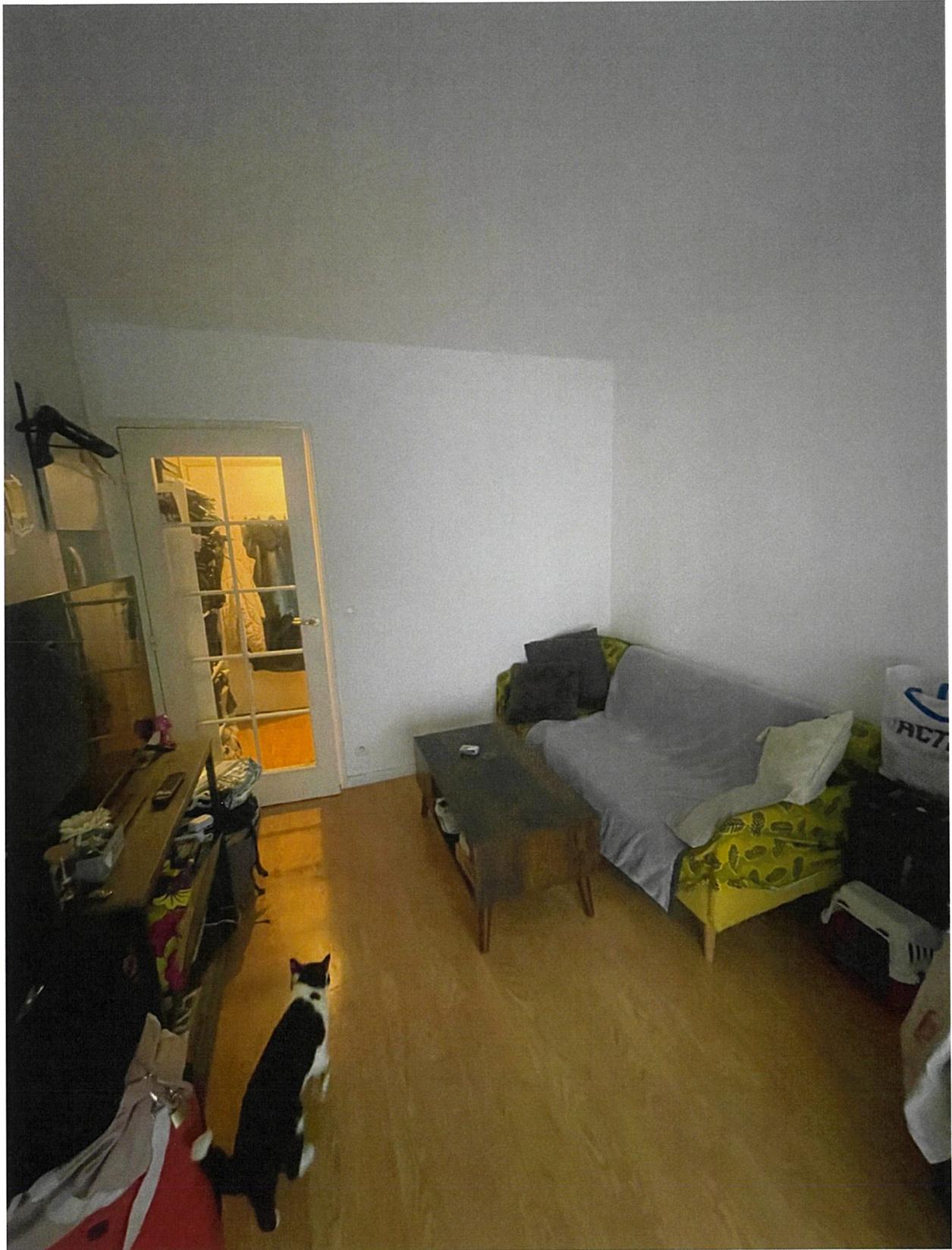
Raphaèle GAS - Commissaire de Justice - 51, Avenue de Saint Cloud Versailles



Raphaèle GAS - Commissaire de Justice - 51, Avenue de Saint Cloud Versailles



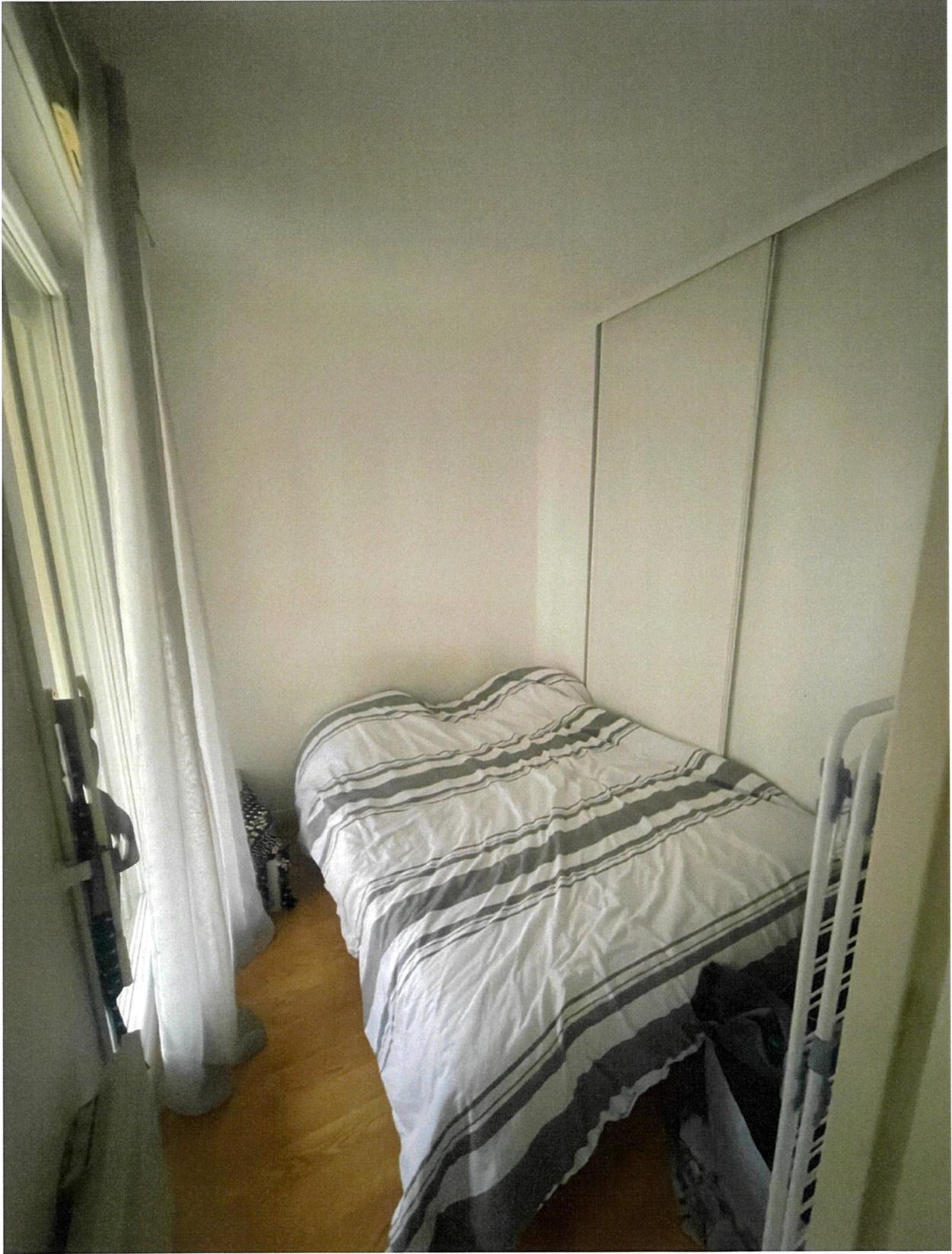
**Raphaèle GAS - Commissaire de Justice - 51, Avenue de Saint
Cloud Versailles**



**Raphaèle GAS - Commissaire de Justice - 51, Avenue de Saint
Cloud Versailles**



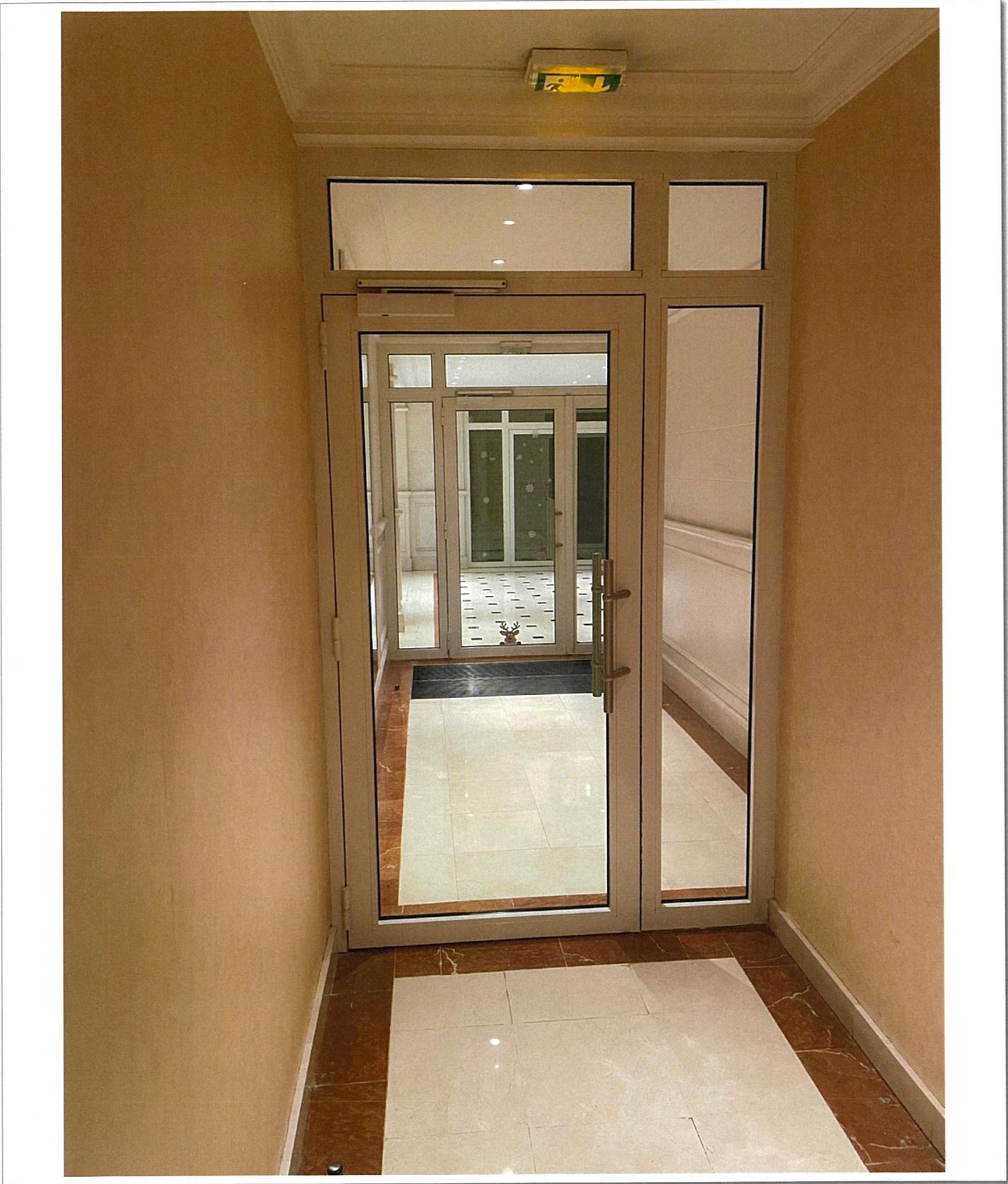
**Raphaèle GAS - Commissaire de Justice - 51, Avenue de Saint
Cloud Versailles**



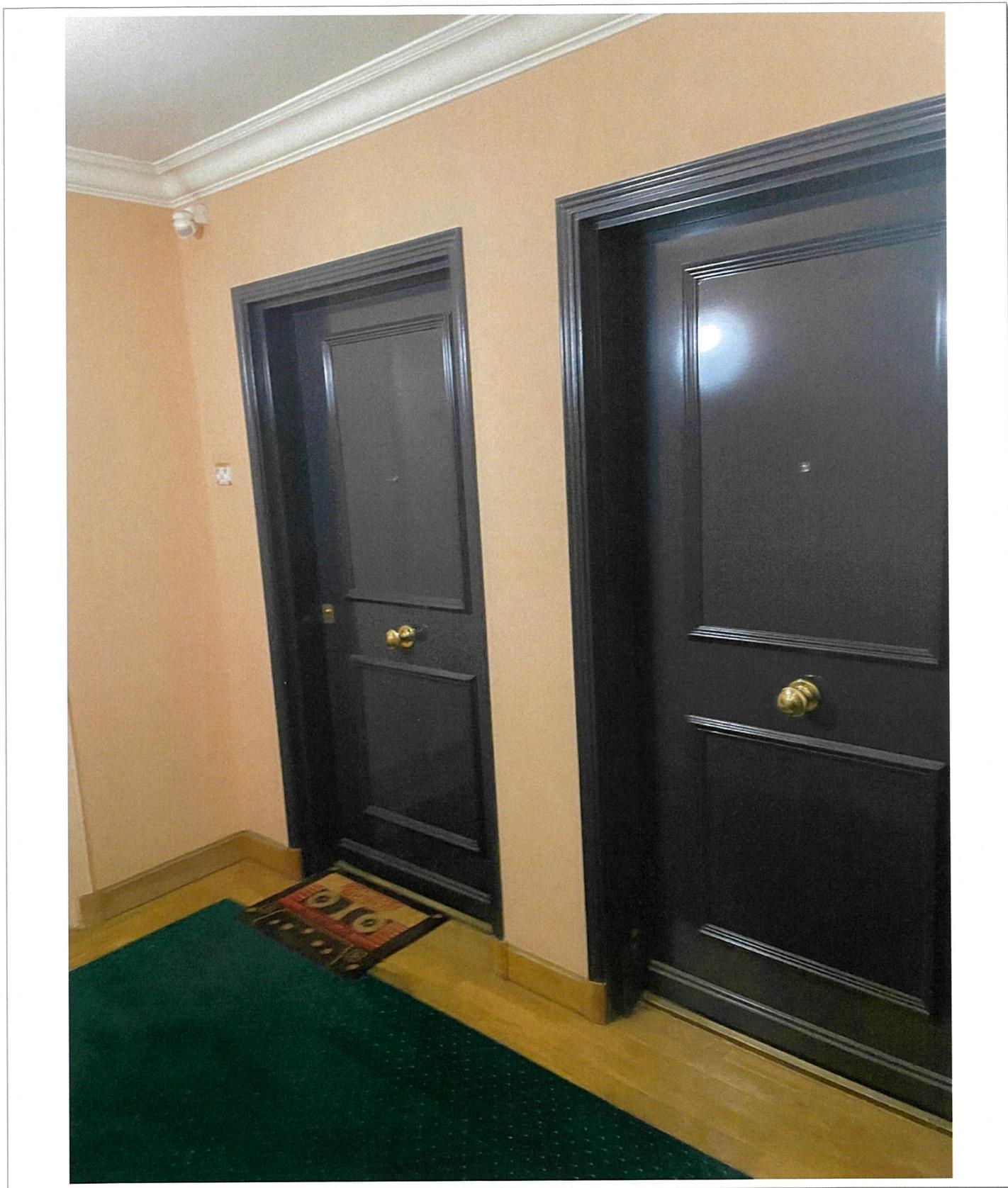
**Raphaèle GAS - Commissaire de Justice - 51, Avenue de Saint
Cloud Versailles**



Raphaèle GAS - Commissaire de Justice - 51, Avenue de Saint Cloud Versailles



**Raphaèle GAS - Commissaire de Justice - 51, Avenue de Saint
Cloud Versailles**



**Raphaèle GAS - Commissaire de Justice - 51, Avenue de Saint
Cloud Versailles**



Raphaèle GAS - Commissaire de Justice - 51, Avenue de Saint Cloud Versailles

CABINET
JOURDAN
MINISTRATEUR DE BIENS
Avenue André Morizet
91186
641 Boulogne-Billancourt Cedex
T. 01 46 03 33 77
F. 01 46 03 68 47
Email : 41morizet@cabinetjourdan.com
www.cabinetjourdan.com

Seuligné, le 11/08/2023

Immeuble : C0660
1/3/5 VILLA HAUSSMANN
92130 ISSY LES MOULINEAUX

COORDONNEES DU SYNDIC

Madame, Monsieur,

Nous vous rappelons ci-dessous les coordonnées de vos différents interlocuteurs pour toute demande concernant votre résidence :

Gestionnaire :	Mme FEULLY 01.46.03.76.62 c.feully@cabinetjourdan.com
Assistante :	Mme POUBLANC 01.46.03.99.16 e.poublanc@cabinetjourdan.com
Comptable :	M.NEUTS 01.46.03.08.06 a.neuts@cabinetjourdan.com

Restant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

LE SYNDIC



DIAGNOSTICS D'ÎLE DE FRANCE

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

PROPRIÉTAIRE(S) :
Monsieur Aristide Lauren KWENDA

Concerne un bien immobilier sis :

3 Villa Haussmann – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

Désignation du lot principal : Appartement de type studio – Bâtiment B – 3^{ème} étage – Porte droite – Lot n° 6082
 Désignation des lots secondaires : Cave – Bâtiment B – 2^{ème} sous-sol – Porte n° 10 – Lot n° 6121

Le : 02 janvier 2024

Diagnostic(s) requis / commandé(s)	Résultat(s)	Validité(s)
Repérage des produits et des matériaux contenant de l'amiante <i>Page 03</i>	Négatif	Illimitée <i>(dans le respect des contrôles avant travaux / avant démolition)</i>
Constat des risques d'exposition au plomb – CREP	Immeuble non concerné <i>Construction > 1949</i>	
État du bâtiment relatif à la présence de termites <i>Page 07</i>	Négatif	6 mois
Attestation de superficie <i>Page 10</i>	24.56 m ²	Illimitée <i>(sauf travaux entraînant le changement des surfaces)</i>
État de l'installation intérieure de gaz	Immeuble non concerné <i>Absence d'installation de gaz</i>	
État de l'installation intérieure d'électricité <i>Page 11</i>	Présence d'anomalie(s)	3 ans

Cette fiche de synthèse reprend les conclusions des différents diagnostics. Ces résultats ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sauraient en aucun cas se substituer aux rapports réglementaires établis ci-après. Seuls les rapports complets ont une valeur contractuelle.



Références cadastrales : Section P – Parcelles n° 96 et n° 106

**RAPPORT DE MISSION DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS
CONTENANT DE L'AMIANTE POUR L'ÉTABLISSEMENT DU CONSTAT ÉTABLI
À L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BÂTI**
Articles R.1334-29-7, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21 du Code de la Santé Publique
Décret n°2011-629 du 3 juin 2011 - Arrêtés du 12 décembre 2012

Date de la commande : 14 décembre 2023 / Date de la mission : **02 janvier 2024**

Adresse et désignation du bien :

- Adresse : **3 Villa Haussmann – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX**
- Type de bâtiment : Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation
- Appartement de type studio – Bâtiment B – 3^{ème} étage – Porte droite – Lot n° 6082
- Cave – Bâtiment B – 2^{ème} sous-sol – Porte n° 10 – Lot n° 6121
- Références cadastrales : Section P – Parcelles n° 96 et n° 106
- Date du permis de construire : < 01/07/1997
- Locaux meublés

Propriétaire(s) du bien :

- Nom(s) : **Monsieur Aristide Lauren KWENDA**
- Adresse : 13 rue Paul Vaillant Couturier – 92300 LEVALLOIS PERRET

Désignation du donneur d'ordre :

- Nom / Raison sociale : **Maître Raphaèle GAS / Qualité : Commissaire de Justice**
- Adresse : 51 avenue de Saint-Cloud – 78000 VERSAILLES
- Personne(s) présente(s) lors de la mission : Maître Raphaèle GAS / Madame DO RIGO Bélinda (Locataire)

Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : Bruno ROSSI
 Raison sociale et nom de l'entreprise : DIAGNOSTICS D'ÎLE DE FRANCE
 Adresse : 43 chemin du Hazay – 78440 JAMBVILLE
 Numéro SIRET : 49041550200015
 Compagnie d'assurance : AXIS SPECIALTY EUROPE SE - Contrat n° 25KW4380PIA (validité : 31 décembre 2024)
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS
 CERTIFICATION : 1 place Zaha Hadid – 92400 COURBEVOIE
 Certificat n° 15564827 – Le : 11 septembre 2022

Laboratoire accrédité : (en cas de prélèvement d'échantillon en vue d'analyse).

- ITGA – 15 route des Gardes – 92360 MEUDON - Accréditation COFRAC n° 1-5967

CONCLUSION

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante

Liste des éléments non visités				
Local	Partie(s) de local	Composant(s)	Partie(s) du composant	Motif
Cuisine / Chambre SdB-WC	Coffrage	Tous	Toutes	Non accessible sans dégradations

Ce rapport n'a de valeur que s'il est reproduit dans son intégralité, annexes incluses, avec l'accord de son signataire.

Sommaire :

Première page du rapport : Adresse et désignation du bien - Propriétaire(s) du bien - Désignation du donneur d'ordre - Désignation de l'opérateur de diagnostic - Laboratoire accrédité - Conclusion - Pages suivantes : Sommaire - Définition de la mission - §1 : Programme de repérage (liste A – liste B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique) - § 2 : Documents demandés / documents remis - § 3 : Tableau descriptif des locaux visités - § 4 : Liste des matériaux contenant de l'amiante - § 5 : Liste des matériaux ne contenant pas d'amiante après analyse - § 6 : État de conservation des matériaux et produits amiantés - § 7 : Recommandations générales de sécurité - § 8 : Eléments d'information.

Annexe(s) : Croquis de localisation des matériaux amiantés - Photographies (facultatif) - Copie(s) du/des rapport(s) d'analyses du laboratoire - Grille(s) d'évaluation de l'état de conservation des matériaux amiantés (liste A - liste B)

Définition de la mission :

Le propriétaire ou son mandataire a missionné le cabinet *DIAGNOSTICS D'ÎLE DE FRANCE* afin qu'il effectue un repérage amiante dans le bâtiment désigné ci-dessus. Ceci en vue de la vente de ce bien conformément aux articles cités en référence.

La présente mission est limitée aux composants de la construction et matériaux désignés dans le tableau ci-dessous (Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique - Décret 2011-629 du 03 juin 2011) et accessibles sans travaux destructifs.

Ce rapport n'est pas valide dans le cadre de travaux ou de démolition.

Le présent constat ne porte que sur les parties privatives des lots concernés, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété. Il doit être joint à ce constat le rapport réalisé sur les parties communes de l'immeuble conformément à l'article R1334-15 du Code de la Santé Publique.

§1 : Programme de repérage (Décret 2011-629 du 03 juin 2011) :

Liste A (Article R 1334-20 du CSP)	
Flocages – Calorifugeages – Faux-plafond	
Liste B (Article R 1334-21 du CSP)	
Composant de la construction	Partie du composant à sonder ou à vérifier
1 – Parois verticales intérieures Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées) - Gains et coffres	Enduits projetés, revêtements durs (plaques de menuiserie, fibres-ciment). Entourages de poteaux (carton, fibres-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloisons.
2 – Planchers, plafonds Plafonds - Poutres et charpentes - Gains et coffres Planchers	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés Dalles de sol
3 – Conduits, canalisations et équipements intérieurs Conduits de fluides (air, eau, autres fluides) Clapets / Volets coupe-feu Portes coupe-feu Vide-ordures	Conduits, enveloppes de calorifugeage. Clapets, volets, rebouchage Joints (tresses, bandes) Conduits
4. Éléments extérieurs Toitures Bardages et façades légères Conduits en façade et toiture	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en fibres-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

Programme de repérage de l'amiante (annexe 13-9 du Code de la Santé Publique).

§ 2 : Documents demandés / documents remis :

Documents demandés	Documents remis
Documents relatant la nature et la chronologie des travaux importants de l'immeuble bâti	Non
Rapports antérieurs relatifs à la présence d'amiante dans l'immeuble bâti	Non
Plan, croquis, schéma des locaux	Non

§ 3 : Tableau descriptif des locaux visités :

Niveau	Local	Observations
3	Entrée	Absence de MPCA visible et/ou accessible sans dégradations
3	Kitchenette	Absence de MPCA visible et/ou accessible sans dégradations
3	Séjour	Absence de MPCA visible et/ou accessible sans dégradations
3	Chambre	Absence de MPCA visible et/ou accessible sans dégradations
3	SdB-WC	Absence de MPCA visible et/ou accessible sans dégradations
3	Balcon/Loggia	Absence de MPCA visible et/ou accessible sans dégradations
- 2	Cave	Absence de MPCA visible et/ou accessible sans dégradations

MPCA : Matériaux et/ou Produits Contenant de l'Amiante.

§ 4 – 1 : Liste des matériaux contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur : Sans objet**§ 4 – 2 : Liste des matériaux contenant de l'amiante après analyse : Sans objet****§ 5 : Liste des matériaux ne contenant pas d'amiante après analyse : Sans objet****§ 6 : État de conservation des matériaux et produits amiantés :****Évaluation de l'état de conservation des matériaux de la liste A : Sans objet****Évaluation de l'état de conservation des matériaux de la liste B : Sans objet****§ 7 : Recommandations générales de sécurité : Sans objet****§ 8 - : Éléments d'information :**

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

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou 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

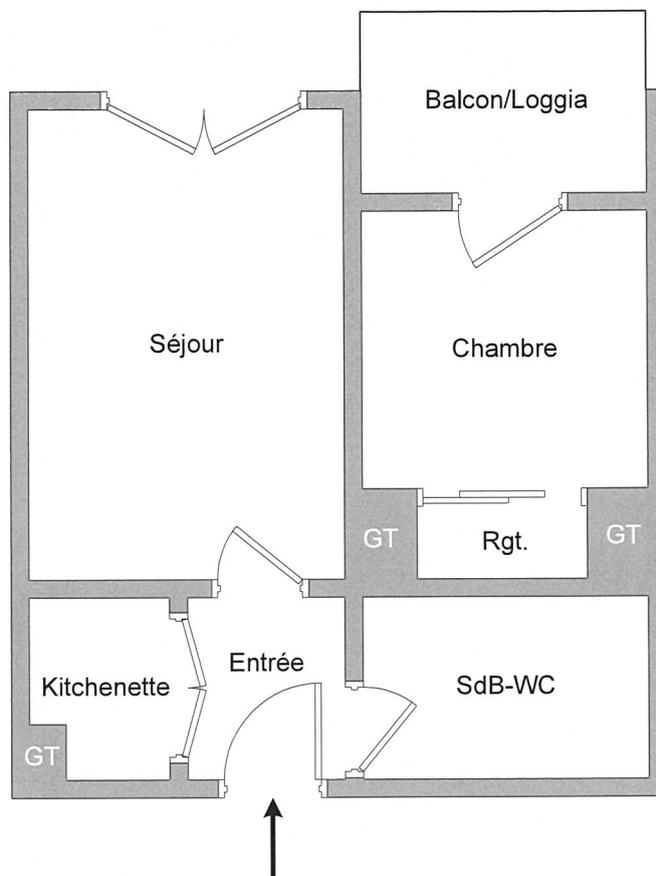
Fait à Jambville le : **02 janvier 2024**

Signature de l'opérateur :

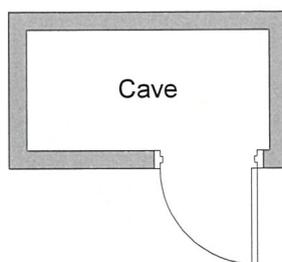
Diagnostics d'Île de France
 Bruno Rossi
 43 chemin du Hazay - 78440 JAMBVILLE
 06 42 78 68 86 / br.didf@gmail.com
 490 415 502 RCS Versailles
 TVA intracommunautaire : FR8549041550200015

ANNEXE(S)

Croquis des locaux et, le cas échéant, localisation des matériaux/produits amiantés :



Appartement de type studio – Bâtiment B – 3^{ème} étage – Porte droite – Lot n° 6082



Cave – Bâtiment B – 2^{ème} sous-sol – Porte n° 10 - Lot n° 6121

Croquis de repérage non contractuel et non utilisable dans le cas de travaux ou de démolition.

RAPPORT DE L'ÉTAT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES

Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Arrêté du 29 mars 2007,
Articles L 133-6 R 133-7 et L 271-4 à 5)
du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de février 2016.

Date de la mission : **02 janvier 2024** – Heure début : 10h20 – Heure fin : 10h40
Date limite de validité de ce rapport : **01 juillet 2024**

Adresse et désignation du bien :

- Adresse : **3 Villa Haussmann – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX**
- Type de bâtiment : Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation
- Appartement de type studio – Bâtiment B – 3^{ème} étage – Porte droite – Lot n° 6082
- Cave – Bâtiment B – 2^{ème} sous-sol – Porte n° 10 – Lot n° 6121
- Références cadastrales : Section P – Parcelles n° 96 et n° 106
- Nombre de niveaux du bâtiment : 9
- Mitoyenneté : Oui
- Locaux meublés : Oui

Propriétaire(s) du bien :

- Nom(s) : **Monsieur Aristide Lauren KWENDA**
- Adresse : 13 rue Paul Vaillant Couturier – 92300 LEVALLOIS PERRET

Désignation du donneur d'ordre :

- Nom / Raison sociale : **Maître Raphaële GAS / Qualité : Commissaire de Justice**
- Adresse : 51 avenue de Saint-Cloud – 78000 VERSAILLES
- Personne(s) présente(s) lors de la mission : Maître Raphaële GAS / Madame DO RIGO Bélinda (Locataire)

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- Traitements antérieurs contre les termites : Non communiqué
- Présence de termites dans le bâtiment : Non communiqué
- Fourniture de la notice technique relative à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006 : Sans objet construction < 01/11/2006
- Autres documents fournis (règlement de copropriété, plans, etc.) : Néant

Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : Bruno ROSSI
Raison sociale et nom de l'entreprise : DIAGNOSTICS D'ÎLE DE FRANCE
Adresse : 43 chemin du Hazay – 78440 JAMBVILLE
Numéro SIRET : 49041550200015
Compagnie d'assurance : AXIS SPECIALTY EUROPE SE - Contrat n° 25KW4380PIA (validité : 31 décembre 2024)
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS
CERTIFICATION : 1 place Zaha Hadid – 92400 COURBEVOIE
Certificat n° 15564827 – Le : 12 octobre 2022

Rapport établi conformément à l'arrêté préfectoral relatif à la présence de termites.
Le département des Hauts-de-Seine a été déclaré totalement termité par l'arrêté préfectoral du 22/12/2004

Fait à Jambville le : **02 janvier 2024**

Signature de l'opérateur :

Diagnostics d'île de France
Bruno Rossi
43 chemin du Hazay - 78440 JAMBVILLE
06 12 78 68 86 / br.didf@gmail.com
490 415 502 RCS Versailles
TVA intracommunautaire : FR8549041550200015

Ce rapport n'a de valeur que s'il est reproduit dans son intégralité et avec l'accord de son signataire.

Sommaire : § 1 : Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas. - § 2 : Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et - § 3 : Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification - § 4 : Constatations diverses. - § 5 : Moyens d'investigation. - § 6 : Mentions. - § 7 : Obligations du propriétaire – Annexes

§1 : Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments à examiner	Résultat du diagnostic d'infestation
Entrée	Porte / Plinthes / Parquet	Absence d'indice
Kitchenette	Portes (<i>Entreposées à la cave</i>)	Absence d'indice
Séjour	Porte / Plinthes / Parquet	Absence d'indice
Chambre	Porte / Plinthes / Parquet	Absence d'indice
SdB-WC	Porte	Absence d'indice
Balcon/Loggia	Néant	Absence d'indice
Cave	Porte	Absence d'indice

Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

§ 2 : Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification

Bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) non visités	Motif
Sans objet	

§ 3 : Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Ouvrages, parties d'ouvrage et éléments non examinés	Motif
Tous locaux : ensemble des murs et cloisons compris derrière des doublages + Gaines techniques et coffrages	Non accessibles sans dégradations

§ 4 : Constatations diverses : Néant

§ 5 : Moyens d'investigation utilisés :

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

3. Matériel (utilisé) :

Poinçon, échelle, lampe torche....

§ 6 : Mentions :

Le présent constat n'a de valeur que pour la date de la visite (validité 6 mois) et est exclusivement limité au constat de présence ou d'absence de termites. Ce constat s'appuie sur la norme NF P 03-201

L'intervention ne porte que sur les parties visibles et accessibles, sans déplacement de meubles, sans dégradation des revêtements, des coffrages, des lambris, des cloisons, sans démontage des isolants en recouvrement du solivage.

L'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois, la mission étant de signaler l'état défectueux causé par la présence éventuelle de termites dans un immeuble bâti ou non bâti.

Le bien, objet de ce rapport, est situé dans une zone concernée par un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH précisant les zones contaminées par des termites ou susceptibles de l'être à court terme.

L'état relatif à la présence de termites est utilisé pour rendre opérante une clause d'exonération de la garantie de vice caché constitué exclusivement par la présence de termites lors de la vente d'un immeuble bâti ou non bâti.

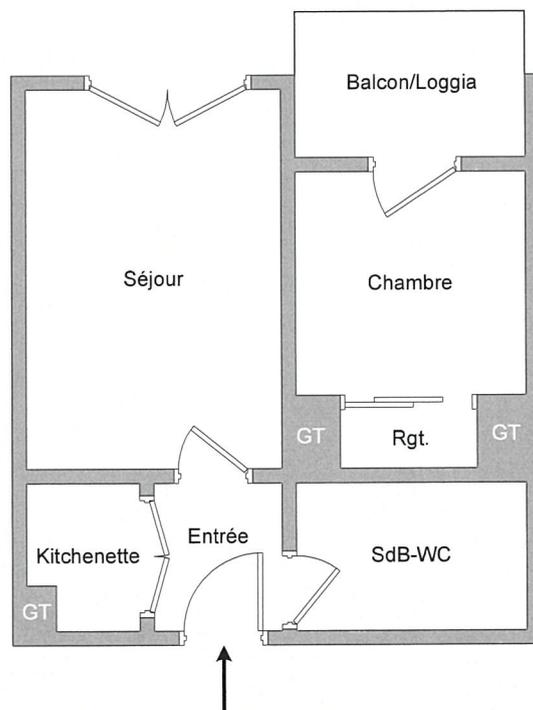
Conformément à l'article 9 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, la personne ayant réalisé le présent état parasitaire n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

§ 7 : Obligations du propriétaire :

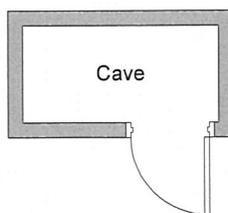
Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Annexe(s) : Croquis des locaux



Appartement de type studio – Bâtiment B – 3^{ème} étage – Porte droite – Lot n° 6082



Cave – Bâtiment B – 2^{ème} sous-sol – Porte n° 10 – Lot n° 6121

ATTESTATION DE SUPERFICIE

Version en vigueur au 22 décembre 2014 de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH
Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

Date de la mission : **02 janvier 2024**

Adresse et désignation du bien :

- Adresse : **3 Villa Haussmann – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX**
- Type de bâtiment : Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation
- Appartement de type studio – Bâtiment B – 3^{ème} étage – Porte droite – Lot n° 6082
- Cave – Bâtiment B – 2^{ème} sous-sol – Porte n° 10 - Lot n° 6121
- Références cadastrales : Section P – Parcelles n° 96 et n° 106

Propriétaire(s) du bien :

- Nom(s) : **Monsieur Aristide Lauren KWENDA**
- Adresse : 13 rue Paul Vaillant Couturier – 92300 LEVALLOIS PERRET

Désignation du donneur d'ordre :

- Nom / Raison sociale : **Maître Raphaèle GAS / Qualité : Commissaire de Justice**
- Adresse : 51 avenue de Saint-Cloud – 78000 VERSAILLES
- Personne(s) présente(s) lors de la mission : Maître Raphaèle GAS / Madame DO RIGO Bélanda (Locataire)

Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : Bruno ROSSI
Raison sociale et nom de l'entreprise : DIAGNOSTICS D'ÎLE DE FRANCE
Adresse : 43 chemin du Hazay – 78440 JAMBVILLE
Numéro SIRET : 49041550200015
Compagnie d'assurance : AXIS SPECIALTY EUROPE SE - Contrat n° 25KW4380PIA

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :

Total surface privative : 24.56 m²
(Vingt-quatre mètres carrés cinquante-six)

Détail des surfaces par pièce en m² :

Pièce ou Local	Etage	Surface privative	Surface non retenue
Entrée	3	2.36	0.00
Kitchenette	3	1.70	0.00
Séjour	3	10.52	0.00
Chambre	3	5.96	0.00
SdB-WC	3	4.02	0.00
Balcon/Loggia	3	0.00	3.60
Cave	- 2	0.00	2.00
Total		24.56	5.60

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par DIAGNOSTICS D'ÎLE DE FRANCE qu'à titre indicatif.

Fait à Jambville le : **02 janvier 2024**

Signature de l'opérateur :


Diagnostics d'île de France
 Bruno Rossi
 43 chemin du Hazay - 78440 JAMBVILLE
 06 12 78 68 86 / br.didf@gmail.com
 490 415 502 RCS Versailles
 TVA intracommunautaire : FR8549041550200015

Diagnostics d'île de France rappelle que dans ses conditions générales de vente concernant le mesurage des surfaces, il a été admis une tolérance de 5%.

DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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. Articles L 134-7 et R 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation.
Norme NF C16-600 de juillet 2017.

1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES

<p>▪ Localisation du ou des immeubles bâti(s) Département : HAUTS DE SEINE Commune : ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) Adresse : 3 Villa Haussmann Lieu-dit / immeuble : Bâtiment</p> <p>Réf. Cadastre : P 96 & P 106</p> <p>▪ Désignation et situation du lot de (co)propriété :</p> <p>Escalier : Bâtiment B Etage : 3 Porte : Droite sortie ascenseur N° de Lot : 6082</p>	<p>Type d'immeuble : Appartement</p> <p>Date de construction : 1998 Année de l'installation : > 15 ans</p> <p>Distributeur d'électricité : Enedis</p> <p>Rapport n° : 0124-1826-KWENDA ELEC</p> <p>La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9</p>
---	---

2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

<p>▪ Identité du donneur d'ordre Nom / Prénom : Maître Raphaèle GAS Tél. : / 01.39.50.03.26 Email : contact@etudegas.fr Adresse : 51 avenue de Saint-Cloud 78000 VERSAILLES</p> <p>▪ Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle : <input type="checkbox"/> Autre le cas échéant (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Commissaire de Justice</p> <p>▪ Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances : Monsieur Aristide Lauren KWENDA 13 rue Paul Vaillant Couturier 92300 LEVALLOIS-PERRET</p>	
--	--

3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT

<p>▪ Identité de l'opérateur : Nom : ROSSI Prénom : bruno Nom et raison sociale de l'entreprise : DIAGNOSTICS D'ILE DE FRANCE Adresse : 43 chemin du Hazay 78440 JAMBVILLE N° Siret : 49041550200015 Désignation de la compagnie d'assurance : NEXUS EUROPE SAS N° de police : 425KW4380PIA date de validité : 31/12/2024</p> <p>Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : BUREAU VERITAS CERTIFICATION : 1 place Zaha Hadid – 92400 COURBEVOIE Certificat n° 15564827, le 30/12/2023</p>	
--	--

4 RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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.

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 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 CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.

Néant

2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

Néant

3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.4.3 j1)	Le courant assigné de l'INTERRUPTEUR différentiel placé en aval du DISJONCTEUR de branchement n'est pas adapté.	30 mA/40 A sur circuit 32 A + Circuits de chauffage.

4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

Néant

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

Néant

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Néant

Installations particulières :

P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Sans objet

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C16-600.
- (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C16-600.
- (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.

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a1)	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.

- (1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

6 AVERTISSEMENT PARTICULIER**Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés**

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
B.3.3.6 a2)	Tous les socles de prises de courant comportant un contact de terre sont reliés à la terre.	- Non vérifiable : Locaux encombrés.
B.3.3.6 a3)	Tous les CIRCUITS autres que ceux alimentant des socles de prises de courant sont reliés à la terre.	- Non vérifiable.
B.11 b1)	Ensemble des socles de prise de courant du type à obturateur.	- Non vérifiable : Locaux encombrés.
B.11 c1)	Ensemble des socles de prise de courant avec un puits de 15mm.	- Non vérifiable : Locaux encombrés.

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 OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée

- (1) *Références des numéros d'article selon la norme NF C16-600 – Annexe C*
- (2) *Les motifs peuvent être, si c'est le cas :*
- *« Le tableau électrique est manifestement ancien : son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage. » ;*
 - *« Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC : de ce fait, la section et l'état des CONDUCTEURS n'ont pu être vérifiés. » ;*
 - *« L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite. » ;*
 - *« Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(S) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(S) différentiel(s) ne peuvent pas être évalué(s). »*
 - *« L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier »*
 - *« La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée. »*
 - *« Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est > 63 A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible. »*
 - *« Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est > 90 A en monophasé ou > 60 A en triphasé. »*
 - *« La méthode dite « amont-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement. »*
 - *« Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle »*
 - *Toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).*

7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL

L'installation intérieure d'électricité comporte 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).

Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation cochées ou mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic, conformément à la norme NF C16-600 :

Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- INSTALLATION DE MISE A 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 EQUIPOTENTIELLE 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;

8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

<p align="center"><u>Appareil général de commande et de protection</u></p> <p>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.</p>
<p>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.</p>
<p align="center"><u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u></p> <p>Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.</p>
<p>Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u></p> <p>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.</p>
<p>L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u></p> <p>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.</p>
<p>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.</p>
<p align="center"><u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.</p>
<p>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.</p>
<p align="center"><u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>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.</p>
<p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u></p> <p>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.</p>
<p align="center"><u>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</u></p> <p>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 normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u></p> <p>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.</p>
<p align="center"><u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u></p> <p>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.</p>
<p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>

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'usage 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 puits (15mm minimum):

La présence de 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.

9

IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMBLEMES) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :

Néant

DATE, SIGNATURE ET CACHET**Dates de visite et d'établissement de l'état**

Visite effectuée le **02/01/2024**
 Date de fin de validité : **01/01/2027**
 État rédigé à **JAMBVILLE** Le **02/01/2024**
 Nom : **ROSSI** Prénom : **bruno**

Diagnostiqueur de France
 Bruno Rossi
 43 chemin du Hazay - 78440 JAMBVILLE
 06 12 18 88 86 / br.rossi@gmail.com
 490 415 502 RCS Versailles
 TVA intracommunautaire : FR8549041550200015

Attestation sur l'honneur

Dans le cadre du nouveau dispositif réglementaire de la mission du diagnostiqueur

Je soussigné, Bruno ROSSI

Atteste exercer en tant que technicien en diagnostics immobiliers dans le respect des obligations réglementaires de l'article L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitat, à savoir :

- Être en possession des certifications professionnelles obligatoires depuis le 1^{er} novembre 2007, délivrées par BUREAU VERITAS CERTIFICATION : 1 place Zaha Hadid – 92400 COURBEVOIE
- Certificat n° 15564827 dans les domaines suivants :
 - **Amiante – Plomb – Termites – Performance énergétique – Installation intérieure de gaz - Installation intérieure d'électricité.**
- Disposer des moyens et du matériel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique.
- Répondre aux garanties réglementaires d'assurance avec une RC professionnelle : Assurance : AXIS SPECIALTY EUROPE SE - Contrat n° 25KW4380PIA
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur ouvrage, installations ou équipements.

Jambville le : **02 janvier 2024**

Bruno ROSSI

Diagnostics d'Île de France
Bruno Rossi
43 chemin du Hazay - 78440 JAMBVILLE
06 12 18 68 86 / br.didf@gmail.com
490 415 502 RCS Versailles
TVA intracommunautaire : FR8549041550200015

425KW4380PIA



ATTESTATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE

Nous soussignés NEXUS EUROPE SAS and NEXUS EUROPE SAS (UK BRANCH), coverholder/mandataire de AXIS SPECIALTY EUROPE SE par délégation de souscription n° B1747240425, attestons que :

DIAGNOSTICS D'ILE DE FRANCE (numéro SIREN 490 415 502) 43 Chemin du Hazay, 78440 Jambville, France

A souscrit auprès de la compagnie AXIS SPECIALTY EUROPE SE, à Sixth Floor, 20 Kildare Street, Dublin 2, D02 T3V7, République d'Irlande, un contrat d'assurance responsabilité civile sous le n° **425KW4380PIA** à effet du **01/01/2024**. Le contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant incomber à l'Assuré en raison de fautes, erreurs, omissions, négligences, maladroites, inexactitudes pouvant l'incomber du fait de ses activités professionnelles.

Activités garanties

- Diagnostiqueur immobilier effectuant les diagnostics listés aux conditions spéciales.

Nature et montant des garanties

Les frais de défense sont inclus dans les montants de garantie.

Garantie principale

INTITULE GARANTIES	MONTANT DES GARANTIES
RC PROFESSIONNELLE Pour les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non consécutifs.	500.000 € par année d'assurance 300.000 € par sinistre tous dommages confondus

Extension de garanties

INTITULE GARANTIES	MONTANT DES GARANTIES
RC EXPLOITATION Tous dommages confondus	2.000.000 € par année d'assurance
Dont :	
1. Dommages corporels	2.000.000 € par année d'assurance
1.1 dont recours en faute inexcusable	1.000.000 € par année d'assurance
2. Dommages matériels et dommages immatériels consécutifs	1.000.000 € par année d'assurance
3. Dommages immatériels non consécutifs	100.000 € par année d'assurance
4. Atteintes à l'environnement	500.000 € par année d'assurance
5. Biens confiés	50.000 € par année d'assurance

La garantie défense pénale et recours est garantie pour un montant par année d'assurance d'EUR 15.000, avec seuil d'intervention de la garantie d'EUR 1.000.

LE MONTANT MAXIMUM POUR L'ENSEMBLE DES GARANTIES EST LIMITE A EUR 2.000.000,00 PAR ANNEE D'ASSURANCE TOUS DOMMAGES CONFONDUS.

Observations

Les missions de diagnostic garanties par ce contrat d'assurance sont les suivantes :

Nexus Europe, SAS au capital de 10.000€, SIREN 795369818 RCS Paris, APE 6622Z, dont le siège social se situe 25 rue du 4 Septembre, 75002, Paris, France, est réglementée par l'ACPR, 4 place de Budapest, CS 92 459, 75436 Paris Cedex 09, et est immatriculée au registre unique des intermédiaires en Assurance, Banque et Finance « ORIAS » sous le numéro 13010234. Pour plus d'information, consultez le site Web de l'ORIAS, à l'adresse <https://www.orias.fr/web/guest/search>. Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L.512-6 et L.512-7 du Code des Assurances. La succursale britannique, située au 52-56 Leadenhall Street, London EC3A 2EB, est enregistrée au registre des compagnies du Royaume-Uni, UK Companies House, sous le numéro FC036600, établissement numéro BR021688. Nexus Europe SAS (UK Branch) est autorisé et réglementé par L'Autorité de conduite financière britannique (Financial Conduct Authority), FRN : 986390.

1/2
[nexusunderwriting.com](https://www.nexusunderwriting.com)

425KW4380PIA



- Diagnostics Amiante
 - Examen Avant vente ou Location
 - Diagnostic Technique Amiante (DTA) dont ascenseur
 - Avant travaux, Après travaux, Avant démolition
- Diagnostic Etat des Risques et Pollutions (ERP)
- Diagnostic Etat de l'Installation Electrique & Télétravail
- Diagnostic Etat de l'Installation Gaz
- Diagnostic Etat Parasitaire (Mérule, Insectes Xylophages, Champignons lignivores)
- Diagnostic Loi Boutin
- Diagnostic Loi Carrez
- Diagnostic Performance Energétique (DPE)
- Diagnostic Plomb (CREP, DRIP, avant-travaux, Plomb dans l'eau)
- Diagnostic Termites
- Formateur, Examineur, Certificateur en diagnostic immobilier
- Personne Compétente en Radioprotection (PCR)

La présente attestation est valable du **01/01/2024** au **31/12/2024**.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'Assureur et ne saurait engager l'Assureur en dehors des termes et limites précisés dans les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait le 20/12/2023,



Le Mandataire, NEXUS EUROPE SAS &
NEXUS EUROPE SAS (UK BRANCH),
pour le compte de l'Assureur,
AXIS SPECIALTY EUROPE SE.

Nexus Europe, SAS au capital de 10.000€, SIREN 795369818 RCS Paris, APE 6622Z, dont le siège social se situe 25 rue du 4 Septembre, 75002, Paris, France, est réglementée par l'ACPR, 4 place de Budapest, CS 92 459, 75436 Paris Cedex 09, et est immatriculée au registre unique des intermédiaires en Assurance, Banque et Finance « ORIAS » sous le numéro 13010234. Pour plus d'information, consultez le site Web de l'ORIAS, à l'adresse <https://www.orias.fr/web/guest/search>. Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L.512-6 et L.512-7 du Code des Assurances. La succursale britannique, située au 52-56 Leadenhall Street, London EC3A 2EB, est enregistrée au registre des compagnies du Royaume-Uni, UK Companies House, sous le numéro FC036600, établissement numéro BR021688. Nexus Europe SAS (UK Branch) est autorisé et réglementé par L'Autorité de conduite financière britannique (Financial Conduct Authority), FRN : 966390.

2/2

nexusunderwriting.com

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat

Attribué à

Bruno ROSSI

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

DOMAINES TECHNIQUES

	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
Termites metropole	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	12/10/2022	11/10/2029
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	11/09/2022	10/09/2029
Gaz	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	12/10/2022	11/10/2029
Électricité	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	30/12/2023	29/12/2030
DPE sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	20/02/2023	19/02/2030
Amiante sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	11/09/2022	10/09/2029
Amiante avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	11/09/2022	10/09/2029

Date : 07/11/2023

Numéro du certificat : 15564827

Samuel DUPRIEU - Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus.
Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur <http://www.bureauveritas.fr/certification-diag>
Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
1 Place Zaha Hadid 92400 Courbevoie



DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2492E0008715W

établi le : 02/01/2024

valable jusqu'au : 01/01/2034

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 : www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe

adresse : 3 Villa Haussmann, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX / étage: 3 - N° lot: 6082

type de bien : Appartement

année de construction : 1998

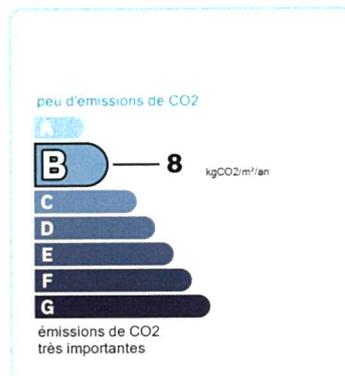
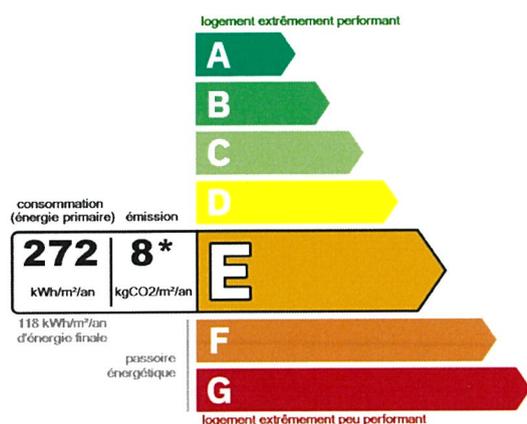
surface habitable : 24.56 m²

propriétaire : Monsieur Aristide Lauren KWENDA

adresse : 13 rue Paul Vaillant Couturier, 92300 LEVALLOIS-PERRET

Performance énergétique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.



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 207 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1071 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). En cas de système collectif, les montants factures peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre 479 € et 649 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

DIAGNOSTICS D'ILE DE FRANCE

43 chemin du Hazay
78440 JAMBVILLE

diagnostiqueur :
bruno ROSSI

tel : 06.12.18.68.86

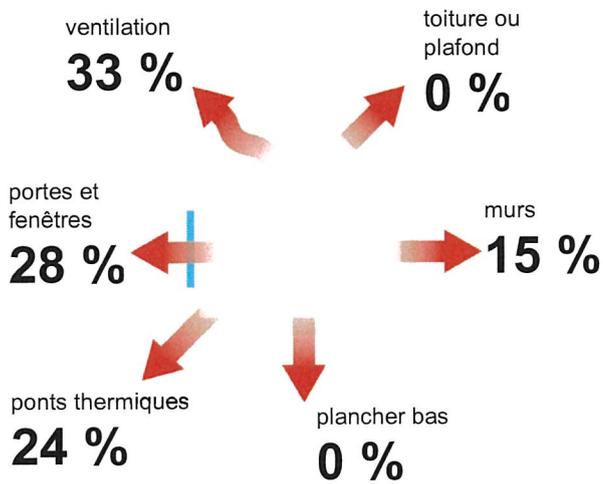
email : br.didf@gmail.com

n° de certification : 15564827

organisme de certification : BUREAU VERITAS
CERTIFICATION

Diagnostic d'île de France
Bruno Rossi
43 Chemin du Hazay - 78440 JAMBVILLE
06 12 18 68 86 | br.didf@gmail.com
430 415 102 RCS Nanterre
TVA n° FR2019041556200016

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000

Confort d'été (hors climatisation)*



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



fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :

- | | |
|---|--|
|  panneaux thermiques |  panneaux solaires |
|  pompe à chaleur |  géothermie |
|  chauffe-eau thermodynamique |  système de chauffage au bois |
|  réseau de chaleur 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	⚡ électrique	2877 (1251 éf)	Entre 206€ et 278€	43%
eau chaude sanitaire	⚡ électrique	3339 (1452 éf)	Entre 239€ et 323€	49%
refroidissement				0%
éclairage	⚡ électrique	107 (46 éf)	Entre 8€ et 10€	2%
auxiliaires	⚡ électrique	376 (163 éf)	Entre 27€ et 37€	6%
énergie totale pour les usages recensés		6 699 kWh (2 912 kWh é.f.)	Entre 479€ et 649€ 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°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 71.29l par jour.

é.f. → énergie finale

* Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (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 en moyenne -24.4% sur votre facture **soit -59 € 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 → 71.29l /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.

29l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -20% sur votre facture **soit -56 € 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	Mur 3 Nord Béton banché donnant sur Circulations communes, non isolé Mur 1 Sud Béton banché donnant sur Extérieur, isolé Mur 2 Ouest Béton banché donnant sur Extérieur, isolé	insuffisante
 plancher bas	Pas de plancher déperditif	
 toiture / plafond	Pas de plafond déperditif	
 portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 14 mm) avec Fermeture Porte Bois Opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Convecteur électrique NFC Electrique installation en 1998, individuel
 eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical Electrique installation en 2021, individuel, production par semi-accumulation
 ventilation	VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000
 pilotage	Convecteur électrique NFC : avec régulation pièce par pièce, intermittence central avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 isolation	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel
 chauffe-eau	Utiliser une programmateur pour le faire fonctionner uniquement en heures creuses
 vitrages	Fermer les volets de chaque pièce pendant la nuit
 éclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur
 ventilation	La ventilation mécanique ne doit jamais être arrêtée.

▲ 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 : 228 à 853 €

lot	description	performance recommandée
II murs	Isolation par l'intérieur des Murs en contact avec un volume non chauffé : Isolation des Murs en contact avec un volume non chauffé. Mise en place d'un isolant permettant d'atteindre pour l'ensemble paroi + isolant 3.7m²k/w Supprimer les travaux antérieurs inadaptés avant de mettre en place un nouvel isolant, supprimer l'isolant en mauvais état ou mal posé.	R = 3.7m²KW

2

Les travaux à envisager montant estimé : 10341 à 16138 €

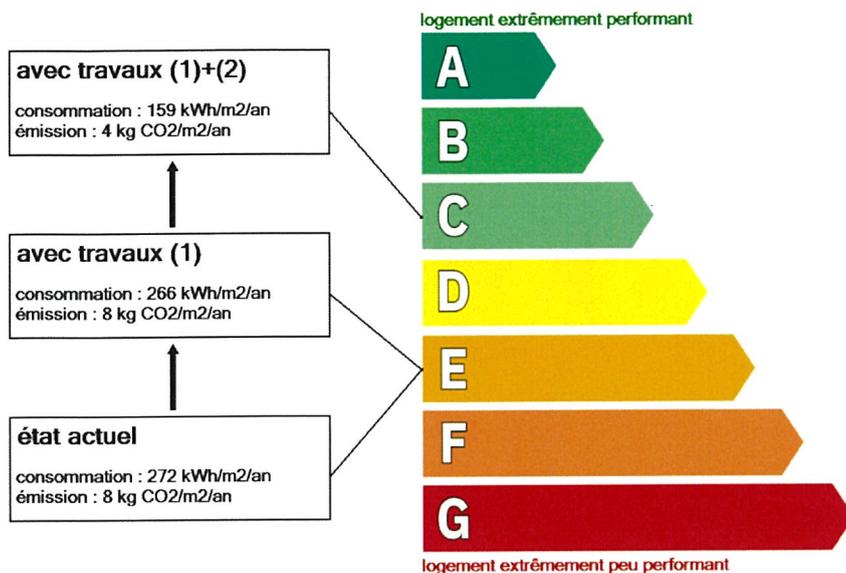
lot	description	performance recommandée
II murs	Isolation des murs par l'intérieur (donne sur extérieur) : Isolation des murs par l'intérieur. Les performances thermiques minimales à respecter sont en fonction du type de paroi opaque et à la zone climatique. Pour aller plus loin dans les recommandations, le label Effinergie impose à minima : R ≥ 4,5 m² KW pour tout type d'isolation. En 2021, pour bénéficier de MaPrimRénov', elle est de R ≥ 3,7 m² KW pour l'isolation des murs, peu importe la technique d'isolation Pour les murs non étanches à la vapeur d'eau, isoler avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau.	R ≥ 3,7 m² KW
thermomètre chauffage	Ajout d'un nouveau générateur :	
thermomètre chauffage	PAC AIR/AIR : Travaux à voter en Assemblée Générale de la copropriété.	SCOP 4.5

Commentaire:

Néant

Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



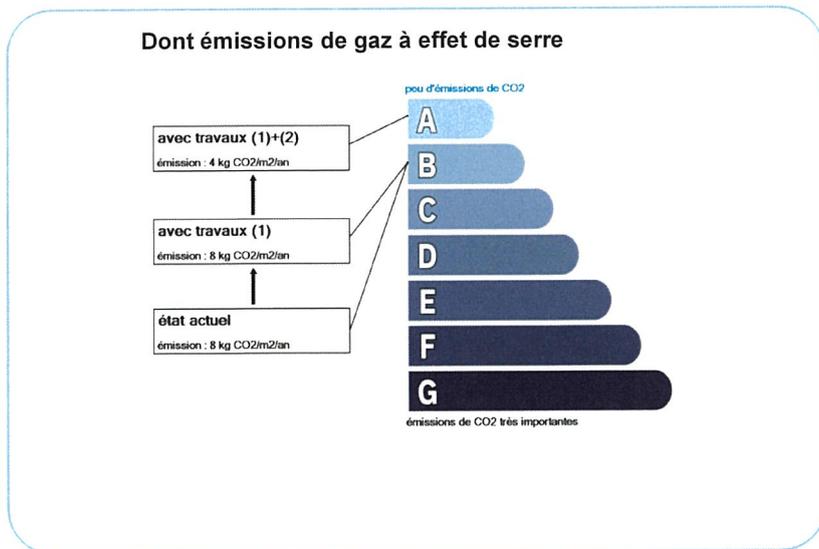
France Rénov'

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 : 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

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).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS CERTIFICATION

Référence du logiciel validé : **AnalysImmo DPE 2021 4.1.1**

Référence du DPE : **2492E0008715W**

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : **P 96 / -P 106**

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Date de visite du bien : **02/01/2024**

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **AG7535339**

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 :

L'invariant fiscal du logement n'a pas été communiqué à l'opérateur.

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

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Département		92 - Hauts de Seine
Altitude	 donnée en ligne	33
Type de bien	 observée ou mesurée	Appartement
Année de construction	 valeur estimée	1998
Surface habitable du logement	 observée ou mesurée	24.56
Surface habitable de l'immeuble	 document fourni	5053
Nombre de niveaux du logement	 observée ou mesurée	1
Hauteur moyenne sous plafond	 observée ou mesurée	2.51
Nb. de logements du bâtiment	 document fourni	86

enveloppe

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
Mur 1 Sud	Surface	 observée ou mesurée	8.28 m ²
	Matériau mur	 observée ou mesurée	Béton banché
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	 document fourni	1989 à 2000
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Non
	Inertie	 observée ou mesurée	Légère
	Doublage	 observée ou mesurée	absence de doublage
Mur 2 Ouest	Surface	 observée ou mesurée	1.76 m ²
	Matériau mur	 observée ou mesurée	Béton banché
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
	Année isolation	 document fourni	1989 à 2000
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Non
	Inertie	 observée ou mesurée	Légère
	Doublage	 observée ou mesurée	absence de doublage
Mur 3 Nord	Surface	 observée ou mesurée	11.38 m ²
	Matériau mur	 observée ou mesurée	Béton banché
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Non
	Inertie	 observée ou mesurée	Légère
	Type de local non chauffé adjacent	 observée ou mesurée	Circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 observée ou mesurée	13.18 m ²
	Surface Aue	 observée ou mesurée	6 m ²
	Etat isolation des parois du local non chauffé	 document fourni	Oui
Plafond 1	Doublage	 observée ou mesurée	absence de doublage
	Surface	 observée ou mesurée	24.56 m ²
	Type	 observée ou mesurée	Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Non
	Inertie	 observée ou mesurée	Légère
Plancher 1	Type de local non chauffé adjacent	 observée ou mesurée	Local chauffé
	Surface	 observée ou mesurée	24.56 m ²
	Type de plancher bas	 observée ou mesurée	Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Non
	Inertie	 observée ou mesurée	Légère
Fenêtre 1	Type d'adjacence	 observée ou mesurée	Local chauffé
	Surface de baies	 observée ou mesurée	3.2 m ²
	Type de vitrage	 observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	 observée ou mesurée	14 mm
	Présence couche peu émissive	 observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	 valeur par défaut	Air
	Double fenêtre	 observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	 observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	 observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	 observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
	Type volets	 observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 12mm)
	Orientation des baies	 observée ou mesurée	Sud
	Type de masque proches	 observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 observée ou mesurée	Homogène

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
Fenêtre 2	Hauteur α	observée ou mesurée	30 °
	Présence de joints	observée ou mesurée	Oui
	Surface de baies	observée ou mesurée	1.7 m ²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Épaisseur lame air	observée ou mesurée	14 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	valeur par défaut	Air
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Sud
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Baie sous un balcon ou auvent
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Homogène
	Porte 1	Hauteur α	observée ou mesurée
Présence de joints		observée ou mesurée	Oui
Type de menuiserie		observée ou mesurée	Bois
Type de porte		observée ou mesurée	Opaque pleine
Linéaire Mur 1 Sud (vers le haut)	Surface	observée ou mesurée	1.8 m ²
	Présence de joints	observée ou mesurée	Oui
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
Linéaire Mur 2 Ouest (vers le haut)	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.25 m
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
Linéaire Mur 3 Nord (vers le haut)	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	0.7 m
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
Linéaire Mur 1 Sud (vers le bas)	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.25 m
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
Linéaire Mur 2 Ouest (vers le bas)	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	0.7 m
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
Linéaire Mur 3 Nord (vers le bas)	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	0.7 m
Linéaire Mur 1 Sud (à gauche du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.25 m
Linéaire Mur 1 Sud (à gauche du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
Linéaire Mur 2 Ouest (à gauche du refend)	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	2.51 m
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
Linéaire Mur 1 Sud (à droite du refend)	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	2.51 m
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
Linéaire Mur 2 Ouest (à droite du refend)	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	2.51 m
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
Linéaire Fenêtre 1 Mur 1 Sud	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5.6 m
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 2 Mur 1 Sud	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	4.85 m
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Porte 1 Mur 3 Nord	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	4.9 m
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur

Fiche technique du logement (suite)

équipements

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Convecteur électrique NFC	Type d'installation de chauffage	 observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	 observée ou mesurée	Convecteur électrique NFC
	Surface chauffée	 observée ou mesurée	24.56 m ²
	Année d'installation	 observée ou mesurée	1998
	Energie utilisée	 observée ou mesurée	Electricité
	Présence d'une ventouse	 observée ou mesurée	Non
	Présence d'une veilleuse	 observée ou mesurée	Non
	Type émetteur	 observée ou mesurée	Convecteur électrique NFC
	Surface chauffée par émetteur	 observée ou mesurée	24.56 m ²
	Type de chauffage	 observée ou mesurée	Divisé
	Équipement d'intermittence	 observée ou mesurée	Central avec minimum de température
	Présence de comptage	 observée ou mesurée	Non
	Chauffe-eau vertical	Type générateur	 observée ou mesurée
Année installation		 observée ou mesurée	2021
Energie utilisée		 observée ou mesurée	Electricité
Type production ECS		 observée ou mesurée	Individuel
Isolation du réseau de distribution		 observée ou mesurée	Non
Pièces alimentées contiguës		 observée ou mesurée	Oui
Production en volume habitable		 observée ou mesurée	Oui
Volume de stockage		 observée ou mesurée	150 L
Type de ballon		 observée ou mesurée	Chauffe-eau vertical
Catégorie de ballon		 observée ou mesurée	Autres ou inconnue
Ventilation	Type de ventilation	 observée ou mesurée	VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000
	Année installation	 document fourni	1998
	Plusieurs façades exposées	 observée ou mesurée	Non
	Menuiseries avec joints	 observée ou mesurée	Oui

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.



Référence : 0124-1826-KWENDA

Réalisé par Bruno ROSSI

Pour le compte de DIAGNOSTICS D'ILE DE FRANCE

Date de réalisation : 2 janvier 2024 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° DCPAT-2020-90 du 28 juillet 2020.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

3 Villa Haussmann - Bâtiment

92130 Issy-les-Moulineaux

Référence(s) cadastrale(s):

0P0096, 0P0106

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

Monsieur Aristide Lauren KWENDA



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
R111.3	Mouvement de terrain Du à des cavités anthropiques ...	approuvé	07/08/1985	non	non	p.3
PPRn	Inondation Débordement lent (de plaine)	prescrit	05/05/2023	oui	non	p.3
PPRn	Inondation Débordement lent (de plaine)	approuvé	09/01/2004	oui	oui ⁽¹⁾	p.4
⁽²⁾ SIS	Pollution des sols	approuvé	26/03/2019	non	-	p.5
Zonage de sismicité : 1 - Très faible ⁽³⁾				non	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽⁴⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Fort
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁵⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	57 sites* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Secteur d'Information sur les Sols.

(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

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 tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Oui	Le bien se situe dans un rayon de 10000 mètres autour d'une installation (une autre nature que centrale nucléaire).
 Mouvement de terrain		Non	
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines		-	Données indisponibles
 Canalisation TMD		Oui	Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.

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

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques.....	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	8
Déclaration de sinistres indemnisés.....	10
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	11
Annexes.....	12

État des Risques et Pollutions

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

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 02/01/2024

Parcelle(s) : 0P0096, 0P0106
3 Villa Haussmann 92130 Issy-les-Moulineaux

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui non
 Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)
 Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe Submersion marine Avalanche
 Mouvement de terrain Mvt terrain-Secheresse Séisme Cyclone Eruption volcanique
 Feu de forêt autre
 L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui non
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés ¹ oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui non
 Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)
 Risque miniers Affaissement Effondrement Tassement Emission de gaz
 Pollution des sols Pollution des eaux autre
 L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui non
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRt)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** oui non
 Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)
 Risque Industriel Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Projection
 L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non
 L'immeuble est situé en zone de prescription oui non
 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location* oui non
*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
 Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

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

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 zone 2 zone 3
 Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui non
*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non
Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral DCPAT-2019-51 du 26/03/2019 portant création des SIS dans le département

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

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui non
 L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :
 oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans non zonage indisponible
 L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui non
 L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui non
*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Vendeur Monsieur Aristide Lauren KWENDA à _____ le _____
Acquéreur _____ à _____ le _____

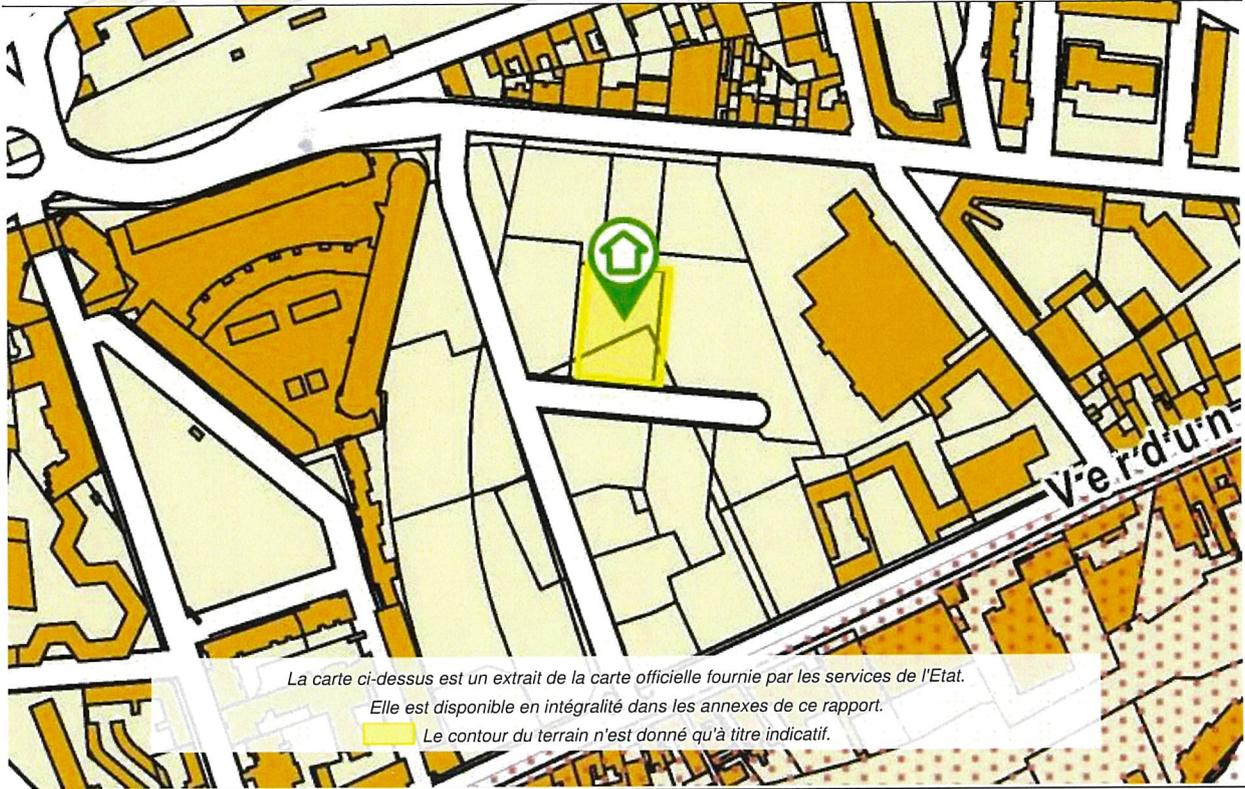
1 cf. section "Réglementation et prescriptions de travaux".
 1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie 1 et sur sa seule responsabilité
 Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Mouvement de terrain

R111.3 Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches),
approuvé le 07/08/1985

Non concerné*

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

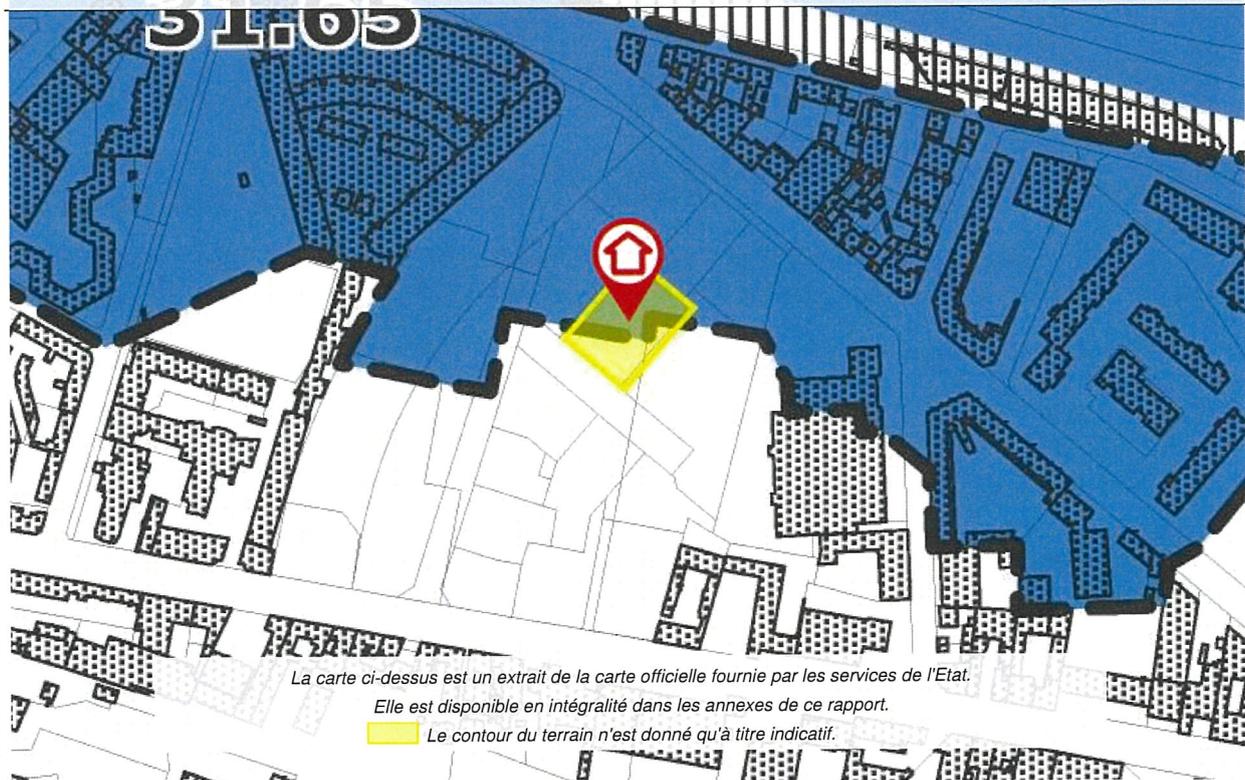


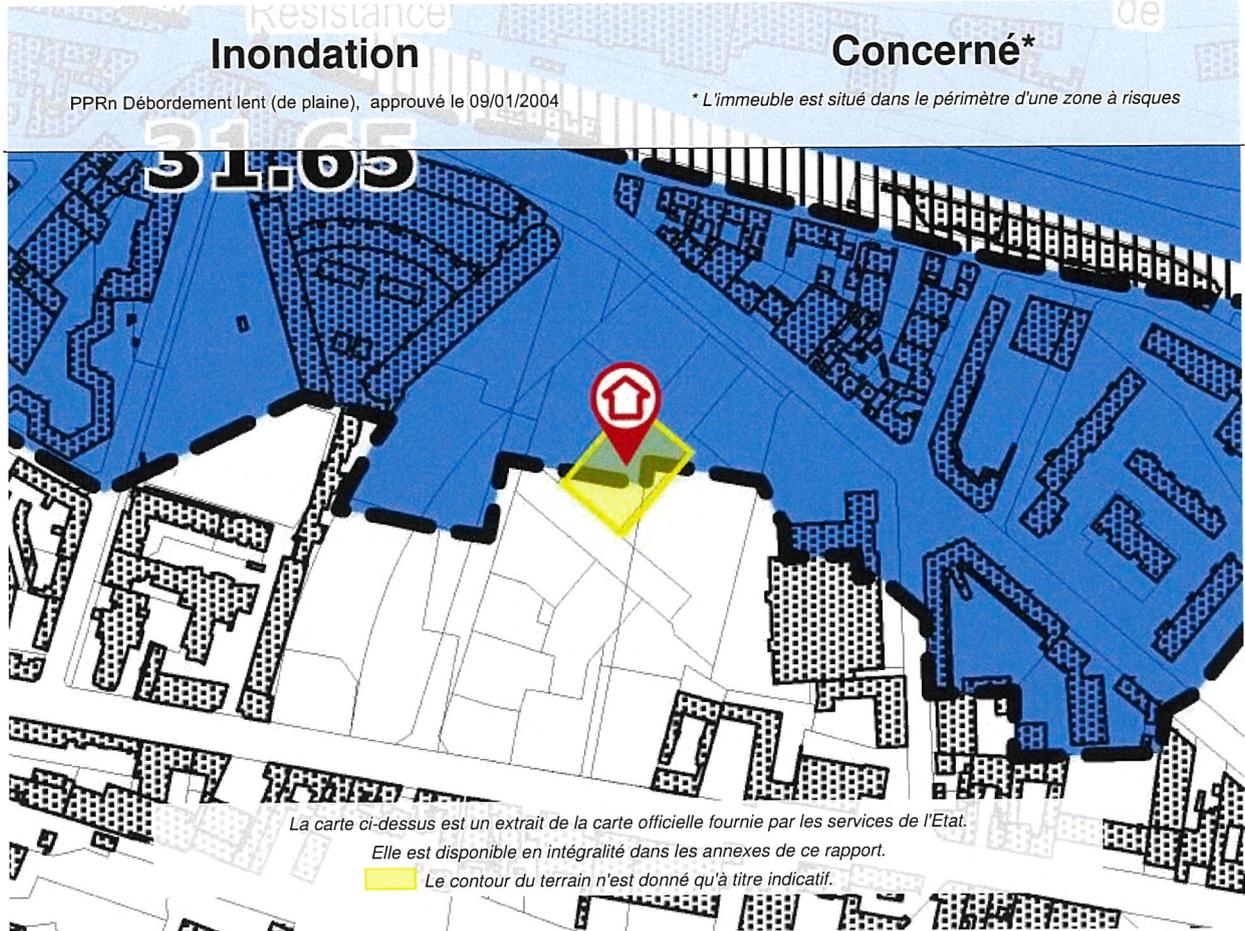
Inondation

PPRn Débordement lent (de plaine), prescrit le 05/05/2023

Concerné*

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

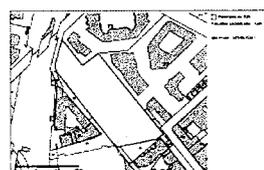
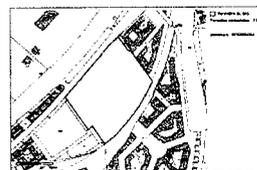
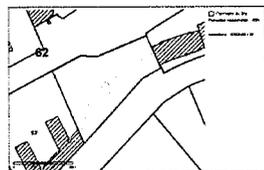
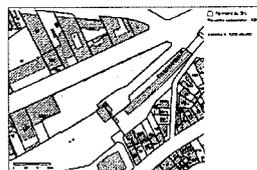
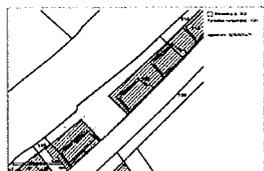




Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 26/03/2019



SIS Pollution des sols, approuvé le 26/03/2019 (suite)



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	Début	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	28/05/2015	05/06/2016	16/06/2016	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/07/2010	14/07/2010	10/04/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	12/07/2010	12/07/2010	10/04/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/08/2008	07/08/2008	31/12/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/07/2001	26/07/2001	28/03/2002	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/07/2001	07/07/2001	11/08/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/03/2001	08/03/2001	07/07/2004	<input type="checkbox"/>
Par remontées de nappes phréatiques - Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/05/1999	30/05/1999	20/10/1999	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/08/1997	06/08/1997	30/12/1997	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1997	31/12/1997	29/12/2000	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Nanterre - Hauts-de-Seine
Commune : Issy-les-Moulineaux

Adresse de l'immeuble :
3 Villa Haussmann - Bâtiment
Parcelle(s) : 0P0096, 0P0106
92130 Issy-les-Moulineaux
France

Etabli le : _____

Vendeur : _____

Monsieur Aristide Lauren KWENDA

Acquéreur : _____

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 09/01/2004, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "concessionnaire de service de distribution de fluide." : référez-vous au règlement, page(s) 29
- Quelle que soit la zone et sous la condition "établissement classé (pour la protection de l'environnement - ICPE)." : référez-vous au règlement, page(s) 29
- Quelle que soit la zone et sous la condition "établissement sensible difficilement évacuable." : référez-vous au règlement, page(s) 29

Documents de référence

- > Règlement du PPRn Débordement lent (de plaine), approuvé le 09/01/2004
- > Note de présentation du PPRn Débordement lent (de plaine), approuvé le 09/01/2004

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 délivré par DIAGNOSTICS D'ILE DE FRANCE en date du 02/01/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DCPPAT-2020-90 en date du 28/07/2020 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 Débordement lent (de plaine) et par le PPRn Inondation prescrit le 05/05/2023
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque Inondation Débordement lent (de plaine) et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 09/01/2004
Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° DCPAT-2020-90 du 28 juillet 2020

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du R111.3 Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches), approuvé le 07/08/1985
- Cartographie réglementaire du PPRn Débordement lent (de plaine), prescrit le 05/05/2023
- Cartographie réglementaire du PPRn Débordement lent (de plaine), approuvé le 09/01/2004
- 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

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté préfectoral DCPAT n° 2020- 90 du 28 JUIL. 2020 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

LE SECRETAIRE GENERAL CHARGE DE L'ADMINISTRATION
DE L'ETAT DANS LE DEPARTEMENT
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5, L. 125-6, L. 125-7 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

Vu le décret du 23 août 2016, portant nomination de M. Pierre SOUBELET en qualité de préfet des Hauts-de-Seine (hors classe) ;

Vu le décret du 22 août 2017 portant nomination de Monsieur Vincent BERTON sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture des hauts-de-Seine ;

Vu le décret n° 2018-434 du 4 juin 2018 qui a modifié l'application de l'information acquéreur/locataire sur les secteurs d'information sur les sols (SIS) ;

Vu le décret du 21 avril 2020 portant admission à la retraite de Monsieur Pierre SOUBELET, préfet des Hauts-de-Seine, à compter du 6 juillet 2020 ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 19 mars 2013 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/070 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques sur la commune d'Issy-les-Moulineaux, modifié par l'arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-094 du 15 septembre 2011,

Vu l'arrêté préfectoral 2017-94 du 26 avril 2017 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs des Hauts-de-Seine ;

Vu l'arrêté préfectoral du 26 mars 2019 relatif à la mise en place des SIS sur la commune d'Issy-les-Moulineaux,

Considérant qu'en cas de vacance du poste de préfet, l'intérim est assuré par le secrétaire général de la préfecture, conformément à l'article 45 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié ;

Considérant l'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ;

Considérant l'obligation d'intégrer les SIS dans l'arrêté préfectoral relatif à l'information acquéreur/locataire, prévue à l'article R. 125-24-1. 3° du code de l'environnement ;

Sur proposition du secrétaire général chargé de l'administration de l'État dans le département,

ARRÊTE

Article 1 : La commune d'Issy-les-Moulineaux est exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine, aux risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières souterraines et comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS).

Article 2 : Les éléments nécessaires à l'établissement de l'état des risques naturels, miniers et technologiques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers, prévu aux articles L. 125-5 et L. 125-6 du code de l'environnement, sont consignés dans le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué des pièces suivantes :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de la carte du périmètre réglementaire du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine pour la commune d'Issy-les-Moulineaux,
- de la carte du périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque.

La liste des SIS présents sur la commune d'Issy-les-Moulineaux est disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie d'Issy-les-Moulineaux et en préfecture des Hauts-de-Seine.

Le dossier d'information est accessible sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'énergie et de l'environnement (DRIEE) à l'adresse suivante :

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/departement-des-hauts-de-seine-92-r1498.html>.

Article 3 : L'obligation d'information sur les sinistres prévue au IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique pour les communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en préfecture des Hauts-de-Seine et en mairie d'Issy-les-Moulineaux.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Article 4 : Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont notifiés au maire de la commune d'Issy-les-Moulineaux.

Une copie du présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie d'Issy-les-Moulineaux et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Article 5 : Les arrêtés préfectoraux DDE/GEP n° 2006/070 du 7 février 2006 et DRIEA IDF 2011-2-094 du 15 septembre 2011 sont abrogés.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de l'affichage du présent arrêté.

Article 7 : Monsieur le secrétaire général chargé de l'administration de l'État dans le département, Monsieur le directeur régional et interdépartemental de l'énergie et de l'environnement d'Île-de-France et Monsieur le maire de la commune d'Issy-les-Moulineaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

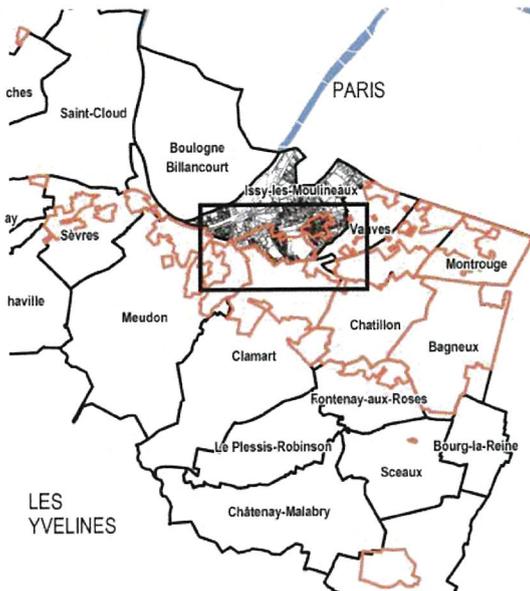
Le le secrétaire général
chargé de l'administration de l'État
dans le département,

Vincent BERTON



Arrêté Préfectoral lié aux anciennes carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque

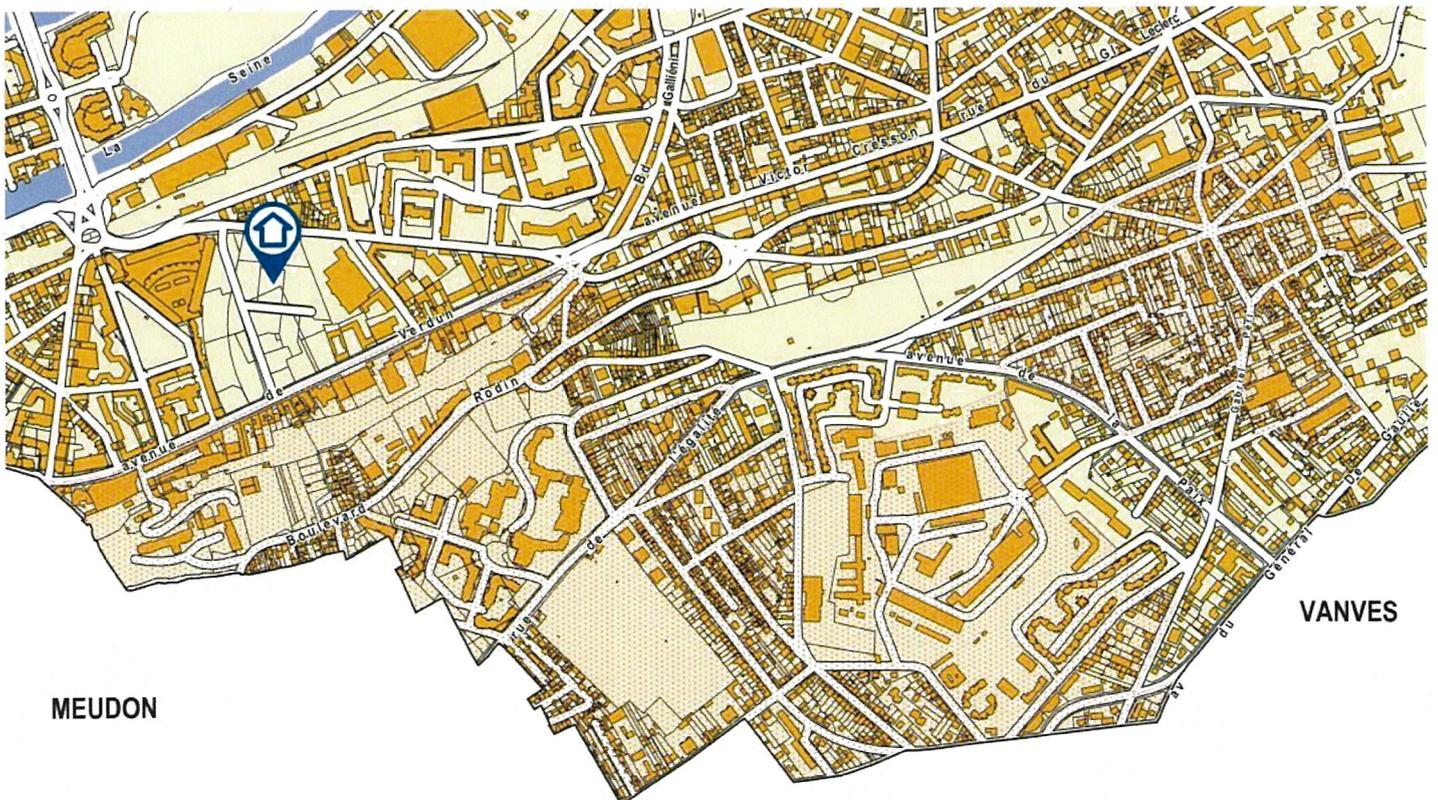
ISSY-LES-MOULINEAUX



Périmètre délimité par arrêté préfectoral
du 7 Août 1985 pris en application de
l'ancien article R 111-3 du code de l'urbanisme
valant Plan de Prévention du Risque Carrière

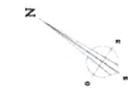
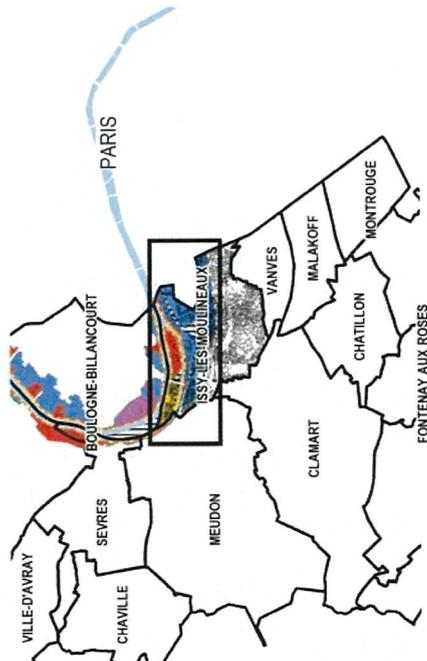


Limite communale



Extrait du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine

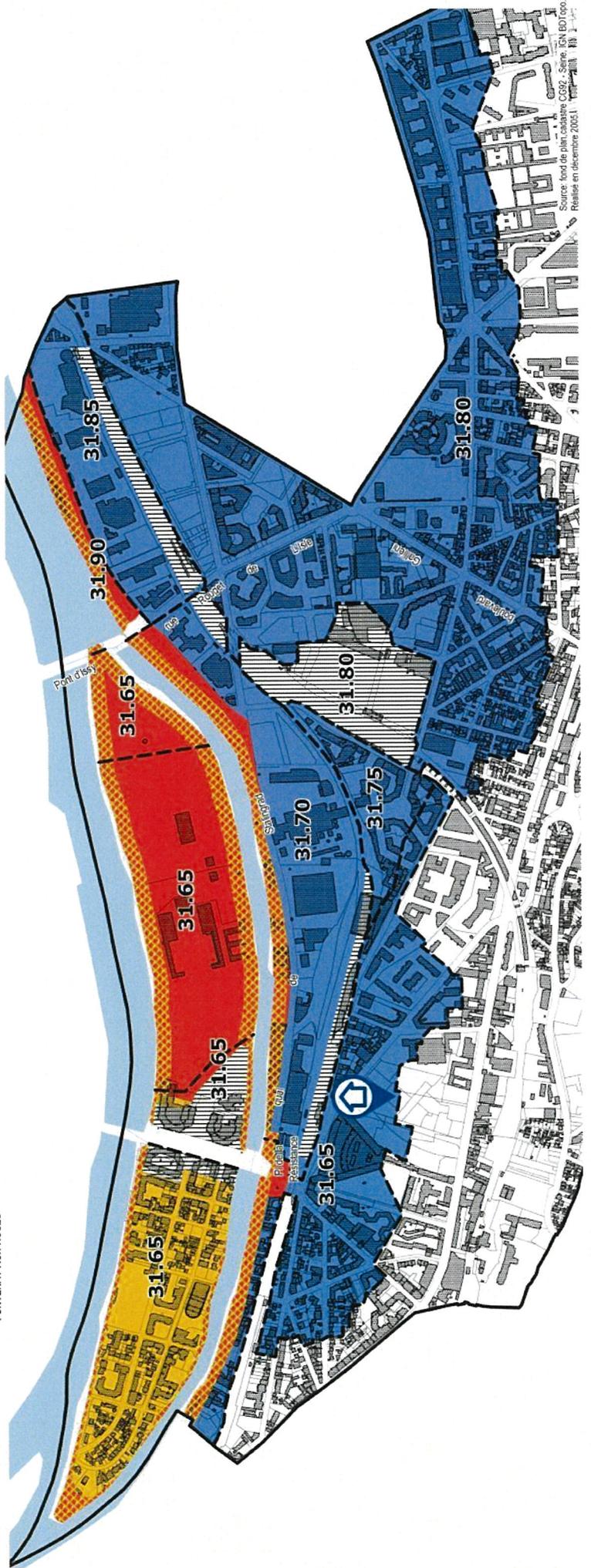
ISSY-LES-MOULINEAUX



ZONAGE REGLEMENTAIRE

-  ZONE A - Zone à forts aléas et zone à préserver pour la capacité de stockage de la crue.
-  Marge de recul de 30m au maximum à partir de la crête de berge.
-  ZONE B - Centre urbain
-  ZONE C - Zone urbaine dense
-  ZONE hors submersion - (Règles spécifiques de construction applicables) (Niveau de référence égal à la cote de casier dans lequel l'îlot est situé)
-  Hauteur d'eau des casiers, NGF normal (Retenue normale du Bief de Suresnes : 26,73 m NGF normal)
-  31.50
-  Limite de la zone inondable et des casiers
-  Limite communale

PPRI approuvé par arrêté préfectoral
le 9 Janvier 2004



Source : fond de plan des CS92 - Seine (CN EDI) 2000.
Révisé en décembre 2005. 1/100000

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**.

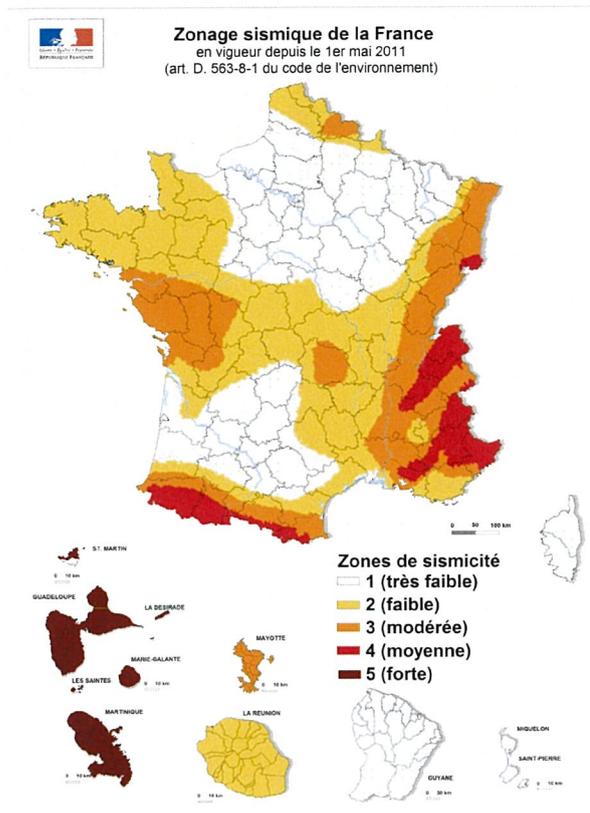
La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

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 ...)



		1	2	3	4	5
Pour les bâtiments neufs						
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.

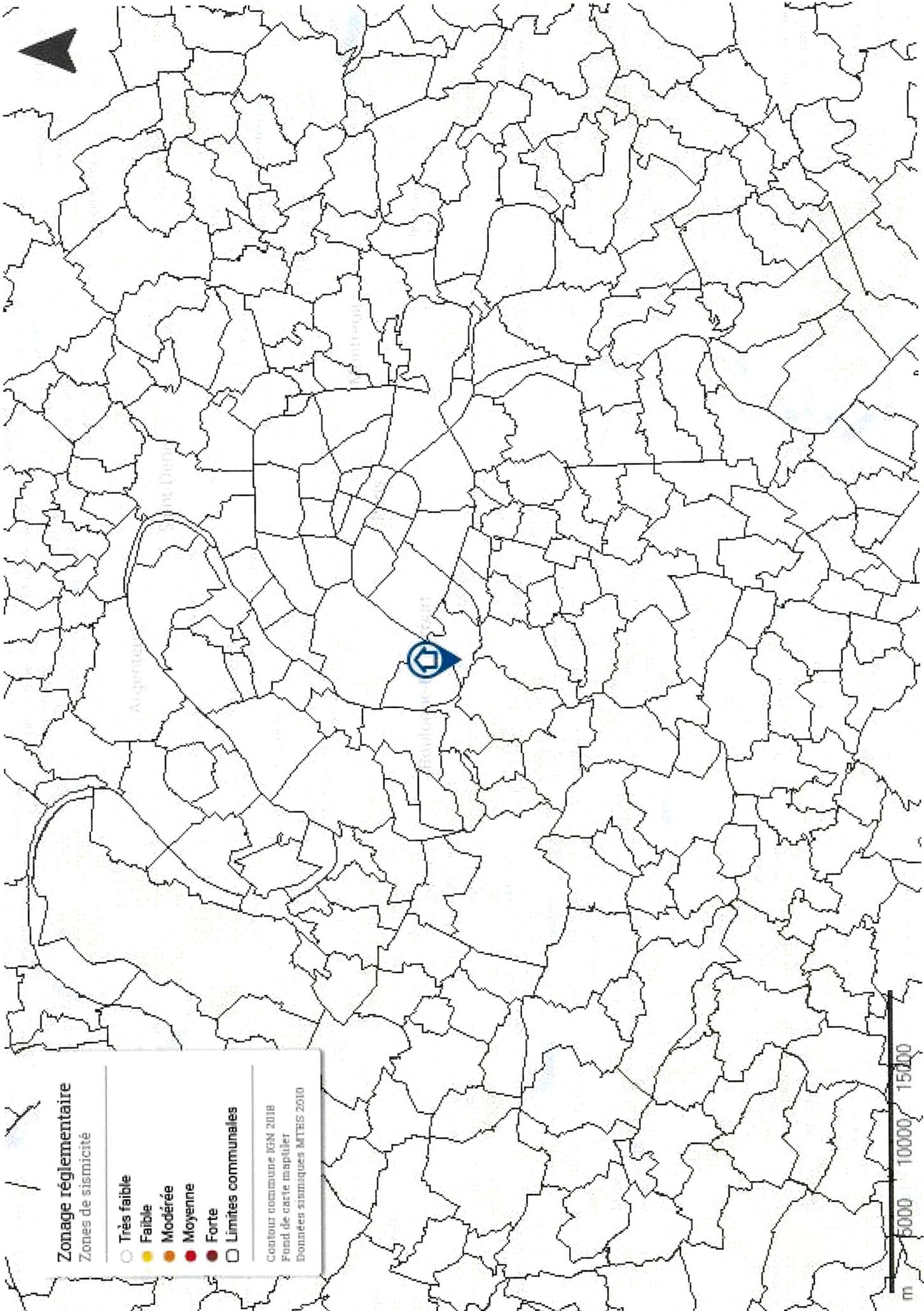
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

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/minformer-sur-un-risque/seisme>

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



Zonage réglementaire

Zones de sismicité

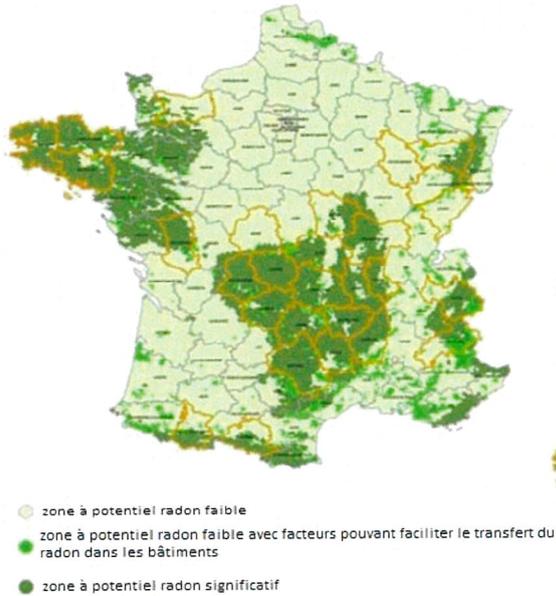
- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour commune IGM 2018
Fond de carte mapàlter
Données sismiques MTEIS 2010



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



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