

Annexes



Bail commercial de locaux meublés

CONDITIONS PARTICULIÈRES -

Article 4 – Identification du Bailleur

Société née le 05/01/1987 à Ivry sur Seine, de nationalité FR

Et

Société née le à , de nationalité

Demeurant : 1 voie ROMAINE

Code Postal 21430 Ville BRETONY

Joignables par :

- Téléphone au 06 45 82 99 32

- Courrier électronique à jory.f@hotmail.fr

Marié le à sous le régime

Article 5 – Description du bien loué

LOT n° 1: 103

Type: studio

Étage: 1

Surface: 27,04 + 2,81 BALCON

LOT n° 2:

Type :

Étage :

Surface :

LOT n° 3:

Type :

Étage :

Surface :

Du programme immobilier : Résidence La Girandière Quai de Seine située 29 - 33 rue Ardoin 93400 ZAC des Docks îlot D3a1 - 9 rue Maurice Audin 93400 SAINT OUEN.


Article 6 – Montant du loyer annuel hors taxes hors charges

LOT n° 1: 6803,50 €

LOT n° 2: €

LOT n° 3: €

TOTAL: 6803,50 €

<p>LE PRENEUR</p> <p>A , le</p> <p>RESIDE ETUDES SENIORS</p> <p>31, rue du Maréchal de Luxembourg - 77100 Meaux</p> <p>Société par Actions Simplifiée</p> <p>797 488 728 RCS MEAUX</p>	<p>LE BAILLEUR</p> <p>à Bretony</p> <p>, le 30/05/2017</p> 
---	---

Bail commercial de locaux meublés

Soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

CONDITIONS GÉNÉRALES

Le Présent bail est composé de deux parties :

- Première partie : Conditions générales
- Deuxième partie : Conditions particulières

Entre les soussignés :

La ou les personne(s) physique(s) ou morale(s) désignée(s) à l'article 4 des Conditions particulières

Ci-après dénommées « **le Bailleur** »

D'une part,

Et :

La société désignée à l'article 1 des Conditions particulières

Ci-après dénommée « **le Preneur** »

D'autre part

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Exposé des motifs

Le « Bailleur » a acquis ce jour de la société SAS RESIDE ETUDES SENIORS divers biens immobiliers désignés à l'article 5 des Conditions particulières.

Le descriptif, la définition de l'achèvement, les causes légitimes de retard et les conditions de livraison de ces biens étant déterminés dans l'acte authentique susvisé, dont le preneur déclare avoir une parfaite connaissance, les parties conviennent de ne pas reprendre le détail de ces dispositions qu'ils déclarent bien connaître.

De son côté, le Preneur a conçu le projet d'exploiter ladite résidence sous forme d'une résidence avec services, en assurant un certain nombre de prestations de services para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Ainsi, le Preneur doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite résidence, puis les sous-louer meublés aux futurs résidents, le Preneur versant ainsi un loyer au Bailleur, quel que soit le taux d'occupation réel du local et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du Bailleur, telles que les prestations de services para-hôtelières ci-après décrites à l'article 3 des Conditions générales.

Précision faite que les parties entendent volontairement se soumettre au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L.145-1 et suivants du code de Commerce y compris le droit au renouvellement prévu par ces textes.

Ceci exposé, il est passé au BAIL COMMERCIAL objet des présentes.

Article 1 - Objet du bail

Conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de Commerce et aux articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953, le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur, les locaux équipés et meublés suivants situés dans l'ensemble immobilier mentionné à l'article 5 des Conditions particulières.

Lesdits locaux meublés ainsi qu'il résulte d'un état établi lors de l'acquisition.

Le « Preneur » déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, ainsi que de la nature des biens mobiliers qui les garnissent.

Article 2 - Durée du bail

Le présent bail prendra effet le premier jour du mois suivant la mise en exploitation par le Preneur de la résidence.

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait postérieurement à la date de mise en exploitation de l'immeuble, la date de prise d'effet serait fixée le premier jour du mois suivant la date d'acquisition. Toutefois le bail ne pourra prendre effet, dans le cas d'un paiement à terme, avant complet paiement du prix d'acquisition des biens immobiliers et mobiliers.

La durée de bail est mentionnée à l'article 2 des Conditions particulières.

Aux termes du même article et par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, le présent bail ne cessera que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

Le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte judiciaire, au libre choix de chacune des parties. Il doit, sous peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail se poursuivra par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Dans l'hypothèse d'un refus de renouvellement et sauf motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant, le « bailleur » devra au « preneur » une indemnité d'éviction correspondant à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causé directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du fonds de commerce et/ou des activités exploitées dans la résidence dont dépendent les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L.145-14 et L145-17 du Code de Commerce.

Article 3 - Destination des lieux

Il est précisé que le « Preneur » exercera, dans les locaux faisant l'objet du présent contrat, une activité commerciale d'exploitant avec la fourniture de logements meublés et services para-hôtelières.

Le « Bailleur » déclare qu'il est déterminant, dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA et, en conséquence, le « Preneur » s'engage auprès du « Bailleur » à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement au moins trois des quatre services suivants : le petit-déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture de linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par l'article 261 D4 du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI du 11 avril 1991 et du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le « Preneur » sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés, au titre de son activité susvisée, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA (article 261D4Cdu C.G.I.).

Article 4 – Charges et conditions

4.1 – Concernant le Preneur

A. Livraison

Le « Preneur » prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. Lors de la prise de possession des locaux par le « preneur », un état des lieux amiable et contradictoire devra être établi par le « bailleur » et le « preneur » ou par un tiers mandaté par eux.

Un inventaire du mobilier devra être établi le jour de la prise en jouissance des locaux. Le mobilier devra nécessairement correspondre à la liste fixée par le « Preneur », le « Bailleur » étant propriétaire des meubles.

B. Entretien et réparations

Le « Preneur » entretiendra les logements en bon état de réparation locative ou de menu entretien.

Il les rendra, à la sortie, dans un état lié à une usure normale. En conséquence, le « Bailleur » ne pourra, en aucun cas, revendiquer au « Preneur », la remise en l'état neuf d'origine, ni ne pourra demander le remplacement des biens mobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

Le Preneur prendra à sa charge la maintenance des biens mobiliers susvisés.

Le « Preneur » entretiendra en bon état le mobilier et le matériel servant aux biens loués, tels qu'ils sont décrits (liste jointe). Toutes les réparations d'entretien relatives seront à sa charge, même celles qui seraient rendues nécessaires par l'usure normale desdits mobilier et matériel. Il sera tenu, entre autre, de remplacer à ses frais tous objets qui viendraient, au cours du présent bail, à être perdus, volés ou détruits pour quelque cause que ce soit, fut-ce par vétusté ou dégradation.

C. Travaux d'amélioration – Restitution des lieux à la fin du bail

Les améliorations faites par le « preneur » aux locaux ainsi qu'au matériel et au mobilier loués resteront acquises en fin de bail au « bailleur », sans indemnité.

D. Enseigne

Le « Preneur » pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation étant autorisée par le règlement de copropriété, sera, bien entendu, réalisée aux frais du « Preneur » et entretenue en parfait état.

E. Assurances

Le « Preneur » sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vol et de dégât des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Le « Preneur » se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

F. Contribution, taxes et charges diverses

Le « Preneur » acquittera l'ensemble des charges de copropriété, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes les dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, remboursement des primes d'assurances de toute nature contractées au titre de l'immeuble et de la responsabilité du propriétaire, etc.).

4.2 – Concernant le Bailleur

A. Cession- Sous location

Le « Bailleur » autorise le « Preneur » à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-avant, et à céder son bail, à charge cependant pour le « Preneur » de rester garant et répondant solidaire de son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.

Il autorise par ailleurs le « Preneur » à sous-louer meublés et avec services les locaux objets du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le « Preneur » telles que définies ci-avant. Dans cette hypothèse, et par dérogation à l'article L 145-31 du code de commerce, le Bailleur déclare expressément exonérer le Preneur de l'obligation

de l'informer par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée, de son intention de sous-louer le Bien. Le Bailleur renonce également à la faculté qu'il a de concourir à des contrats de sous-location.

B. Garanties

Le « Bailleur » mandate irrévocablement le « Preneur » et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relatifs à la mise en jeu, contre le vendeur des garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance « dommage-ouvrage ».

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le « Preneur » qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

C. Contribution, taxes et charges diverses

Le « Bailleur » ne supportera aucune des charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble incombant habituellement à un propriétaire, tant pour les parties communes que pour les parties privatives.

Le « bailleur » conservera à sa charge les impôts et taxes à la charge des propriétaires loueurs notamment la taxe foncière (y compris la taxe d'ordures ménagères).

Le « Bailleur » s'acquittera, le cas échéant, des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil ou celles qui deviendraient utiles ou nécessaires alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours, en particulier :

- Ravalement et entretien des façades,
- Réfection de l'étanchéité des toitures,

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le « Bailleur », s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes. Ces travaux seront répartis en proportion des tantièmes de copropriété, s'il s'agit des parties communes et supportés intégralement par le « Bailleur » s'il s'agit des parties privatives.

En ce qui concerne les charges de copropriété, il est toutefois précisé que toutes dépenses engagées par le « bailleur », sans l'accord exprès du « preneur » restera à la charge exclusive du « bailleur ».

Il reste par contre redevable des travaux et des réparations engagés sans l'accord exprès du « Preneur », que ce soit sur les parties privatives ou communes.

Afin de répondre aux exigences de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014, le « bailleur » devra verser chaque année, à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception du bien immobilier, au syndicat des copropriétaires, une cotisation destinée à alimenter le fonds de travaux de la copropriété. Cette somme, calculée en fonction des tantièmes de copropriété, sera attachée au lot, versée sur un compte bancaire ouvert au nom du syndicat des copropriétaires et définitivement acquis au syndicat.

D. Information sur les risques naturels et technologiques

Le Bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'Environnement, que l'immeuble, objet du présent bail commercial :

- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prescrit,
- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels appliqué par anticipation ou approuvé,
- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé,
- est situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'état.

Article 5 – Loyer

5.1 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel mentionné à l'article 6 des Conditions particulières assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée selon le taux en vigueur lors de chaque paiement.

Lequel loyer le « Preneur » s'oblige à payer, par virement, au « Bailleur » en quatre termes égaux, à terme échu, les trente-et-un mars, trente juin, trente septembre et trente-et-un décembre de chaque année.

5.2 – Charges

En sus du loyer, le « Preneur » règlera directement au syndicat de la copropriété les charges lui incombant, et ci-dessus énoncées, sur appel de fonds du syndicat.

Article 6 – Délégation éventuelle de loyer

Pour assurer au syndicat des copropriétaires le paiement des sommes qui pourraient lui être dues, le « bailleur » cède et transporte, avec toutes les garanties une somme égale au montant dû, à toucher et à recevoir du locataire.

En cas de non-paiement par le « bailleur », dans un délai de quinze jours à réception d'un appel de fonds du Syndic, celui-ci pourra, par le seul fait d'une signification au locataire, se faire remettre sans délai les sommes cédées pour en appliquer le montant au paiement des charges dues en principal, frais et accessoires.

Dans le cas où le « bailleur » resterait redevable, du paiement de toute somme due au vendeur des biens immobiliers et mobiliers, le « bailleur » cède et transporte, avec toutes garanties une somme égale au montant qui lui est due par le « Preneur ». A cet effet le « bailleur » donne ordre irrévocable afin d'en effectuer le paiement au compte de la société venderesse sans son concours et hors sa présence par le seul fait d'une signification, par ladite société venderesse, au « preneur ».

Article 7 – Clause particulière – Mandat de gestion

Le « Bailleur » donne mandat au « Preneur » de gérer les biens objets du présent bail, dans les termes de l'article 1984 du Code Civil et suivants, pour les missions ci-après :

- Faire exécuter tous travaux, arrêter tous devis et marchés, avec ou sans architecte
- procéder pour le compte du « bailleur » à la réception de ces travaux et signer tout procès-verbal de réception. Faire le nécessaire pour que les biens loués soient assurés contre l'incendie et le dégât des eaux, et le cas échéant signer et résilier toutes polices d'assurances, payer toutes primes et cotisations, déclarer tous sinistres, régler ou recevoir toutes indemnités ou demander la nomination de tous experts à cette fin.
- Surveiller la bonne exécution des contrats d'entretien concernant les biens loués.
- Etablir pour son compte les factures des loyers ; le Bailleur s'engageant d'ores et déjà à quittance lesdites factures. Ces factures seront majorées de la T.V.A. au taux en vigueur et pourront être compensées entre elles.
- Etablir tous traités et toutes conventions avec tous fournisseurs, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le chauffage, etc.
- assister aux Assemblées Générales du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens sus-désignés ; le représenter et exercer ses droits dont il est titulaire en sa qualité de copropriétaire.
- accepter toutes fonctions compatibles avec les exigences légales,
- Signer toutes feuilles de présence, ainsi que tous actes et procès-verbaux, substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer sa représentation à toutes les assemblées du syndicat des copropriétaires.
- Informer le représentant légal du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens sus-désignés, du présent mandat et en conséquence, l'aviser qu'il devra convoquer désormais aux assemblées générales le mandataire et non le mandant, adresser toutes les informations, et notifier tous ordres du jour, directement au mandataire. Dans l'hypothèse où le « bailleur » souhaiterait être présent en Assemblée Générale, il aura la possibilité d'user pleinement et personnellement de ses droits.

Toutefois, pour le cas où le mandant voudrait mettre fin, ainsi que le permet l'article 2004 du Code Civil, au présent mandat et notamment pour la représentation aux assemblées de syndicat de copropriétaires, il devra lui-même notifier expressément, par lettre recommandée avec accusé de réception, simultanément au mandataire et au représentant légal du syndicat des copropriétaires, ces deux formalités étant indivisibles, l'éventuelle révocation qui ne prendra effet qu'un mois après notification effectuée de la manière sus-indiquée.

Article 8 – Dispositions diverses

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait :

- soit du fait ou d'une faute du « Bailleur »
- soit de l'apparition de désordre de nature décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc.) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le loyer, défini ci-avant, ne sera pas payé jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance.

Dans le cas où une mesure d'ordre public viendrait à encadrer les loyers des « sous-locataires », l'incidence pourra être répercutée sur les loyers versés par le « preneur » au « bailleur ».

Article 9 – Clause résolutoire – défaut d'exécution des engagements

Il est expressément convenu qu'en cas du non-paiement par le Preneur des loyers à l'une des échéances ou de non-respect des obligations figurant sous l'article 3 "Destination des lieux" des Conditions générales, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat.

Cette résiliation interviendra automatiquement deux mois après une mise en demeure par courrier recommandé avec avis de réception ou une sommation de payer par huissier de justice restée infructueuse, rappelant la présente clause, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Article 10 – Revente – droit de préférence

Pour le cas où le « Bailleur » se déciderait à vendre, les biens immobiliers liés au présent bail et ci-dessus désignés, le « Preneur » ou toute société du groupe qu'il lui plaira de substituer bénéficiera de la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition desdits biens immobiliers. Le « Bailleur » s'oblige en conséquence, à lui faire connaître l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par acte lettre recommandée.

Le « preneur » disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le « preneur » disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au « bailleur », d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente, augmenté de deux mois supplémentaires si la vente est subordonnée à l'obtention d'un prêt.

Article 11 – Frais

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du « Preneur ».

Article 12 – Déclarations fiscales

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA.

Le Bailleur, conformément à l'article 293F du code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise en base.

Article 13 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

Article 14 – Attribution de juridiction

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, les parties peuvent avoir recours à une commission départementale de conciliation qui rendra un avis et font attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

Si la juridiction est saisie parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, elle ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

Bail commercial de locaux meublés

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Article 1 – Identification du Preneur

La société **SAS RESIDE ETUDES SENIORS** (filiale du groupe RESIDE ETUDES), Société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros dont le siège social est sis au 31 rue de Maréchal Luxembourg – 77100 MEAUX. Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro RCS MEAUX 797 488 723.

Article 2 – Durée du bail

Le bail est conclu pour une première période de neuf (9) années conformément à l'article 145-4 du Code de Commerce.

Le «Preneur» aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L.145-9 du Code de Commerce.

Le présent bail prendra effet le premier jour du mois suivant la mise en exploitation par le Preneur de la résidence.

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait postérieurement à la date de mise en exploitation de l'immeuble, la date de prise d'effet serait fixée le premier jour du mois suivant la date d'acquisition.

Toutefois le bail ne pourra prendre effet, dans le cas d'un paiement à terme, avant complet paiement du prix d'acquisition des biens immobiliers et mobiliers.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail se poursuivra par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Dans l'hypothèse d'un refus de renouvellement et sauf motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant, le « bailleur » devra au « preneur » une indemnité d'éviction correspondant à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causé directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du fonds de commerce et/ou des activités exploitées dans la résidence dont dépendent les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L.145-14 et L.145-17 du Code de Commerce.

Article 3 – Paiement du loyer – Indexation

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait postérieurement à la date de mise en exploitation de l'immeuble, la date de prise d'effet serait fixée le premier jour du mois suivant la date d'acquisition.

Ce loyer sera révisé après, une année complète d'exploitation, le 1^{er} octobre de chaque année proportionnellement à la variation, plafonnée annuellement à 2,3 %, de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

L'indice de base servant à la fixation du présent loyer est celui du 4^{ème} trimestre de l'année précédant la signature de l'acte authentique d'acquisition ou de la mise en exploitation si elle lui est postérieure.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice, un nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement mentionnés par l'INSEE.

La variation de loyer découlant de la révision annuelle ne pourra conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A l'issue de la première période de neuf ans et dans le cadre du renouvellement du bail, la variation de loyer découlant d'un éventuel déplafonnement ne pourra pas conduire à une augmentation supérieure, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

31 RUE ARDOIN 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE

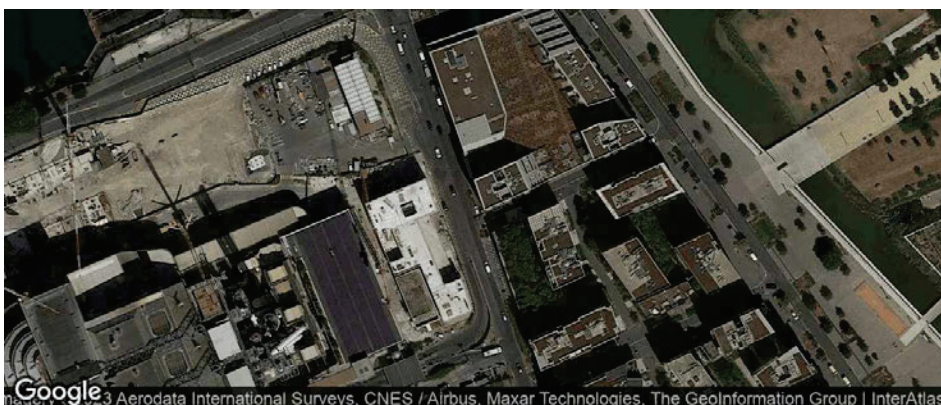
Adresse: 31 Rue Ardoin 93400 ST OUEN
Coordonnées GPS: 48.91469, 2.32337
Cadastre: J 75

Commune: ST OUEN
Code Insee: 93070

Reference d'édition: 2141850
Date d'édition: 22/02/2023

Vendeur:

Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

20 BASIAS, 0 BASOL, 8 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain	Approuvé	21/03/1986
		Mouvement de terrain Tassements différentiels Département	Prescrit	23/07/2001
		Mouvement de terrain Affaisements et effondrements (cavités souterraines)	Prescrit	22/12/2004
		Mouvement de terrain Affaisements et effondrements (cavités souterraines)	Approuvé	18/04/1995
PPR Naturels Inondation	OUI	Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Seine	Approuvé	21/06/2007
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

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

N°	2020-DRIEE-IF/149	du	11/08/2020	Mis à jour le	
Adresse de l'immeuble		Code postal ou Insee		Commune	
31 Rue Ardoin		93400		ST OUEN	
Références cadastrales :		J 75			

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N Oui Non

prescrit anticipé approuvé date 22/12/2004

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation <input checked="" type="checkbox"/>	crue torrentielle <input type="checkbox"/>	remontée de nappe <input type="checkbox"/>	avalanches <input type="checkbox"/>
cyclone <input type="checkbox"/>	mouvements de terrain <input checked="" type="checkbox"/>	sécheresse géotechnique <input type="checkbox"/>	feux de forêt <input type="checkbox"/>
séisme <input type="checkbox"/>	volcan <input type="checkbox"/>	autres <input type="checkbox"/>	

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

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion) Oui Non

Si oui, exposition à l'horizon des: 30 ans 100 ans

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M Oui Non

prescrit anticipé approuvé date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain autres

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

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

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

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

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

effet toxique effet thermique effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé Oui Non

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

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

zone 1 <input checked="" type="checkbox"/>	zone 2 <input type="checkbox"/>	zone 3 <input type="checkbox"/>	zone 4 <input type="checkbox"/>	zone 5 <input type="checkbox"/>
très faible	faible	modérée	moyenne	forte

Information relative à la pollution de sols

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

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

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

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

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

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau: zone D zone C zone B zone A
faible modérée forte très forte

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

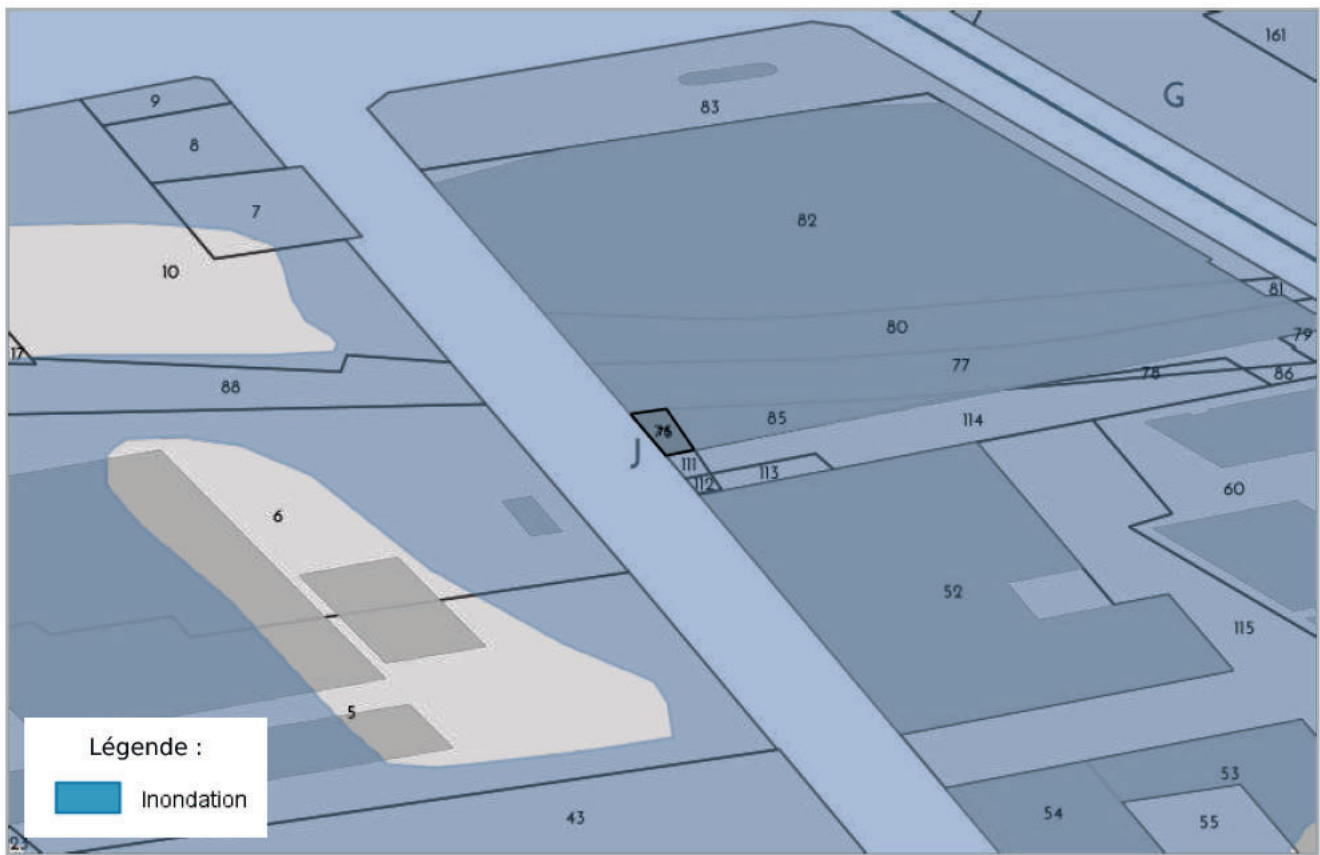
* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

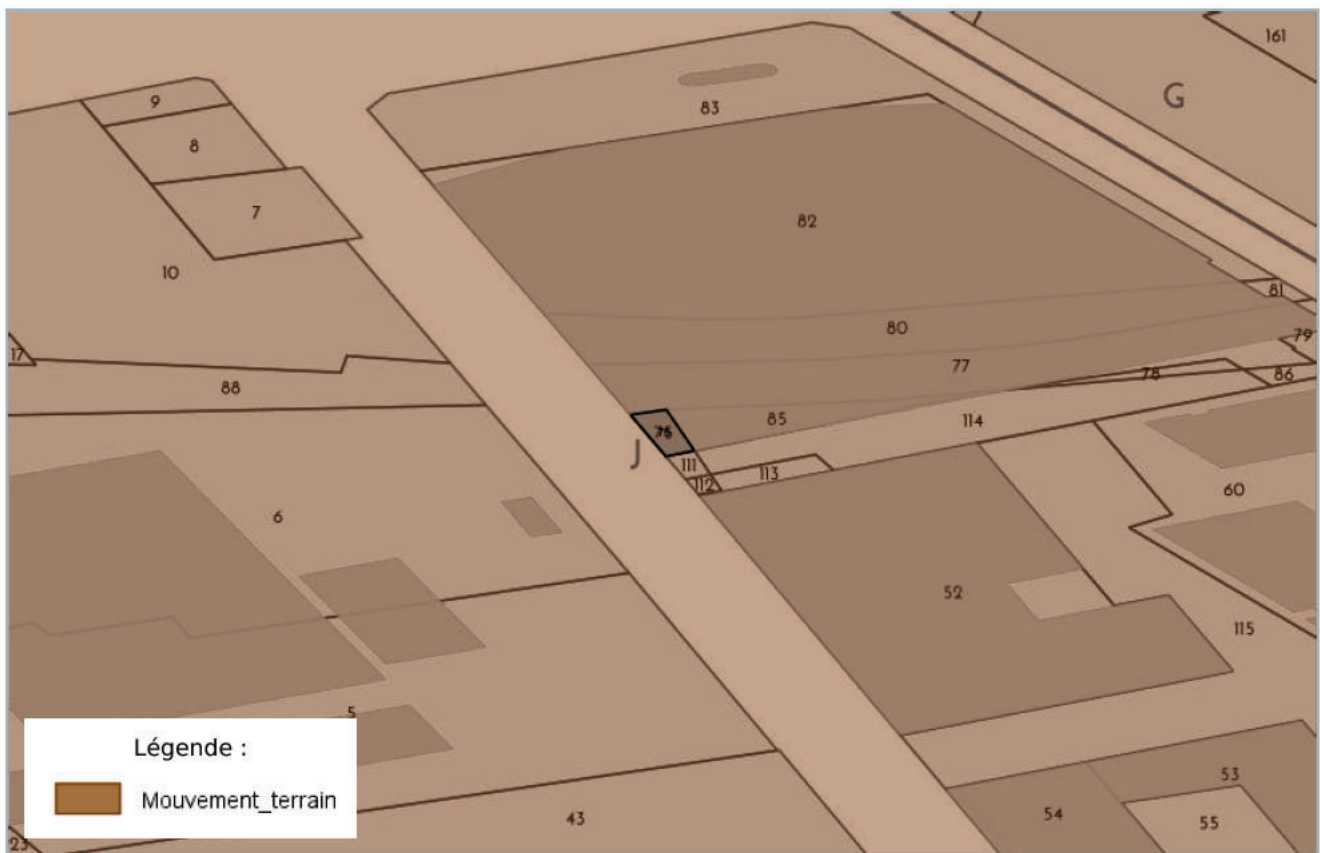
vendeur date / lieu acquéreur

22/02/2023 / ST OUEN

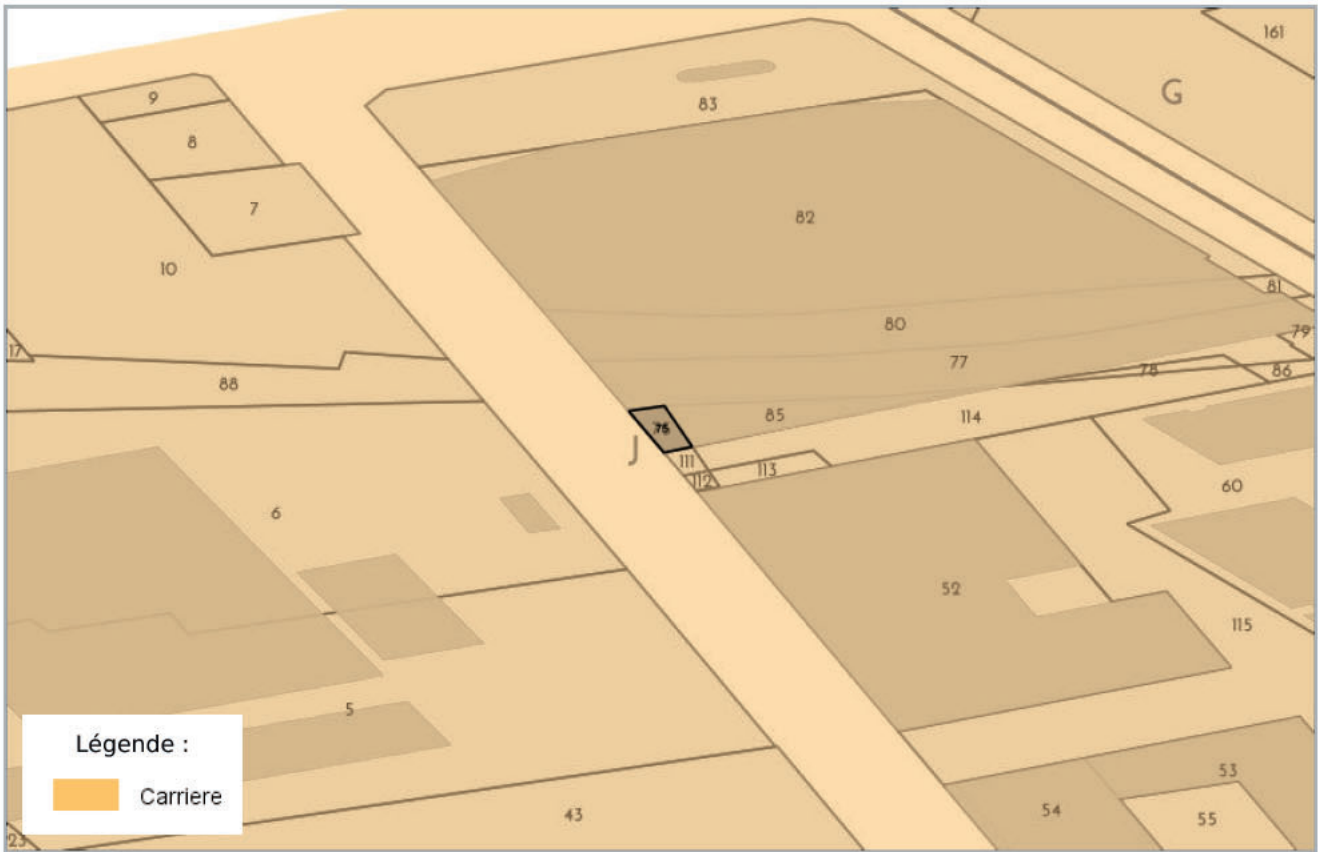
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



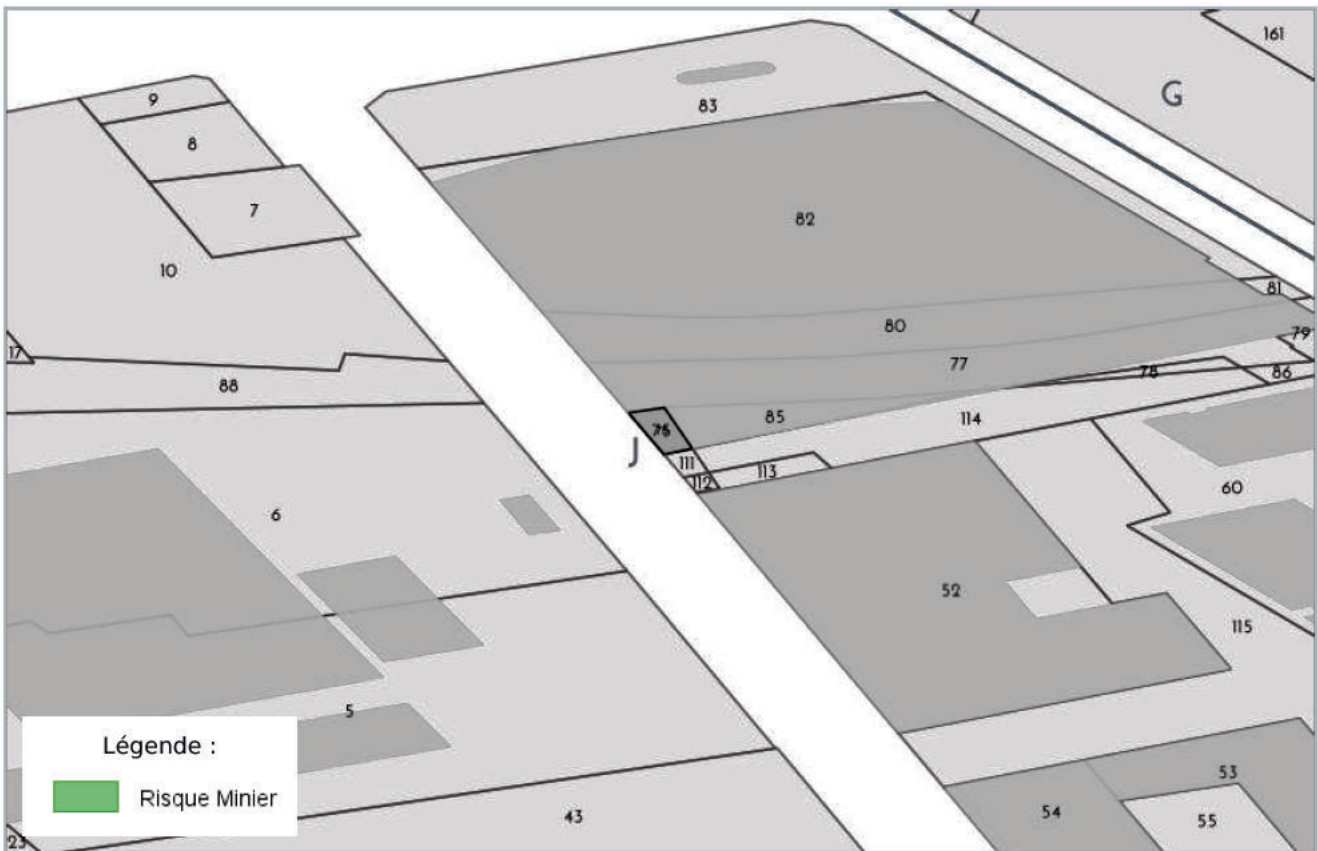
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



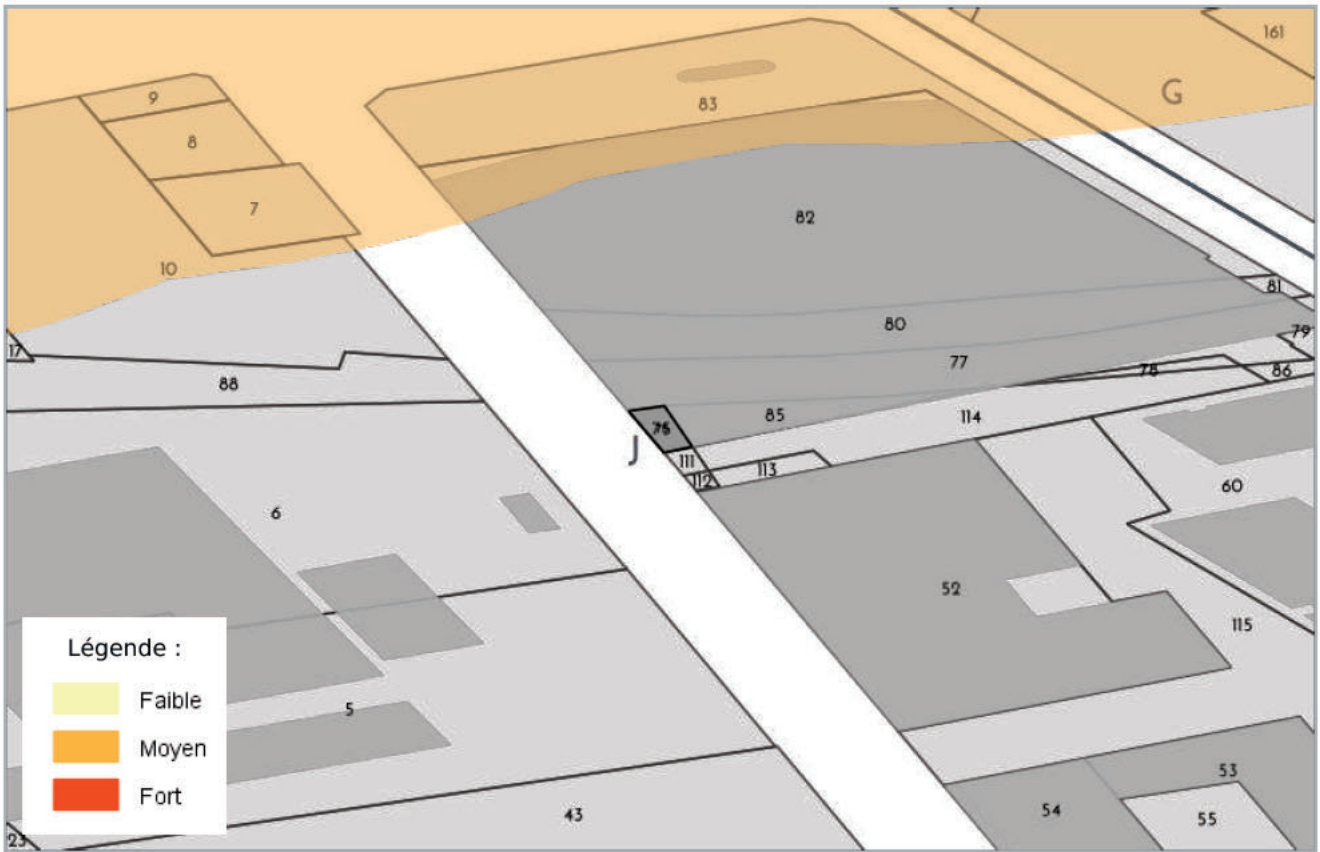
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



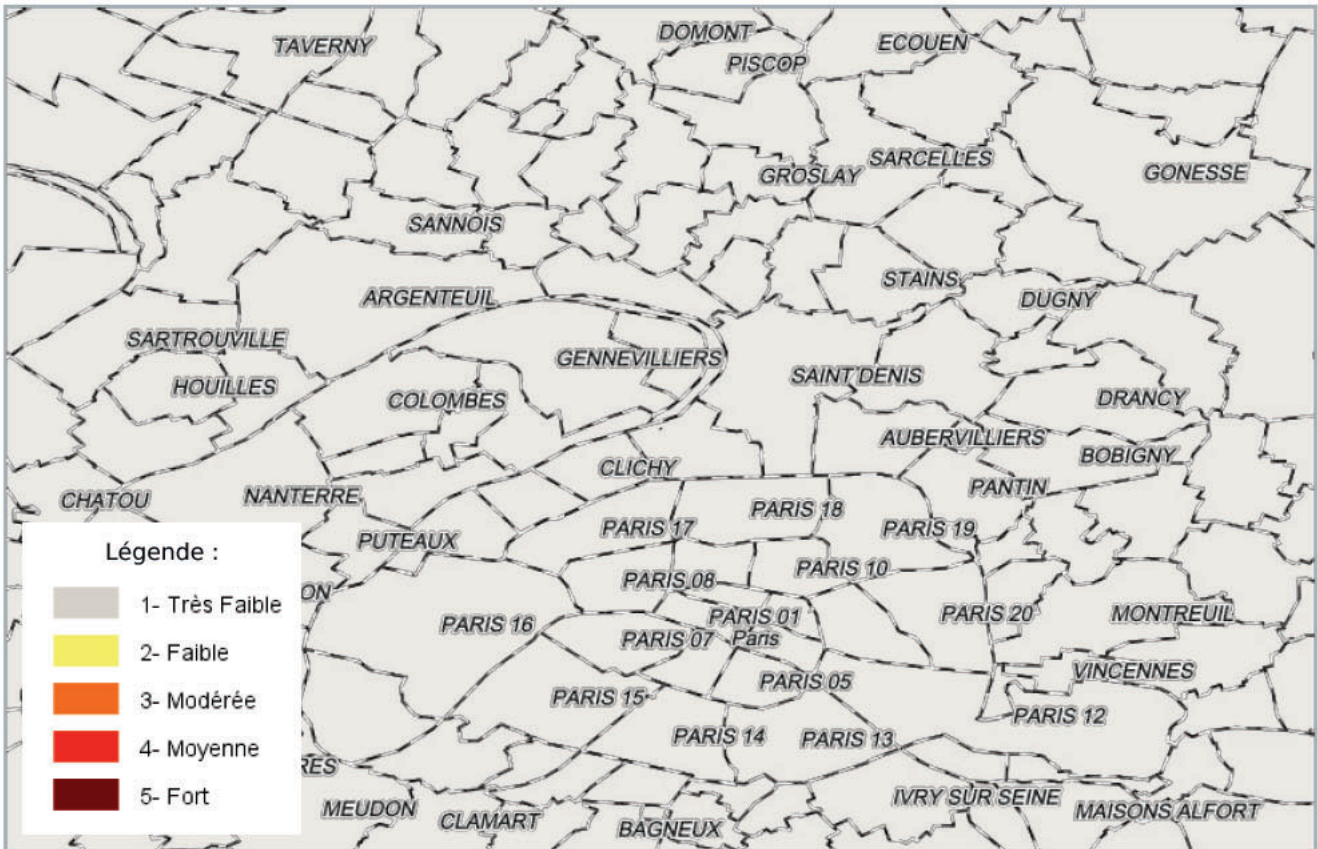
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



RADON



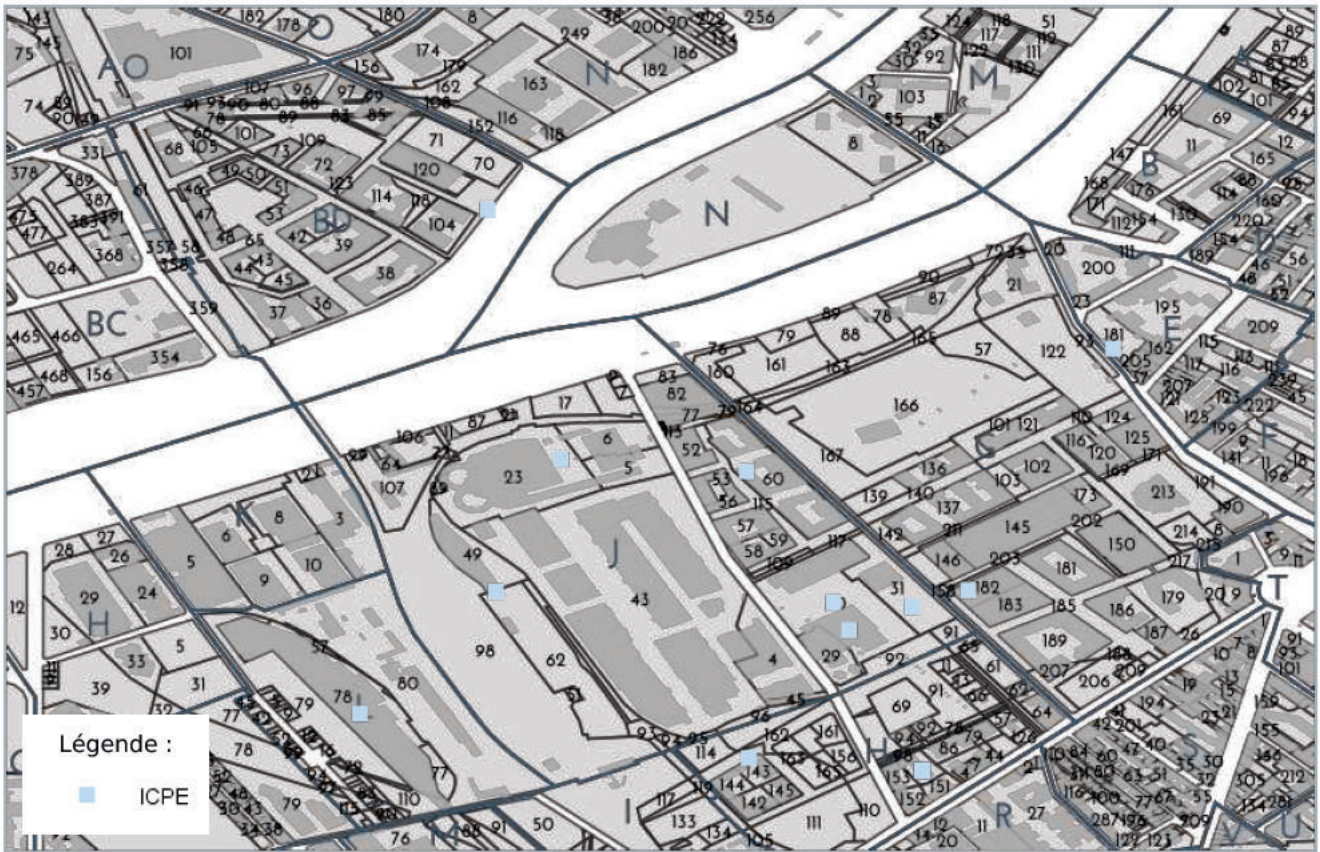
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



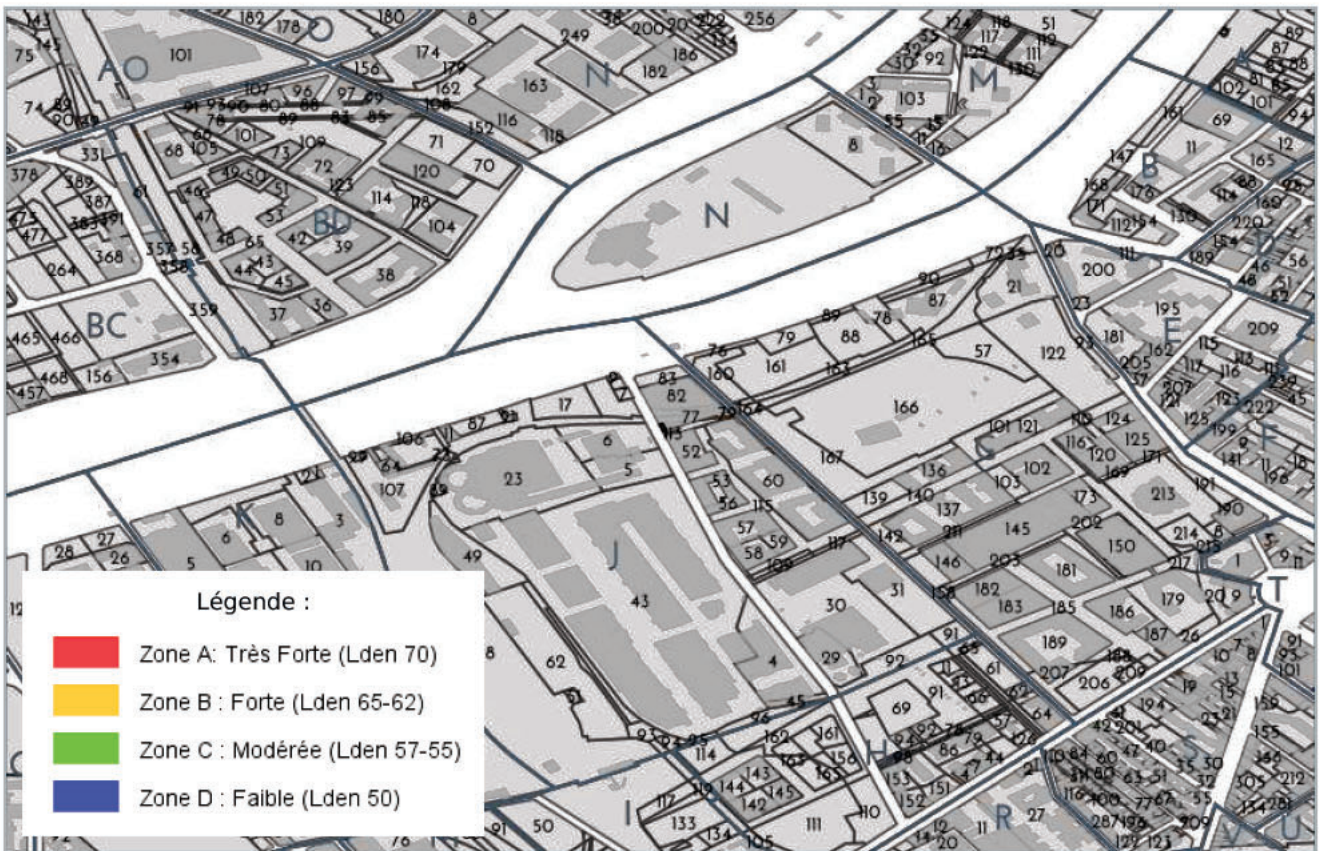
CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



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



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



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

22 rue ARDOUIN SAINT OUEN		69 mètres
SSP3890040 En arrêt	SOLVAY et Cie (Sté) ; VERRERIE SAUVAGEOT	
Gare SAINT-OUEN de SAINT OUEN		74 mètres
SSP3890041 En arrêt	DUHAMEL (M.)	
16 Quai SEINE SAINT OUEN		98 mètres
SSP3894125 Indéterminé	Sté de CONSTRUCTIONS d'EMBRANCHEMENTS INDUSTRIELS <i>CONSTRUCTION DE VOIES FERREES</i>	
34 Quai SEINE de SAINT OUEN		196 mètres
SSP3890038 Indéterminé	TIRU - Sté de TRAITEMENT INDUSTRIEL des RESIDUS URBAINS	
38 rue ARDOUIN SAINT OUEN		222 mètres
SSP3890037 En arrêt	ANTAR ; Sté FRANÇAISE des PETROLES , ESSENCES et NAPHTES ; Sté FRANÇAISE des PRODUITS NAPHTE ; Cie des PETROLES FANTO ; BOYER	
36 Quai SEINE de, ex 28 quai de SEINE SAINT OUEN		245 mètres
SSP3889803 En arrêt	LESIEUR COTELLE ; LESIEUR et Fils	
14 rue BATELIERS des, et 63 rue ARDOUIN SAINT OUEN		256 mètres
SSP3890018 En arrêt	CENTRALE THERMIQUE EDF ; CPDE - Cie PARISIENNE de DISTRIBUTION d'ELECTRICITE	
Gare SAINT-OUEN de SAINT OUEN		306 mètres
SSP3890025 En arrêt	SHACKELL et LYONS	
94 boulevard VICTOR HUGO SAINT OUEN		307 mètres
SSP3890026 En arrêt	SELLIER-LEBLANC ; DELFORGE	
28 Quai SEINE de SAINT OUEN		327 mètres
SSP3889802 En arrêt	SER ; TRAPIL ; BP ; SEC OIL - Sté d'EXPLOITATION du CHAUFFAGE OIL ; SGHP - Sté GENERALE des HUILES de PETROLE ; Sté VACUUM OIL Cie ; LILLE et BONNIERES ; BONNIERES et COLOMBES	
Gare SAINT-OUEN de SAINT OUEN		333 mètres
SSP3890024 En arrêt	LAWSON et Cie	
17 Quai SEINE de SAINT OUEN		349 mètres
SSP3890027 Indéterminé	BIRON ET GRIZIVAT (Ets)	

94 boulevard VICTOR HUGO ; 50 rue ARDOUIN SAINT OUEN		369 mètres
SSP3890023 Indéterminé	Cie des ENTREPOTS et MAGASINS GENERAUX de PARIS ; DOCKS de SAINT-OUEN ; Cie du CHEMIN de FER des DOCKS de SAINT-OUEN	
30 Quai SEINE de, ou 47 à 52 quai de SEINE SAINT OUEN		402 mètres
SSP3889801 En arrêt	BOUNIOU ; PROGIL ; GILLET ; GOLDSCHMIDT	
11 Quai SEINE de SAINT OUEN		422 mètres
SSP3890028 Indéterminé	AUTO SERVICE ; METZ ET DEMARQUAY (Sté)	
Port SAINT-OUEN de SAINT OUEN		429 mètres
SSP3890020 En arrêt	ARDOIN et Cie	
87 rue ARDOUIN SAINT OUEN		431 mètres
SSP3890039 Indéterminé	CPCU - Cie PARISIENNE de CHAUFFAGE URBAIN	
80 rue ARDOUIN, ex 26 rue ARDOUIN SAINT OUEN		458 mètres
SSP3890019 En arrêt	FERDINAND ROQUES et Cie (Sté) ; ETIENNE ROQUES et Cie (Sté) ; W. CONRAD et Cie (Sté)	
Gare SAINT-OUEN de SAINT OUEN		461 mètres
SSP3890022 En arrêt	BELLON - SCHMID et Cie	
Gare SAINT-OUEN de SAINT OUEN		487 mètres
SSP3890021 En arrêt	MONTAURIOL (M.)	

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

RUE DES BATELIERS 93400 ST OUEN		128 mètres
Ex CENTRALE EDF-ZAC DES DOCKS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006516259	
22 RUE ARDOIN 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE		137 mètres
TIRU Non Seveso	Collecte, traitement et élimination des déchets ; récupération https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506453	

rue des docks 93400 ST OUEN		364 mètres
CPCU	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006516796	
63 RUE ARDOIN 93400 ST OUEN		384 mètres
CPCU Non Seveso	Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506454	
87 RUE ARDOIN 93400 ST OUEN		438 mètres
SUDAC AIR SERVICE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007407110	
63 RUE ARDOIN 93400 ST OUEN		448 mètres
CPCU Non Seveso	Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007402350	
225 QUAI AULAGNIER 92600 ASNIERES SUR SEINE		448 mètres
PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILE SA Non Seveso	Activités des sièges sociaux ; conseil de gestion https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506254	
25 RUE DES BATELIERS 93400 ST OUEN		477 mètres
ALSTOM GRID SAS ex AREVA TD Non Seveso	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007404742	



Préfecture : Seine-Saint-Denis
Commune : ST OUEN

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

31 Rue Ardoin
93400 ST OUEN

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

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

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/07/1994	19/07/1994	28/10/1994	20/11/1994	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	23/06/1983	23/06/1983	15/11/1983	18/11/1983	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	31/05/1992	01/06/1992	16/10/1992	17/10/1992	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/07/1987	06/07/1987	27/09/1987	09/10/1987	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	02/07/2003	02/07/2003	03/12/2003	20/12/2003	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/06/1983	23/06/1983	15/11/1983	18/11/1983	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

Résumé de l'expertise n° 23/IMO/1651

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :




Adresse : **31 RUE ARDOIN (1011)**

Commune : **93400 ST OUEN**

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

Esc. A1; Etage 1; Porte 103, Lot numéro 1011

Périmètre de repérage : ... **Studio au premier étage de la résidence.**

	Prestations	Conclusion
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	DPE	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 113 16 C <small>kWh/m²/an</small> <small>kg CO₂/m²/an</small> </div> <p>Estimation des coûts annuels : entre 240 € et 360 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistrement ADEME : 2393E0583398B</p>
	Mesurage	<p>Superficie Loi Carrez totale : 27,05 m² Surface au sol totale : 31,71 m²</p>

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **23/IMO/1651** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 31 RUE ARDOIN (1011) 93400 ST OUEN.

Je soussignée, **MERABET**, technicien diagnostiqueur pour la société **YZ DIAG'EXPERT** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

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

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Général	MERABET	WI.CERT	C2021-SE01-025	11/02/2028 (Date d'obtention : 15/09/2022)
Général	MERABET	WI.CERT	C2021-SE01-025	11/02/2028 (Date d'obtention : 15/09/2022)

- Avoir souscrit à une assurance (MA VIT n° 2009163 valable jusqu'au 31/12/2023) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **ST OUEN**, le **22/02/2023**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



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

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

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

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

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 23/IMO/1651
 Date du repérage : 22/02/2023
 Heure d'arrivée : 13 h 30
 Durée du repérage :

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
 Département : **Seine-Saint-Denis**
 Adresse : **31 RUE ARDOIN (1011)**
 Commune : **93400 ST OUEN**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Esc. A1; Etage 1; Porte 103, Lot
 numéro 1011**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
 Nom et prénom : .
 Adresse : **31 RUE ARDOIN
 93400 ST OUEN**

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

Nom et prénom :
 Adresse :

Repérage

Périmètre de repérage : **Studio au premier étage de la résidence.**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **MERABET**
 Raison sociale et nom de l'entreprise : **YZ DIAG'EXPERT**
 Adresse : **02 AVENUE DE LA MARECHALE
 94420 LE PLESSIS TREVISE**
 Numéro SIRET : **894 514 587**
 Désignation de la compagnie d'assurance : ... **MA VIT**
 Numéro de police et date de validité : **2009163 - 31/12/2023**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 27,05 m² (vingt-sept mètres carrés zéro cinq)
Surface au sol totale : 31,71 m² (trente et un mètres carrés soixante et onze)

Résultat du repérage

Date du repérage : **22/02/2023**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Entrée/ Cuisine	6,66	6,66	
1er étage - Séjour	15,28	15,28	
1er étage - Salle d'eau/Wc	5,11	5,11	
1er étage - Balcon	0	4,66	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

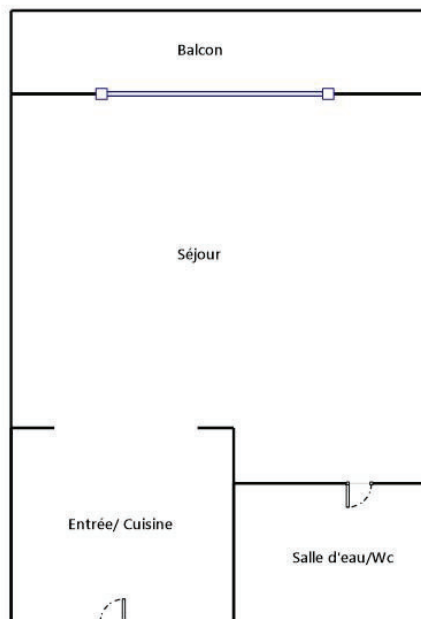
Surface loi Carrez totale : 27,05 m² (vingt-sept mètres carrés zéro cinq)
Surface au sol totale : 31,71 m² (trente et un mètres carrés soixante et onze)

Fait à **ST OUEN**, le **22/02/2023**

Par : **MERABET**



Aucun document n'a été mis en annexe



----- 1er étage -----

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 23/IMO/1651
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 22/02/2023
Heure d'arrivée : 13 h 30
Temps passé sur site :

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Seine-Saint-Denis**
Adresse : **31 RUE ARDOIN (1011)**
Commune : **93400 ST OUEN**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **Esc. A1; Etage 1; Porte 103, Lot numéro 1011**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- Présence de traitements antérieurs contre les termites**
 Présence de termites dans le bâtiment
 Fourniture de la notice technique relatif 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 1/11/2006

Documents fournis:

..... **Néant**
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
..... **Studio au premier étage de la résidence.**
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **M. FERNANDEZ**
Adresse : **31 RUE ARDOIN 93400 ST OUEN**
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
Nom et prénom :
Adresse :

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **MERABET**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **YZ DIAG'EXPERT**
Adresse : **02 AVENUE DE LA MARECHALE**
..... **94420 LE PLESSIS TREVISE**
Numéro SIRET : **894 514 587 00019**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **MA VIT**
Numéro de police et date de validité : **2009163 - 31/12/2023**
Certification de compétence **C2021-SE01-025** délivrée par : **WE.CERT**, le **15/09/2022**

D. - 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 :

Liste des pièces visitées :

1er étage - Entrée/ Cuisine,
1er étage - Séjour,

1er étage - Salle d'eau/Wc,
1er étage - Balcon

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
1er étage		
Entrée/ Cuisine	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Séjour	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau/Wc	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Balcon	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :**Néant****G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :**

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Sans accompagnateur

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant**J. – VISA et mentions :**

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : 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.

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE** (détail sur www.info-certif.fr)*

Visite effectuée le **22/02/2023**.
Fait à **ST OUEN**, le **22/02/2023**

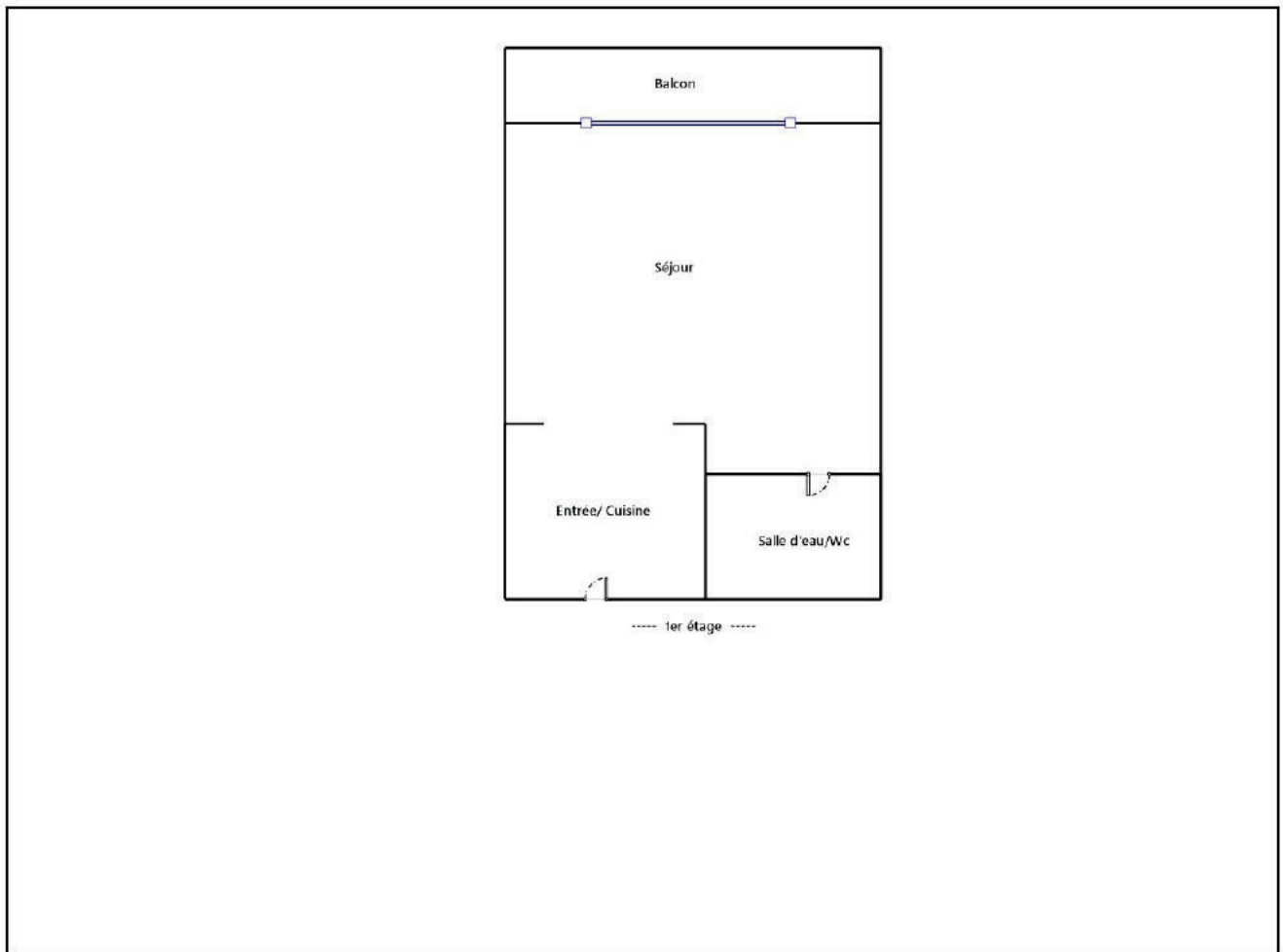
Par : **MERABET**



Signature du représentant :

--

Annexe – Croquis de repérage



Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l’honneur

Aucun document n’a été mis en annexe



227 VOTRE COURTIER :
CABINET DIAGNOS
VILLAËYS OLIVIER
14 RUE DU MARECHAL DE LATTRE
DE TASSIGNY
67170 BRUMATH
N° Oras : 07031035
Contact@diagnos.fr

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

La société MAVIT atteste que l'entreprise

MERABET SELMA IMEN YZ DIAG'EXPERT

2 AVENUE DE LA MARECHALE 94420 LE PLESSIS TREVISE

a souscrit un contrat d'assurance : POLICE n° 2009183

couvrant les conséquences générales et particulières de sa Responsabilité Civile Professionnelle suivant les dispositions des conditions générales DGRCPDI 10.20 et particulières.

Montant des garanties réglementaires 300 000 € par sinistre et 500 000 € par an.

Diagnostic Amiante

- examen avant vente ou location

- Diagnostic Technique Amiante (DTA) dont ascenseur

Diagnostic Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Diagnostic Etat de l'Installation Electrique

Diagnostic Etat de l'Installation Gaz

Diagnostic Etat Parasitaire (Mérule, Insectes Xylophages, Champignons

Diagnostic Loi Boutin

Diagnostic Loi Carrez

Diagnostic Performance Energétique (DPE)

Diagnostic Plomb (CREP, DRIP, Avant travaux, Plomb dans l'eau)

Diagnostic Termites

Les garanties sont acquises à l'assuré sous réserve qu'il puisse justifier de toute l'expérience, qualification ou certification en vigueur, nécessaire à l'exercice de ses activités.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle vaut présomption simple d'assurance et ne peut notamment engager la Société d'Assurance en dehors des limites, clauses et conditions prévues au contrat auquel elle se réfère.

Elle est valable du 01/01/2023 au 31/12/2023 sous réserve du paiement de la cotisation.

Fait à Thann, le 02/02/2023

Pour la société



Le Directeur

LOT18 - 12/12/2022



Numéro d'accréditation
4-0634
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

WE-CERT CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 01»

Décerné à : **MERABET Selma Imen**

Sous le numéro : **C2021-SE01-025**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	X
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	X
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	X
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

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

* 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.

Délivré à Thionville, le 15/09/2022

Par WE-CERT

Mme. Julie HOFFMANN - Responsable de certification



WE-CERT - 16 rue de Villars, 57100 THIONVILLE
Tél : 03 72 52 02 45 - mail : admin@qualit-compétences.com
SAS au capital de 7500 Euros - RCS de Thionville - Code APE / NAF, 7120B N°SIRET 88851995600021



Numéro d'accréditation
4-0634
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

WE-CERT CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 01»

Décerné à : **MERABET Selma Imen**

Sous le numéro : **C2021-SE01-025**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	X
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	X
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	X
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

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

* 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.

Délivré à Thionville, le 15/09/2022

Par WE-CERT

Mme. Julie HOFFMANN - Responsable de certification



WE-CERT - 16 rue de Villars, 57100 THIONVILLE
Tél : 03 72 52 02 45 - mail : admin@qualit-compétences.com
SAS au capital de 7500 Euros - RCS de Thionville - Code APE / NAF, 7120B N°SIRET 88851995600021

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

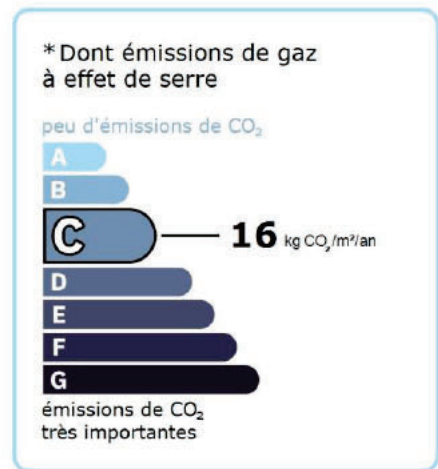
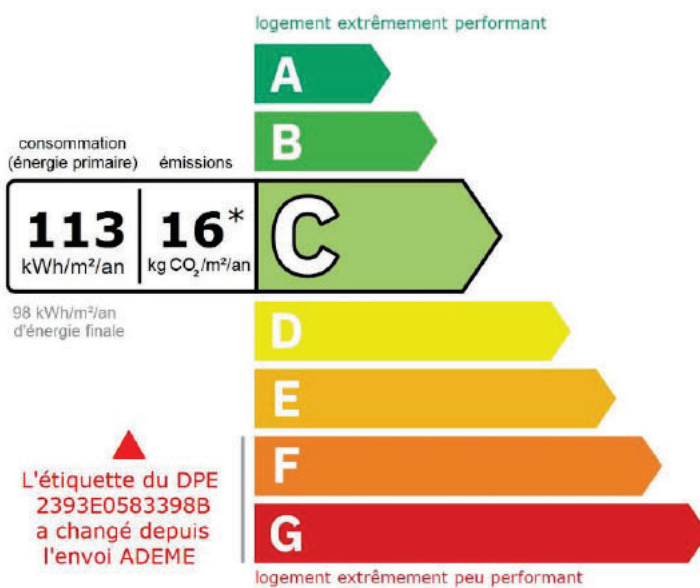


Adresse : **31 RUE ARDOIN**
93400 ST OUEN
Esc. A1; Etage 1; Porte 103, N° de lot: 1011

Type de bien : Appartement
Année de construction : 2013 - 2021
Surface habitable : **31,71 m²**

Propriétaire : M. FERNANDEZ
Adresse : 31 RUE ARDOIN 93400 ST OUEN

Performance énergétique et climatique



Ce logement émet 517 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 2 678 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

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

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **240 €** et **360 €** par an

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

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

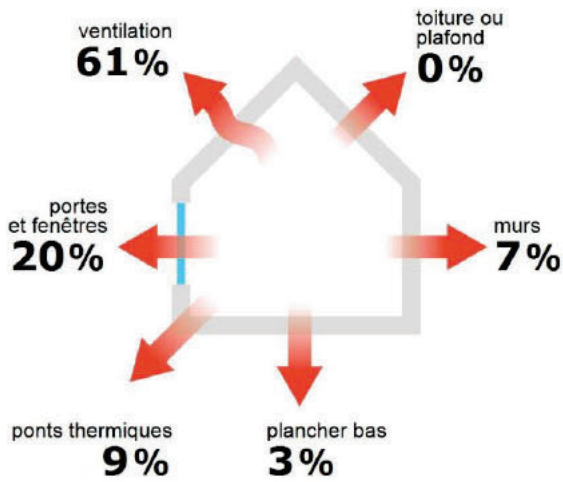
Informations diagnostiqueur
YZ DIAG'EXPERT
02 AVENUE DE LA MARECHALE
94420 LE PLESSIS TREVISE
tel : 07 84 65 62 10

Diagnostiqueur : MERABET
Email :
N° de certification : C2021-SE01-025
Organisme de certification : WE.CERT



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contacts » de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

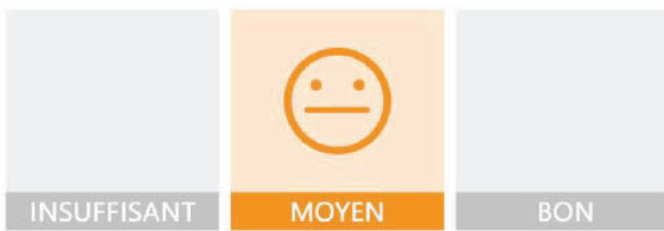


Système de ventilation en place



Ventilation mécanique sur conduit existant à partir de 2013

Confort d'été (hors climatisation)*



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



fenêtres équipées de volets extérieurs

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



réseau de chaleur ou de froid vertueux

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques
















géothermie



chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Réseau de chaleur 1 505 (1 505 é.f.)	entre 100 € et 140 €	 39 %
 eau chaude	 Réseau de chaleur 1 233 (1 233 é.f.)	entre 80 € et 120 €	 32 %
 refroidissement			0 %
 éclairage	 Electrique 138 (60 é.f.)	entre 10 € et 20 €	 6 %
 auxiliaires	 Electrique 714 (311 é.f.)	entre 50 € et 80 €	 23 %
énergie totale pour les usages recensés :	3 591 kWh (3 109 kWh é.f.)	entre 240 € et 360 € par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 79ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

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

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -22% sur votre facture **soit -33€ par an**

Astuces

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 79ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

32ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture **soit -40€ par an**

Astuces





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








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

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

Vue d'ensemble du logement





	description	isolation
 Murs	Inconnu (à structure lourde) avec isolation intérieure donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) donnant sur un local chauffé Inconnu (à structure lourde) donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	très bonne
 Plancher bas	Plancher inconnu donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation	très bonne
 Toiture/plafond	Plafond avec ou sans remplissage donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage Porte(s) bois opaque pleine	bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Réseau de chaleur vertueux isolé (système collectif). Emetteur(s): radiateur monotube avec robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation mécanique sur conduit existant à partir de 2013
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

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

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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





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

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 400 à 600€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmateur, robinets thermostatique, isolation réseau)	
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 2800 à 4200€

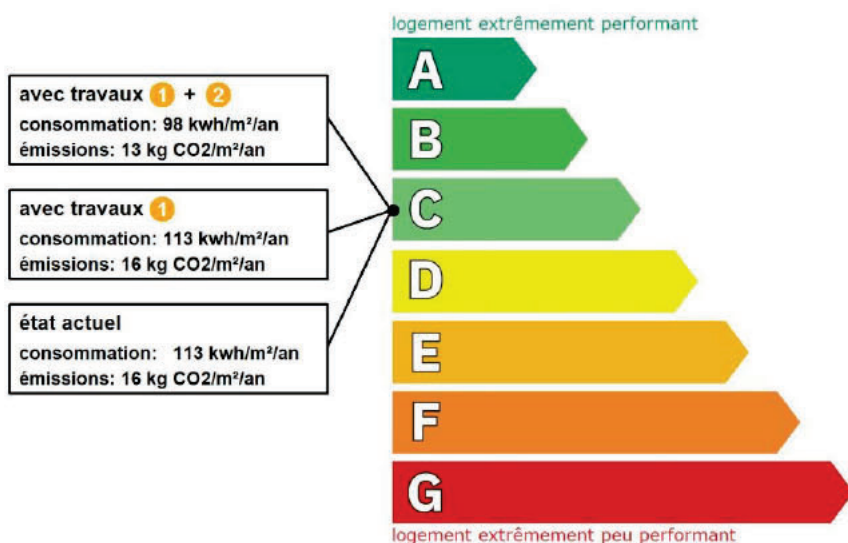
Lot	Description	Performance recommandée
 Eau chaude sanitaire	Mettre en place un système Solaire ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	

Commentaires :

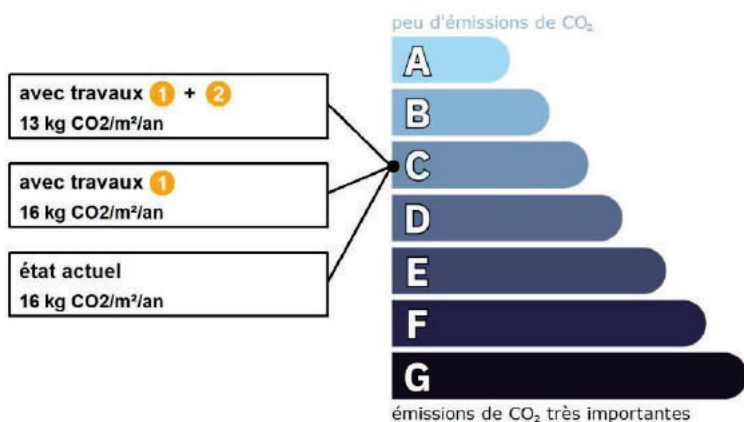
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

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



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 :
WE.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **23/IMO/1651**

Néant

Date de visite du bien : **22/02/2023**

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

Référence de la parcelle cadastrale :

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

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

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

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	93 Seine Saint Denis
Altitude	Donnée en ligne	30 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	2013 - 2021
Surface habitable du logement	Observé / mesuré	31,71 m²
Surface habitable de l'immeuble	Observé / mesuré	3583 m² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur 1 Est	Surface du mur	Observé / mesuré	11,12 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	Observé / mesuré	oui (observation indirecte)
	Année isolation	Valeur par défaut	2013 - 2021
	Umur0 (paroi inconnue)	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 2 Sud	Surface du mur	Observé / mesuré	19,82 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	Valeur par défaut	2013 - 2021
	Umur0 (paroi inconnue)	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 3 Nord	Surface du mur	Observé / mesuré	19,82 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	un local chauffé

	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)	
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue	
	Année de construction/rénovation	✖	Valeur par défaut	2013 - 2021	
	Umur0 (paroi inconnue)	✖	Valeur par défaut	2,5 W/m².K	
Mur 4 Ouest	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	11,12 m²	
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	non isolé	
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	0 m²	
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé	
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)	
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue	
	Année de construction/rénovation	✖	Valeur par défaut	2013 - 2021	
	Umur0 (paroi inconnue)	✖	Valeur par défaut	2,5 W/m².K	
	Plancher	Surface de plancher bas	🔍	Observé / mesuré	26,26 m²
		Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation
		Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Plancher inconnu
Isolation: oui / non / inconnue		🔍	Observé / mesuré	inconnue	
Année de construction/rénovation		✖	Valeur par défaut	2013 - 2021	
Plafond	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	26,26 m²	
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé	
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Plafond avec ou sans remplissage	
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue	
	Année de construction/rénovation	✖	Valeur par défaut	2013 - 2021	
Fenêtre Est	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	3,4 m²	
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Est	
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Est	
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical	
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes	
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC	
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage	
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	20 mm	
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non	
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Argon / Krypton	
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur	
	Retour isolation autour menuiserie	🔍	Observé / mesuré	oui	
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Type volets	🔍	Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)	
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche	
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
	Porte	Surface de porte	🔍	Observé / mesuré	1,69 m²
Placement		🔍	Observé / mesuré	Mur 4 Ouest	
Type de local adjacent		🔍	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	
Nature de la menuiserie		🔍	Observé / mesuré	Porte simple en bois	
Type de porte		🔍	Observé / mesuré	Porte opaque pleine	
Positionnement de la menuiserie		🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur	
Largeur du dormant menuiserie		🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
Pont Thermique 1	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plancher	
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue	
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	4,4 m	

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	Observé / mesuré Ventilation mécanique sur conduit existant à partir de 2013
	Année installation	Observé / mesuré 2019
	Energie utilisée	Observé / mesuré Electrique
	Façades exposées	Observé / mesuré une
	Logement Traversant	Observé / mesuré non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	Observé / mesuré Installation de chauffage simple
	Surface chauffée	Observé / mesuré 31,71 m²
	Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré 1
	Type générateur	Observé / mesuré Réseau de chaleur isolé
	Année installation générateur	✗ Valeur par défaut 2013 - 2021
	Energie utilisée	Observé / mesuré Réseau de chaleur
	Raccordement réseau urbain	Observé / mesuré Paris et communes limitrophes
	Sous-station du réseau urbain isolés	Observé / mesuré oui
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	Observé / mesuré non
	Type émetteur	Observé / mesuré Radiateur monotube avec robinet thermostatique
	Température de distribution	Observé / mesuré supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	Observé / mesuré Inconnue
	Type de chauffage	Observé / mesuré central
	Équipement d'intermittence	Observé / mesuré Sans système d'intermittence
	Présence comptage	Observé / mesuré 0
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré 1
	Type générateur	Observé / mesuré Réseau de chaleur isolé
	Année installation générateur	✗ Valeur par défaut 2013 - 2021
	Energie utilisée	Observé / mesuré Réseau de chaleur
	Type production ECS	Observé / mesuré Chauffage et ECS
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	Observé / mesuré non
	Type de distribution	Observé / mesuré Réseau collectif isolé non bouclé
	Bouclage pour ECS	Observé / mesuré non
Type de production	Observé / mesuré instantanée	

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 21 octobre 2021 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : YZ DIAG'EXPERT 02 AVENUE DE LA MARECHALE 94420 LE PLESSIS TREVISE
Tél. : 07 84 65 62 10 - N°SIREN : 894 514 587 - Compagnie d'assurance : MA VIT n° 2009163

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

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

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

N°ADEME

[2393E0583398B](https://observatoire-dpe.ademe.fr/)





Mutuelle d'Assurance de la Ville de Thann

Société d'Assurance Mutuelle à cotisations variables
4 Rue de la Thur 68800 THANN - www.mavit-assurances.fr

Tél : 03 89 37 10 20 - contact@mavit.fr

Entreprise régie par le code des Assurances

MEMBRE DU GROUPE DES ASSURANCES MUTUELLES DE L'EST (GAMEST)

227 **VOTRE COURTIER :**
CABINET DIAGNOS
VILLAEYS OLIVIER
14 RUE DU MARECHAL DE LATTRE
DE TASSIGNY
67170 BRUMATH
N° Orias : 07031035
Contact@diagnos.fr

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

La société MAVIT atteste que l'entreprise

MERABET SELMA IMEN YZ DIAG'EXPERT

2 AVENUE DE LA MARECHALE 94420 LE PLESSIS TREVISE

a souscrit un contrat d'assurance : POLICE n° 2009183

couvrant les conséquences générales et particulières de sa Responsabilité Civile Professionnelle suivant les dispositions des conditions générales DGRCPDI 10.20 et particulières.

Montant des garanties réglementaires 300 000 € par sinistre et 500 000 € par an.

Diagnostic Amiante

- examen avant vente ou location

- Diagnostic Technique Amiante (DTA) dont ascenseur

Diagnostic Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Diagnostic Etat de l'Installation Electrique

Diagnostic Etat de l'Installation Gaz

Diagnostic Etat Parasitaire (Mérule, Insectes Xylophages, Champignons)

Diagnostic Loi Boutin

Diagnostic Loi Carrez

Diagnostic Performance Energétique (DPE)

Diagnostic Plomb (CREP, DRIP, Avant travaux, Plomb dans l'eau)

Diagnostic Termites

Les garanties sont acquises à l'assuré sous réserve qu'il puisse justifier de toute l'expérience, qualification ou certification en vigueur, nécessaire à l'exercice de ses activités.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle vaut présomption simple d'assurance et ne peut notamment engager la Société d'Assurance en dehors des limites, clauses et conditions prévues au contrat auquel elle se réfère.

Elle est valable du 01/01/2023 au 31/12/2023 sous réserve du paiement de la cotisation.

Fait à Thann, le 02/02/2023

Pour la société

Le Directeur

WE-CERT

CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR

IMMOBILIER

«Version 01»

Décerné à : **MERABET Selma Imen**

Sous le numéro : **C2021-SE01-025**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	X
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	X
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	X
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 15/09/2022 Au 11/02/2028
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

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

* 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.

Délivré à Thionville, le 15/09/2022

Par WE-CERT

Mme. Julie HOFFMANN - Responsable de certification



 WE CERT

 16 rue de Villars

 57100 THIONVILLE

 TEL 03 72 52 02 45

 SIRET 088 116 916 0003 - APE 7120B