

DIRE PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION ET DIAGNOSTICS

Au Greffe et par devant Nous, Greffier du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

A COMPARU, **Maître Denis LANCEREAU**, Avocat inscrit au Barreau de Paris et celui de la société [REDACTED] [REDACTED] poursuivant la vente sur saisie immobilière.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente déposé pour parvenir à la vente citée en marge, et ce pour une parfaite information des candidats acquéreurs, il annexe :

- COPIE du procès-verbal de description dressé par Maître Magda SULTAN, Commissaire de Justice - Huissier de Justice Associé à Paris 11^{ème}, le 15.04.2025 :
- Diagnostic de performance énergétique
- Certificat de la superficie privative
- Constat des risques d'exposition au plomb
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Rapport d'expertise d'état parasitaire
- Etat des risques

Le constat des risques d'exposition au plomb a révélé la présence de plomb non dégradé ou non visible dans la cuisine, la chambre et le séjour.

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies :

***L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité**

L'installation fait également l'objet de constatations diverses :

***Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.**

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation résultant des documents annexés sans recours possible contre le créancier poursuivant.

Desquels comparution et dire, Maître Denis LANCEREAU, Avocat, a requis qu'il lui en soit donné acte et après lecture, il a signé avec Nous Greffier.

LE GREFFIER

Me Denis LANCEREAU
Avocat



Benhamour-Sadone & Associés

COMMISSAIRES
DE JUSTICE

109 - 111, boulevard Voltaire

75524 Paris Cedex 11

(M) 9 Station Voltaire (Léon Blum)

Standard : 01 43 79 00 42
Courriel : contact@benhamour-sadone.com
Site Internet : www.benhamour-sadone.com



EXPÉDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'an Deux Mille Vingt-cinq

Et Le Quinze Avril

de 09 h 50 à 11 Heures 10

A LA REQUETE DE :

La Société [REDACTED] Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est situé à PARIS IIIème arrondissement, 50, Boulevard de Sébastopol, agissant poursuites et diligences au nom de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle le domicile est élu au Cabinet de :

Maître Denis LANCEREAU, Avocat au Barreau de PARIS, membre de l'AARPI CABINET TOCQUEVILLE, demeurant 22, Rue de Tocqueville à PARIS XVIIème arrondissement (Tél. : 01 56 33 26 26 – Fax. : 01 43 80 10 80 – Palais R 0050).

Agissant en vertu :

- De la grosse du jugement rendu par la 9ème Chambre 1ère Section du Tribunal Judiciaire de PARIS le 9 Février 2022, signifié le 14 Mars 2022, et devenu définitif tel qu'il appert du certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de PARIS le 9 Mai 2022 ;
- De l'hypothèque judiciaire définitive publiée le 31 Mai 2022 Sages B214P02 volume 2022 V n° 4676, se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 1^{er} Avril 2021 Sages B214P04 volume 2021 V n° 587, reprise pour ordre le 19 avril 2021 volume 2021 V n° 700 ;

- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre Ministère en date du 26 Mars 2025, demeuré infructueux ;

A l'encontre de Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nationalité algérienne, demeurant 4, Rue Pasteur, au deuxième étage porte 4, à PARIS XIème arrondissement.

Monsieur [REDACTED] est marié à Madame [REDACTED]

Je, soussignée, Maître Magda SULTAN, Commissaire de Justice - Huissier de Justice Associé salarié dans la Société Civile Professionnelle BENHAMOUR – SADONE & ASSOCIES, Commissaires de Justice Huissiers de Justice associés à la résidence de Paris XI^eme arrondissement, 109 et 111, Boulevard Voltaire,

Poursuivant la procédure de saisie immobilière en vue de la vente des biens immobiliers appartenant à Monsieur [REDACTED] de réaliser à un procès-verbal de description desdits biens situés 4, Rue Pasteur à PARIS XIème arrondissement, soit :

- Un appartement au deuxième étage porte 4 ;
- Une cave en sous-sol.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Certifie m'être transportée ce jour, 4, Rue Pasteur, au deuxième étage porte 4, à PARIS XIème arrondissement, où étant en présence de :

- Monsieur [REDACTED] débiteur saisi ;

Et assistée de :

- Monsieur Nabil CHALLAOUI, de la Société ALLIANCE DIAGNOSTIC, en charge des diagnostics légaux ;

J'ai procédé au descriptif suivant :

Mes constatations sont illustrées par des photographies prises ce jour sur les lieux par mes soins, lesquelles photographies sont parfaitement conformes à la réalité et n'ont pas été modifiées par un quelconque procédé.

I – LOCALISATION DU BIEN- PARTIES COMMUNES- SYNDIC- CONDITIONS D'OCCUPATION

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE

La station de métro la plus proche est SAINT-AMBROISE (ligne 9).

Il existe également la ligne de bus n° 56.

La Rue Pasteur est située entre l'Avenue Parmentier et la Rue de la Folie Méricourt.

La Rue Pasteur est une voie calme.

La Rue de la Folie Méricourt et le Boulevard Voltaire sont très commerçants.

Il s'agit d'un quartier très populaire entre Nation et République, avec divers commerces de proximité.



252141

Acte : 260166



252141

Acte... 260166



252141

Acte : 260166





DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

L'immeuble du 4, Rue Pasteur à PARIS XIème arrondissement est un immeuble de six étages.

Hall de porche :

Le hall de porche de l'immeuble est accessible depuis la rue par une double porte vitrée équipée d'un digicode et d'un lecteur de badges VIGIK.

Le sol est carrelé, avec en son centre un paillasson encastré avec un pourtour en laiton.

Les murs en pierres sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Il existe de part et d'autre deux doubles portes, une batterie de boîtes aux lettres et un interphone à numéros.

Le plafond est peint.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux en plafond avec plafonnier.

Depuis le hall de porche, on accède à la cage d'escalier par une porte vitrée.

252141

Acte : 260166



252141

Acte 260166



252141

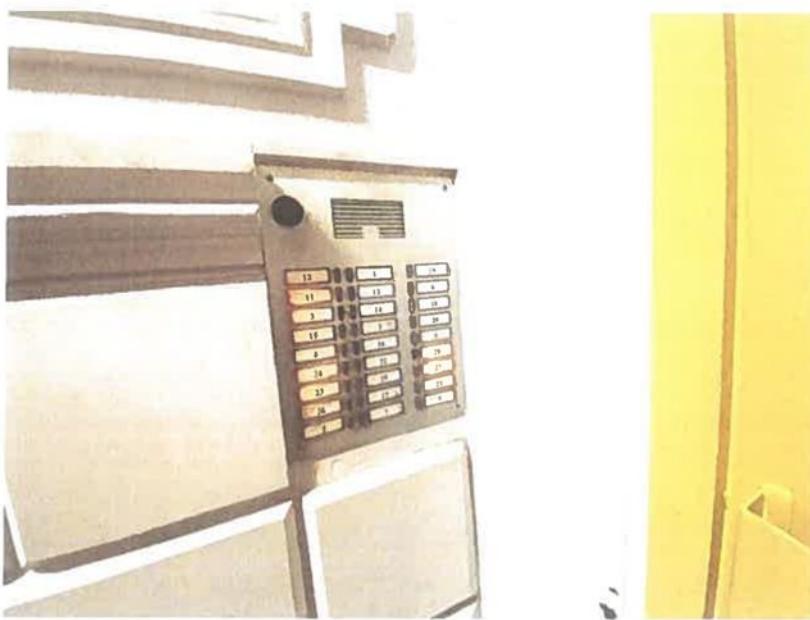
Acte : 260166



252141



Acte 260166



252141

Acte : 260166





Cage d'escalier :

La porte vitrée donnant accès à la cage d'escalier depuis le hall de porche, est dotée d'une imposte vitrée et d'un groom. Elle est équipée d'un interphone dans le hall de porche.

Le sol est carrelé.

Les murs sont revêtus d'un entoilage laissant apparaître plusieurs fissures, des traces notamment de salissures, des boursouflures avec des traces jaunâtres stigmates d'humidité.

La porte à droite donne accès aux caves en sous-sol.

La porte vitrée située au fond ouvre sur une courette où sont entreposés les containers à poubelles, quelques vélos et pots de fleurs et de végétations.

La marche d'appel de l'escalier en bois est en marbre.

Les marches sont ensuite en bois et les contremarches sont peintes.

252141

Acte : 260166



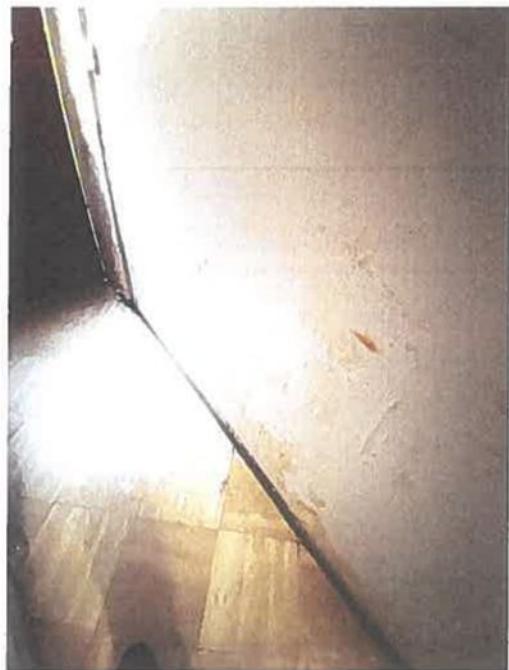
252141

Acte 260166



252141

Acte : 260166



262141

Acte 260166



252141

Acte : 260166



252141

Acte 260166



252141

Acte : 260166



252141

Acte 260166



Paliers :

Les sols sont parquetés.

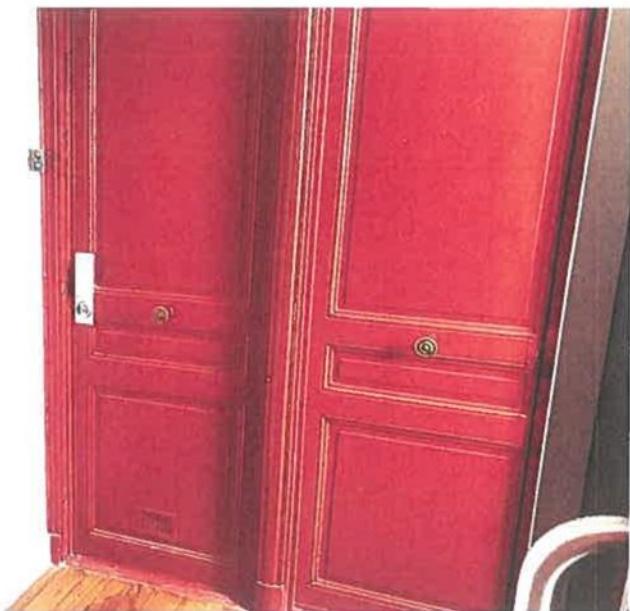
Les murs sont revêtus d'un entoilage peint.

Le plafond peint est en état d'entretien.

Chaque palier dessert quatre appartements.

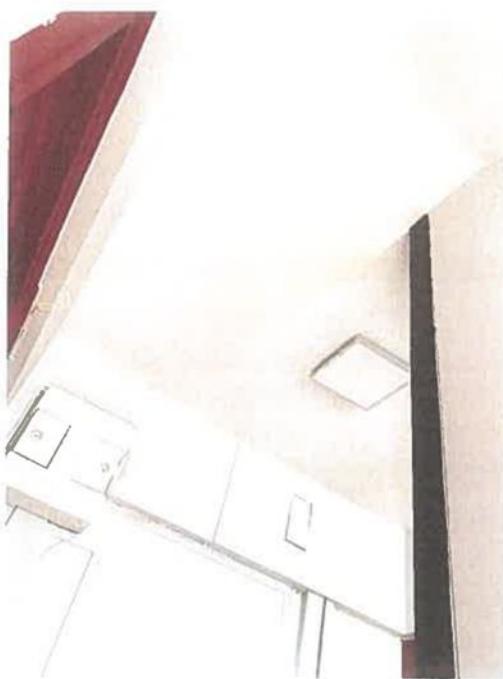
252141

Acte : 260166



232141

Acte 260166



Cabine d'ascenseur :

Ce petit ascenseur est d'aspect récent.

Le sol est carrelé.

Les parois intérieures de la cabine sont habillées de plaques de métal et d'un miroir.

Il existe deux halogènes encastrés.



252141

Acte 260166





CONDITIONS D'OCCUPATION

L'appartement objet du présent descriptif est occupé par Monsieur [REDACTED] son épouse, et ses trois enfants âgés de 6 ans, 8 ans et 14 ans.

SYNDIC DE L'IMMEUBLE

Le syndic de l'immeuble est la Société [REDACTED] (3, Rue Alexandre Prou – 91310 MONTLHERY).

II – DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

L'appartement est situé au 2^{ème} étage, porte droite/droite depuis l'escalier.

Je frappe à la porte et Monsieur [REDACTED] ainsi déclaré m'ouvre la porte.

Je décline mes nom, prénom, ma qualité de Commissaire de Justice et l'objet de ma présence.

L'appartement composé de deux pièces est accessible par une porte pleine ouvrant sur un couloir d'entrée desservant notamment un coin cuisine.

COULOIR D'ENTREE AVEC CUISINE :

Ce couloir prend la forme d'un arc de cercle.

Le sol est recouvert d'un parquet.

Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture défraîchie.

Je note aux abords de la fenêtre en partie basse des boursouflures et traces de moisissure en mur.

Au bout du couloir s'offre une cuisine ouverte sur un pan de mur avec meubles haut et bas.
La crédence est carrelée.

Equipements :

- ✓ L'éclairage artificiel est assuré par des lampes halogènes encastrées sur toute la longueur de ce couloir de distribution.
- ✓ La fenêtre sur courette est à deux vantaux et doubles vitrages.



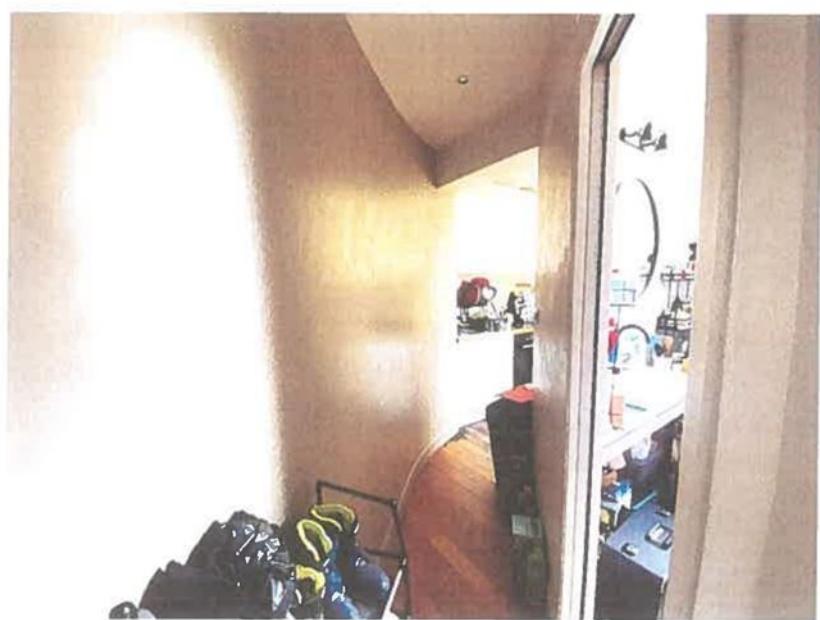
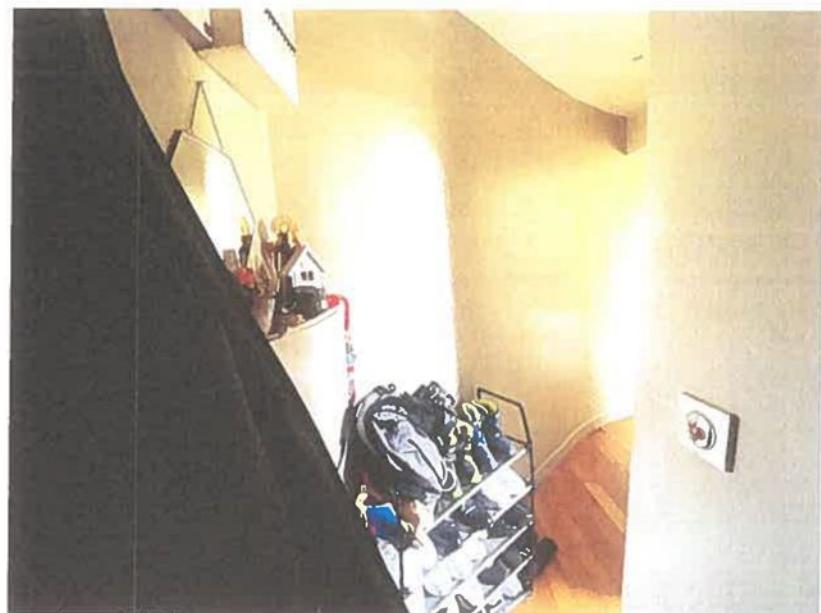
252141

Acte : 260166



252141

Acte 260166



252141

Acte | 260166



252141

Acte_260166



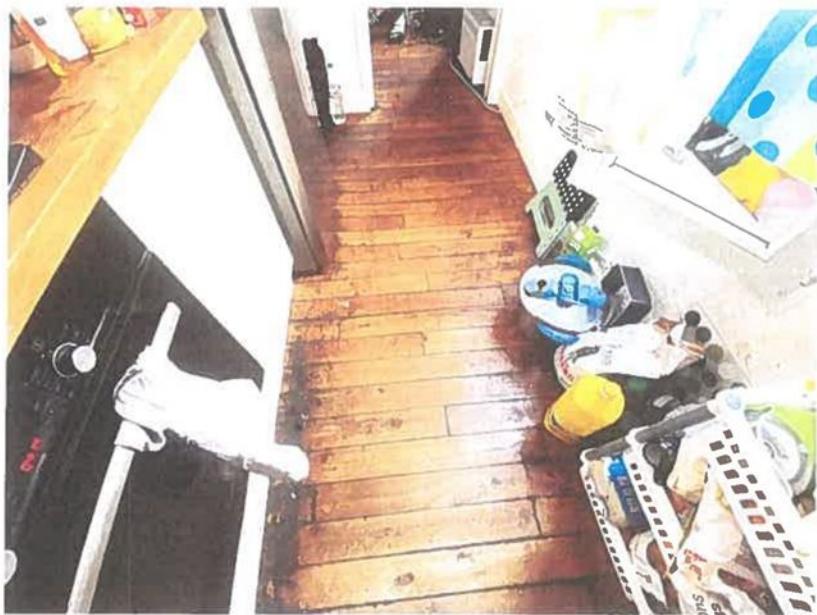
252141

Acte : 260166



252141

Acte : 260166



252141

Acte : 260166



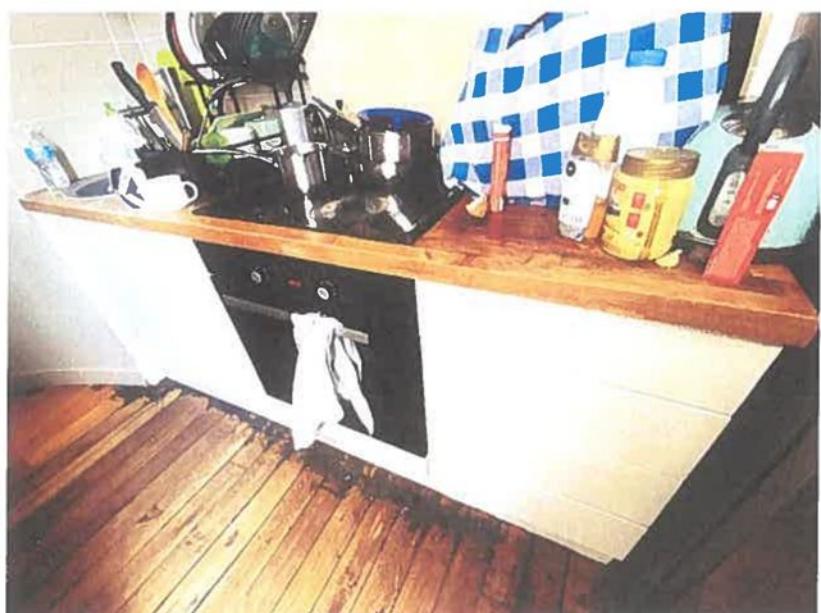
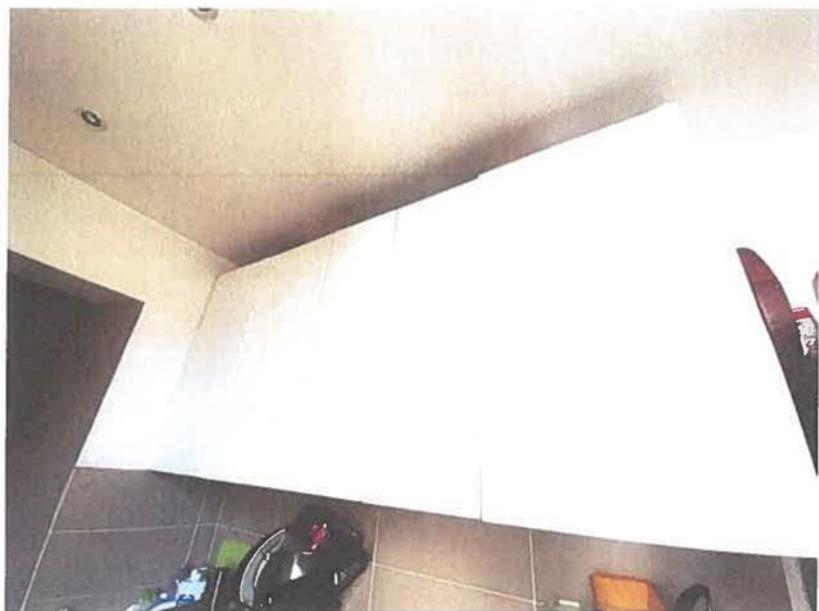
252141

Acte 260166



252141

Acte : 260166



25214)

Acte 260166



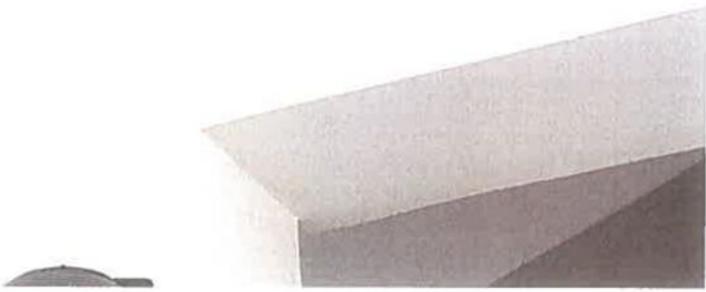
252141

Acte : 260166



252141

Vecte 260166



**SALLE D'EAU:**

Cette salle d'eau est accessible par une porte à galandage à droite de l'entrée depuis le couloir.

Le sol et les murs sont carrelés.

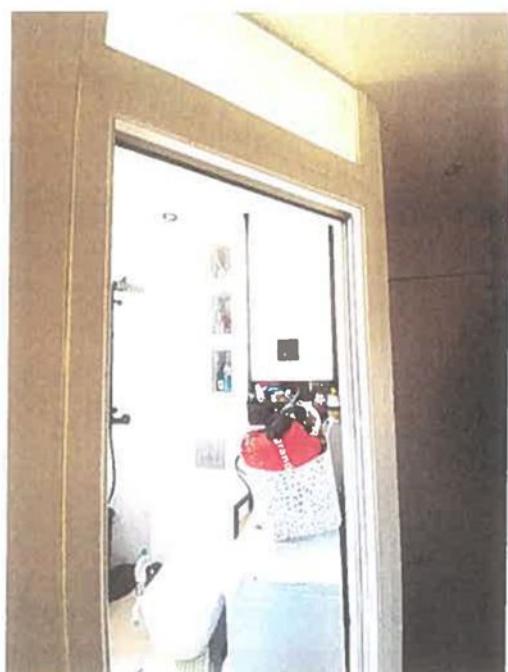
La peinture recouvrant le plafond est défraîchie.

Equipements :

- ✓ La douche est équipée d'une robinetterie avec un ciel de douche.
- ✓ La cuvette de W.-C. suspendu dispose d'un mécanisme de chasse d'eau encastré.
- ✓ Le chauffe-eau de marque SAUTER est d'aspect récent.
- ✓ Le plan de toilettes intègre une vasque de lavabo.
- ✓ La fenêtre sur courette est à deux vantaux et doubles vitrages.

252141

Acte 260166



252141

Acte : 260166



252140

Acte 260166



PREMIERE PIECE (porte face dans le couloir) :

Cette pièce est accessible par une porte à galandage.

Le parquet à l'anglaise au sol est en état d'usage.

La peinture sur les murs et en plafond est défraîchie, étant précisé que le mur face est en pierres brutes et le mur gauche en briques.

Equipements :

- ✓ Il existe une suspension au plafond.
- ✓ La fenêtre sur courette est à deux vantaux et doubles vitrages.



262141

Acte : 260166



252141

Acte : 260166





DEUXIEME PIECE (fond gauche dans le couloir) :

Le sol est recouvert d'un parquet à l'anglaise.

Trois des murs et le plafond sont revêtus d'une peinture défraîchie. Le mur face est recouvert de briquettes.

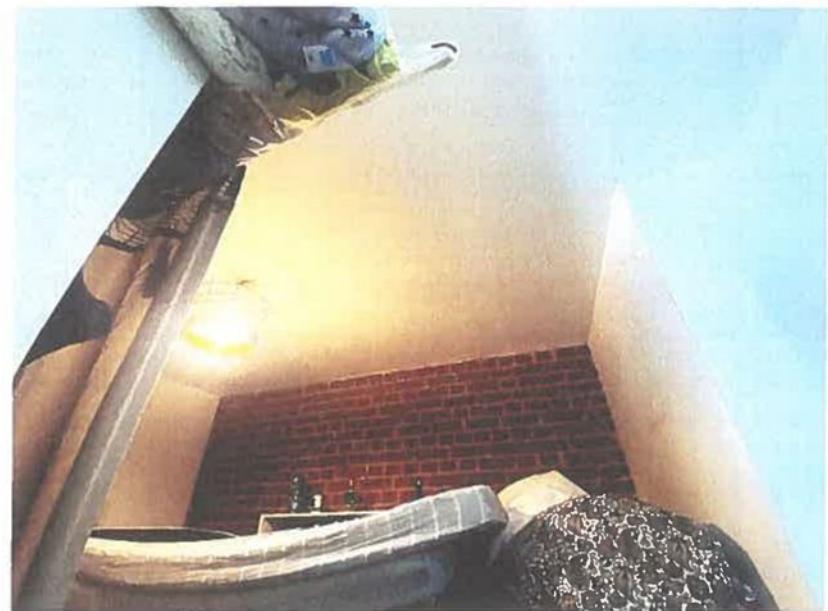
Equipements :

- ✓ La pièce prend jour par un fenestron à doubles vitrages donnant sur courvette.



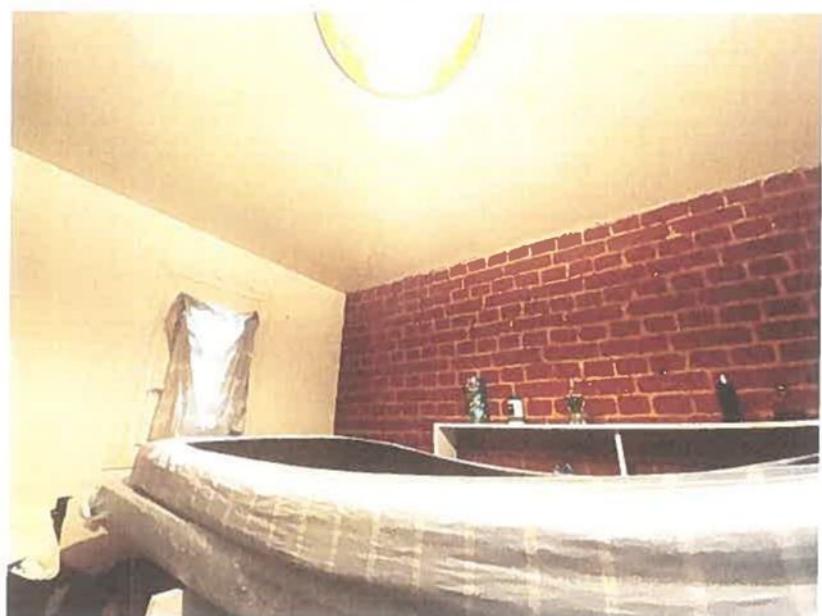
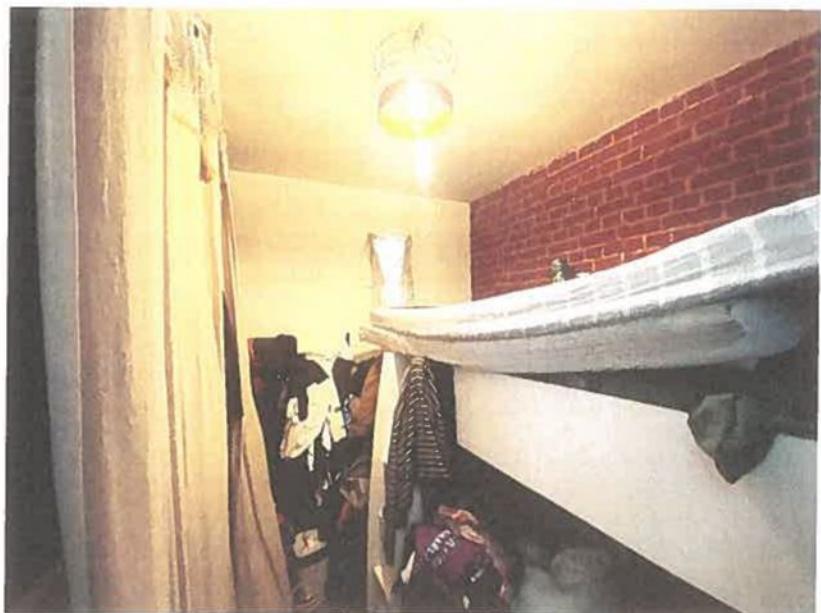
252141

Acte : 260166



252141

Acte 260166



252141

Acte : 260166



III – DESCRIPTION DE LA CAVE EN SOUS-SOL

Depuis les parties communes de l'immeuble au rez-de-chaussée, nous accédons via une porte pleine au sous-sol.

Elle est située depuis l'escalier en descente gauche/ gauche deuxième porte.

Cette cave étant fortement encombrée, je ne peux procéder à de parfaites constatations.

Elle est accessible par une porte en métal équipée d'une serrure.

Le sol est en terre battue.

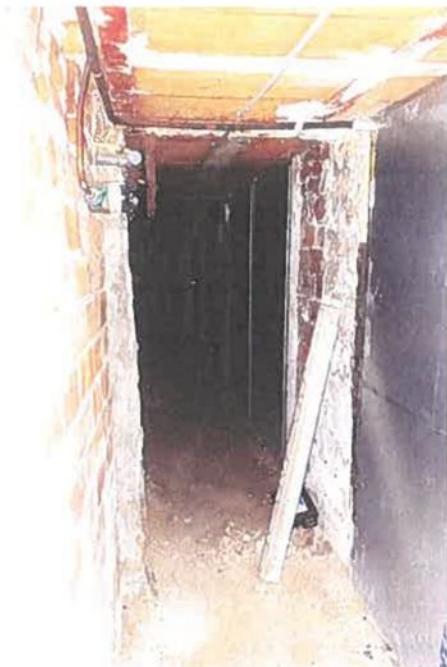
Les murs sont en parpaings et pierres.

Le plafond est en briques.



252141

Acte : 260166



252141

Acte : 260166



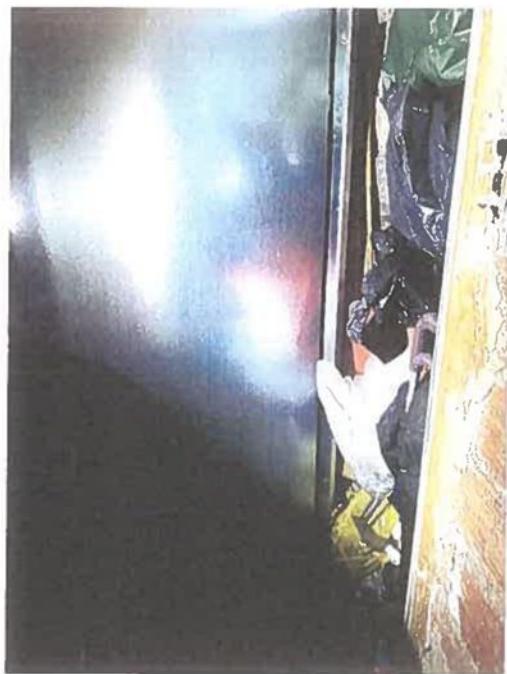
252141

Acte : 260166



252141

Acte 260166





Ma mission terminée, je quitte les lieux à 11 h 10 .

Telles sont mes constatations.

J'annexe au présent procès-verbal de description le rapport de diagnostics de la Société ALLIANCE DIAGNOSTIC.

EN FOI DE QUOI J'AI FAIT ET DRESSÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION
POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

*Maître Magda SULTAN
Commissaire de Justice - Huissier de Justice salariée*





Résumé de l'expertise n° 26-1811445/NCH

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

Désignation du ou des bâtiments		
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Adresse : 4, RUE PASTEUR (8) Commune : 75011 PARIS 11 Section cadastrale BA, Parcellle(s) n° 65		
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : 2EME ETAGE, Lot numéro 8		
Périmètre de repérage : ... APPARTEMENT		
	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	Etat des Risques et Pollutions	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011
	DPE	475 15 G Estimation des coûts annuels : entre 1 150 € et 1 590 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2575E1304520X
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 30,48 m ² Surface au sol totale : 30,73 m ²

DPE**Diagnostic de performance énergétique (logement)**

N°ADI-ME : 2575E1304520X

Etabli le : 16/04/2025

Valable jusqu'au : 15/04/2035

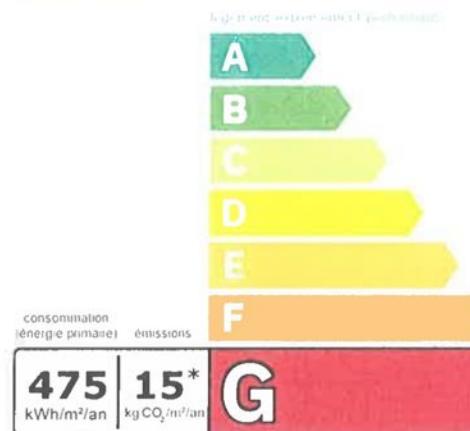
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économique en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

4, RUE PASTEUR
75011 PARIS 11
2EME ETAGE, N° de lot: 8

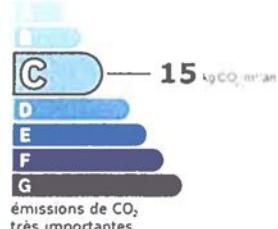


Appartement
Avant 1948
30,48 m²

M. [REDACTED] Amour
4, RUE PASTEUR 75011 PARIS 11

Performance énergétique et climatique

* Dont émissions de gaz à effet de serre



Ce logement émet 480 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 2 488 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

entre 1 150 € et 1 590 € par an

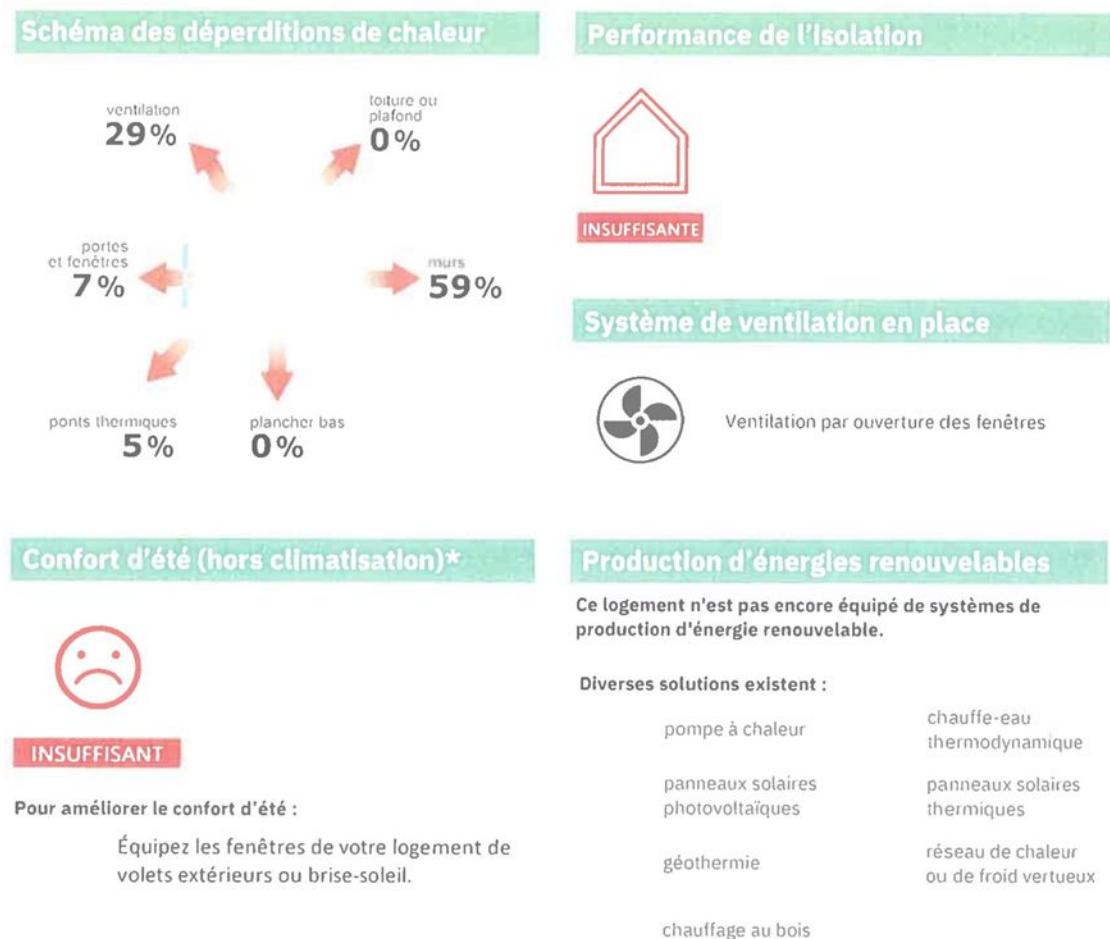
Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

Informations diagnostiqueur**ASL CONSULTING**

21 rue d'Avron
75020 PARIS
tel : 01.39.33.69.66

CHALLAOUI Nabil
contact@alliancediagnostic.fr
C2023-SE11-087
WE.CERT





*Un résultat entre 0,19 et 0,22 gigaWatt / °C indique un bâtiment qui est dans la moyenne, mais il peut être amélioré pour une performance optimale.

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 11 484	entre 910 € et 1 250 €	79 %
eau chaude	⚡ Électrique 2 891	entre 230 € et 320 €	20 %
refroidissement			0 %
éclairage	⚡ Électrique 132	entre 10 € et 20 €	1 %
auxiliaires			0 %
énergie totale pour les usages recensés :	14 508 kWh	entre 1 150 € et 1 590 € par an	

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 78l par jour.

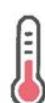
é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauder à 19°C plutôt que 21°C, c'est -19% sur votre facture

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 → 78l/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
- ⌚ 31l consommés en moins par jour, c'est -24% sur votre facture

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

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

p.4

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
I I Murs	Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	insuffisante
	Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur	
	Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur un local chauffé	
— Plancher bas	Plancher avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé	Sans objet
↗ Toiture/plafond	Plafond avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé	Sans objet
↔ Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée	bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
🌡 Chauffage	Autres émetteurs à effet joule avec programmeur pièce par pièce (système individuel)
🚿 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 65 L
❄ Climatisation	Néant
☴ Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
⌚ Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
🚿 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
💡 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
🏠 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
暖气 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
☴ Ventilation	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 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 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 + ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack avant le pack). 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.



Les travaux essentiels

Montant estimé : 9500 à 14200€

Lot	Description	Performance recommandée
Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	R > 4,5 m ² .K/W
Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3



Les travaux à envisager

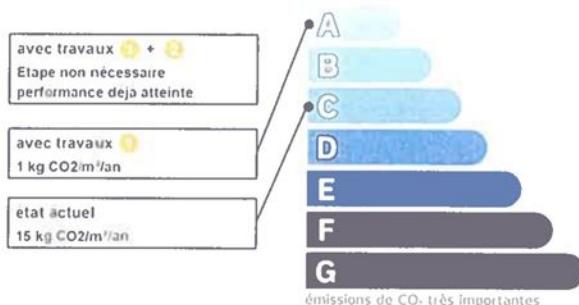
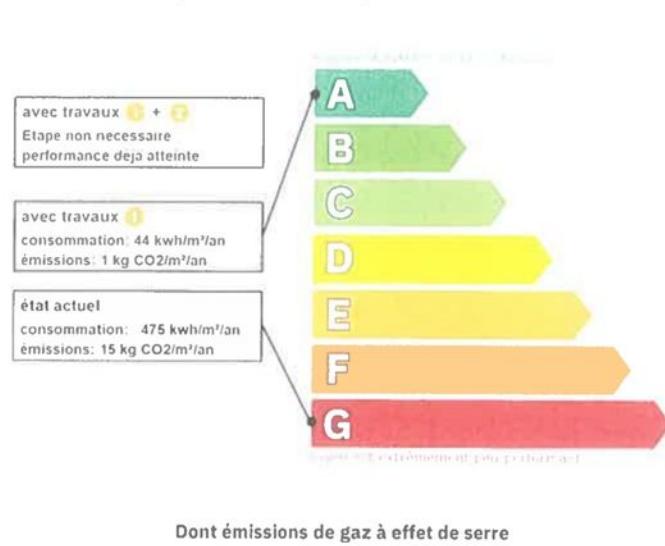
Lot	Description	Performance recommandée
	Etape non nécessaire, performance déjà atteinte	

Commentaires :

Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



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 diagnostiquée 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 - 13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : 26-1811445/NCH

Néant

Date de visite du bien : 15/04/2025

Invariant fiscal du logement : N/A

Référence de la parcelle cadastrale : Section cadastrale BA, Parcellle(s) n° 65

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : N/A

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

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

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarte 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'écarte 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	75 Paris
Altitude	■ Donnée en ligne	39 m
Type de bien	○ Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	≈ Estimé	Avant 1948
Surface de référence du logement	○ Observé / mesuré	30,48 m ²
Nombre de niveaux du logement	○ Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	○ Observé / mesuré	2,73 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Surface du mur	○ Observé / mesuré	8,3 m ²	
Type d'adjacence	○ Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	
Surface Au	○ Observé / mesuré	8,3 m ²	
Etat isolation des parois Au	○ Observé / mesuré	non isolé	
Mur 1 Nord	Surface Aue	○ Observé / mesuré	8,3 m ²
	Etat isolation des parois Aue	○ Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	○ Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	○ Observé / mesuré	non
	Umr0 (paroi inconnue)	✗ Valeur par défaut	2,5 W/m ² .K
Mur 2 Nord	Surface du mur	○ Observé / mesuré	6,5 m ²
	Type d'adjacence	○ Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	○ Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)

	Isolation		Informations détaillées	non
Mur 3 Sud	Umr0 (paroi inconnue)		Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface du mur		Informations détaillées	4,23 m²
	Type d'adjacence		Informations détaillées	l'extérieur
	Matériaux mur		Informations détaillées	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Informations détaillées	non
Mur 4 Sud	Umr0 (paroi inconnue)		Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface du mur		Informations détaillées	11,9 m²
	Type d'adjacence		Informations détaillées	un local chauffé
	Matériaux mur		Informations détaillées	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Informations détaillées	non
Mur 5 Est	Umr0 (paroi inconnue)		Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface du mur		Informations détaillées	28,36 m²
	Type d'adjacence		Informations détaillées	un local chauffé
	Matériaux mur		Informations détaillées	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Informations détaillées	non
Mur 6 Ouest	Umr0 (paroi inconnue)		Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface du mur		Informations détaillées	12,95 m²
	Type d'adjacence		Informations détaillées	l'extérieur
	Matériaux mur		Informations détaillées	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Informations détaillées	non
Plancher	Umr0 (paroi inconnue)		Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface de plancher bas		Informations détaillées	30,48 m²
	Type d'adjacence		Informations détaillées	un local chauffé
	Type de pb		Informations détaillées	Plancher avec ou sans remplissage
	Isolation: oui / non / inconnue		Informations détaillées	non
Plafond	Surface de plancher haut		Informations détaillées	30,48 m²
	Type d'adjacence		Informations détaillées	un local chauffé
	Type de ph		Informations détaillées	Plafond avec ou sans remplissage
	Isolation		Informations détaillées	non
	Surface de baies		Informations détaillées	4 m²
Fenêtre 1 Ouest	Placement		Informations détaillées	Mur 6 Ouest
	Orientation des baies		Informations détaillées	Ouest
	Inclinaison vitrage		Informations détaillées	vertical
	Type ouverture		Informations détaillées	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Informations détaillées	PVC
	Présence de joints d'étanchéité		Informations détaillées	non
	Type de vitrage		Informations détaillées	double vitrage
	Épaisseur lame air		Informations détaillées	16 mm
	Présence couche peu émissive		Informations détaillées	oui
	Gaz de remplissage		Informations détaillées	Air
Fenêtre 2 Sud	Positionnement de la menuiserie		Informations détaillées	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Informations détaillées	Lp: 5 cm
	Type de masques proches		Informations détaillées	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Informations détaillées	Absence de masque lointain
	Surface de baies		Informations détaillées	0,6 m²
	Placement		Informations détaillées	Mur 3 Sud
	Orientation des baies		Informations détaillées	Sud
	Inclinaison vitrage		Informations détaillées	vertical
	Type ouverture		Informations détaillées	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Informations détaillées	PVC

	Présence de joints d'étanchéité	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	0,4 m ²
	Placement	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Mur 2 Nord
	Orientation des baies	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	non
Fenêtre 3 Nord	Type de vitrage	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Type de pont thermique	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Mur 6 Ouest / Fenêtre 1 Ouest
	Type isolation	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	non isolé
Pont Thermique 1	Longueur du PT	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	10 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Mur 3 Sud / Fenêtre 2 Sud
	Type isolation	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	non isolé
Pont Thermique 2	Longueur du PT	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	3,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Mur 2 Nord / Fenêtre 3 Nord
	Type isolation	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	non isolé
Pont Thermique 3	Longueur du PT	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	2,6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré	au nu intérieur

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré
	Façades exposées	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré
	Logement Traversant	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré
Chauffage	Type d'installation de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré
	Type générateur	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré
	Année installation générateur	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut
	Energie utilisée	<input checked="" type="checkbox"/> Observé / mesuré

	Type émetteur	<input checked="" type="radio"/> émetteur à effet joule	Autres émetteurs à effet joule
	Type de chauffage	<input checked="" type="radio"/> chauffage centralisé	divisé
	Équipement intermittence	<input checked="" type="radio"/> équipement intermittent	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
	Nombre de niveaux desservis	<input checked="" type="radio"/> 1 ou moins	1
	Type générateur	<input checked="" type="radio"/> électrique	Électrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	<input checked="" type="radio"/> Valeur par défaut	Avant 1948
Eau chaude sanitaire	Energie utilisée	<input checked="" type="radio"/> électricité	Électrique
	Chaudière murale	<input checked="" type="radio"/> fixe dans la pièce	non
	Type de distribution	<input checked="" type="radio"/> distribution dans la pièce	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	<input checked="" type="radio"/> accumulation	accumulation
	Volume de stockage	<input checked="" type="radio"/> faisant partie intégrante	65 L

Références réglementaires utilisées :

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

Informations société : ASL CONSULTING 21 rue d'Avron 75020 PARIS

Tél. : 01.39.33.69.66 - N°SIREN : 808 625 750 000 27 - Compagnie d'assurance : Allianz n° 558 624 65

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-Prenom-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

2575E1304520X





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 26-1811445/NCH
Date du repérage : 15/04/2025
Heure d'arrivée : 10 h 00
Durée du repérage : 01 h 00

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'habitabilité 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 <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département :Paris Adresse :4, RUE PASTEUR (8) Commune :75011 PARIS 11 Section cadastrale BA, Parcelle(s) n° 65 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : 2EME ETAGE, Lot numéro 8	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . M. [REDACTED] Amaur Adresse :4, RUE PASTEUR 75011 PARIS 11
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : ETUDE BENHAMOUR/SADONE Adresse :109-111, BD VOLTAIRE 75011 PARIS - 11EME	Repérage Périmètre de repérage : APPARTEMENT
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom :CHALLAOUI Nabil Raison sociale et nom de l'entreprise :ASL CONSULTING Adresse :21 rue d'Avron 75020 PARIS Numéro SIRET :808 625 750 Désignation de la compagnie d'assurance : ... Allianz Numéro de police et date de validité :558 624 65 - 30 Novembre 2025	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 30,48 m ² (trente mètres carrés quarante-huit) Surface au sol totale : 30,73 m ² (trente mètres carrés soixante-treize)	

Certificat de superficie n° 26-1811445/NCH



Résultat du repérage

Date du repérage : **15/04/2025**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
ETUDE BENHAMOUR/SADONE

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

Parties de l'Immeuble bâti visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
2ème étage - Entrée/Couloir	2,65	2,65	
2ème étage - SdE/Wc	2,66	2,66	
2ème étage - Cuisine	5,78	6,03	Embrasure de porte(s)
2ème étage - Chambre	7,93	7,93	
2ème étage - Séjour	11,46	11,46	

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

Surface loi Carrez totale : 30,48 m² (trente mètres carrés quarante-huit)

Surface au sol totale : 30,73 m² (trente mètres carrés soixante-treize)

Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'Immeuble bâti visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Sous-Sol - Cave	0	3	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

Fait à PARIS 11, le 15/04/2025

Par : CHALLAOUI Nabil



ASL CONSULTING
21 rue d'Avron - 75020 Paris
Tel. 01 39 33 69 66
www.asl-diagnostic.com

Aucun document n'a été mis en annexe

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