

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

SDC RESIDENCE INDOCHINE,
5-6-7 Place Roger Salengro -
95140 GARGES LES GONNESSE
Me Emilie VAN HEULE

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

M. Ishtiaq ASHFAQ

Me

Avocat

Adresse des biens vendus :

7 Place Roger Salengro
95140 GARGES LES GONNESSE

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

30.000 €

Audience d'orientation :

Mardi 11 mars 2025

Audience d'adjudication :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A GARGES LES GONESSE (95140), 7 Place Roger Salengro

- **UN APPARTEMENT** de 66,88 m², au 10^{ème} étage gauche, escalier C, comprenant : entrée avec placard, cuisine avec cellier, salon, trois chambres, salle de bains et wc.
- **UNE CAVE**, escalier C, au premier sous-sol.

LES BIENS SONT LOUES.

Aux requête, poursuites et diligences de :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE INDOCHINE, 5-6-7 Place Roger Salengro - 95140 GARGES LES GONESSE, représenté par son syndic, le CABINET BETTI

Société à Responsabilité Limitée au capital de 471.829,71 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE sous le numéro 382 806 883 dont le siège social est sis à SANNOIS (95110), 21 Rue Georges Clémenceau, agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de **Maître Emilie VAN HEULE**, membre de la Société d'Avocats EVODROIT, Avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant 29 Boulevard Jean Jaurès – 95300 PONTOISE, laquelle est constituée sur la présente procédure et ses suites.

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de GONESSE le 2 janvier 2019 signifié le 28 janvier 2019 et devenu définitif, ayant condamné Monsieur Ishtiaq ASHFAQ à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à GARGES LES GONESSE (95140), RESIDENCE INDOCHINE, 5 à 7 Place Roger Salengro les sommes de :

- 4.867,62 € au titre des charges de copropriété impayées du 1^{er} janvier 2017 au 17 août 2018 (3^{ème} trimestre 2018 inclus), outre intérêts au taux légal à compter du 19 septembre 2018, date de l'assignation,
- 588 € sur le fondement de l'article 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965,
- 500 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- ainsi que les entiers dépens.

Il est ici précisé que le CABINET BETTI agit en qualité de syndic de la copropriété de l'immeuble sis à GARGES LES GONESSE (95140), RESIDENCE INDOCHINE, 5 à 7 Place Roger Salengro, dûment habilité à poursuivre la procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur Ishtiaq ASHFAQ en vertu du procès-verbal de l'assemblée générale en date du 1^{er} décembre 2022 sur une mise à prix de 30.000 €.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SAS MYHUISSIER, Commissaires de Justice associés à PONTOISE (95), en date du 8 novembre 2024, fait signifier commandement valant saisie immobilière à :

Monsieur Ishtiaq Hussein ASHFAQ
Né le 25 août 1979 à NATTA CHAATTER (Pakistan)
De nationalité française
Epoux de Madame Robina SHAHEEN
Demeurant 32 Rue de Montmagny – 95410 GROSLAY

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié, les sommes de :

- 1- la somme de **QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE SEPT EUROS ET SOIXANTE DEUX CENTIMES (4.867,62 €)** au titre des charges de copropriété impayées au 1^{er} janvier 2017 au 17 août 2018 (3^{ème} trimestre 2018 inclus4.867,62 €
- 2- les intérêts au taux légal courus du 19 septembre 2018, date de l'assignation, au 28 mars 2019 22,19 €
- 3- la somme de **CINQ CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS (588 €)** sur le fondement de l'article 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965 588,00 €
- 4- la somme de **CINQ CENTS EUROS (500 €)** au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile 500,00 €
- 5- les intérêts au taux légal sur la somme totale de 1.088 € courus à compter du 2 janvier 2019, date du jugement, jusqu'au 28 mars 2019 2,20 €
- 6- les intérêts au taux légal majoré de cinq points, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier, courus sur la somme totale de 5.955,62 € à compter du 29 mars 2019 jusqu'au jour du parfait paiement POUR MEMOIRE
- 7- les dépens POUR MEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRE : **5.980,01 €**

(CINQ MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT EUROS ET UN CENTIME)

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

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière du Val d'Oise le 20 décembre 2024 Volume 9504P02 2024 S numéro 305.

L'assignation à comparaître au débiteur a été délivrée pour l'audience d'orientation du **MARDI 11 MARS 2025 à 15 Heures.**

DESIGNATION

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

Dans un ensemble immobilier situé à GARGES LES GONESSE (95140), Place Roger Salengro numéros 5, 6 et 7 (ancien lieudit "LE BOIS DE L'AVARICE SUD"), ledit immeuble cadastré Section AP numéro 178.

➤ **LOT NUMERO 72 :**

Un APPARTEMENT au 10^{ème} étage gauche, escalier C, comprenant : entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, water-closets, séchoir, vide-ordures, trois placards.

Et les 1.448/100.000èmes des parties communes générales.

➤ **LOT NUMERO 172 :**

Escalier C, au premier sous-sol, une CAVE n° 172.

Et les 50/100.000èmes des parties communes générales.

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

Lesdits biens ont fait l'objet :

1. d'un procès-verbal de description dressé par Maître Olivia PLANTARD, Commissaire de Justice au sein de la SELAS MYHUISSIER, Commissaires de Justice à PONTOISE (95), en date du 5 décembre 2024, joint en annexe.

Il résulte dudit procès-verbal que les biens dont l'objet d'un contrat de location en date du 1^{er} janvier 2019 moyennant un loer mensuel de 800 €, outre une provision sur charges de 300 € par mois.

2. d'un dossier de diagnostics techniques établi par la société MY EASY DIAG le 5 décembre 2024 joint en annexe, à savoir :
 - le certificat de superficie : 66,88 m²,
 - le diagnostic de performance énergétique,
 - le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
 - l'état de l'installation intérieure de gaz,
 - l'état de l'installation intérieure d'électricité,
 - l'état des risques et pollutions,
 - l'état des nuisances sonores aériennes.
3. d'une demande de renseignements d'urbanisme par le Cabinet PAILLARD, Géomètre-Expert, lesquels seront annexés ultérieurement au présent cahier des conditions de vente par voie de dire.

F

Relevé de propriété

REPUBLIQUE
FRANCAISE

Année de référence	2014	Commune	288 OARQUES LES OISELLES	REG 5 111	Matière cadastrale	AO2004
--------------------	------	---------	--------------------------	-----------	--------------------	--------

Droit de propriété										Evolution des propriétés									
Nom ASHIAQ Adresse 13 RUE DE MONTMAGNY 85200 SACS-LAT										Propriété(s) bâtie(s) Numéro de propriété 1414-128									

Désignation des propriétés										Evolution des propriétés										
AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1. ASHIAQ 2. ASHIAQ 3. ASHIAQ 4. ASHIAQ 5. ASHIAQ 6. ASHIAQ 7. ASHIAQ 8. ASHIAQ 9. ASHIAQ 10. ASHIAQ 11. ASHIAQ 12. ASHIAQ 13. ASHIAQ 14. ASHIAQ 15. ASHIAQ 16. ASHIAQ 17. ASHIAQ 18. ASHIAQ 19. ASHIAQ 20. ASHIAQ										1. ASHIAQ 2. ASHIAQ 3. ASHIAQ 4. ASHIAQ 5. ASHIAQ 6. ASHIAQ 7. ASHIAQ 8. ASHIAQ 9. ASHIAQ 10. ASHIAQ 11. ASHIAQ 12. ASHIAQ 13. ASHIAQ 14. ASHIAQ 15. ASHIAQ 16. ASHIAQ 17. ASHIAQ 18. ASHIAQ 19. ASHIAQ 20. ASHIAQ										

Désignation des propriétés										Evolution des propriétés									
1. ASHIAQ 2. ASHIAQ 3. ASHIAQ 4. ASHIAQ 5. ASHIAQ 6. ASHIAQ 7. ASHIAQ 8. ASHIAQ 9. ASHIAQ 10. ASHIAQ 11. ASHIAQ 12. ASHIAQ 13. ASHIAQ 14. ASHIAQ 15. ASHIAQ 16. ASHIAQ 17. ASHIAQ 18. ASHIAQ 19. ASHIAQ 20. ASHIAQ										1. ASHIAQ 2. ASHIAQ 3. ASHIAQ 4. ASHIAQ 5. ASHIAQ 6. ASHIAQ 7. ASHIAQ 8. ASHIAQ 9. ASHIAQ 10. ASHIAQ 11. ASHIAQ 12. ASHIAQ 13. ASHIAQ 14. ASHIAQ 15. ASHIAQ 16. ASHIAQ 17. ASHIAQ 18. ASHIAQ 19. ASHIAQ 20. ASHIAQ									

Désignation des propriétés										Evolution des propriétés									
1. ASHIAQ 2. ASHIAQ 3. ASHIAQ 4. ASHIAQ 5. ASHIAQ 6. ASHIAQ 7. ASHIAQ 8. ASHIAQ 9. ASHIAQ 10. ASHIAQ 11. ASHIAQ 12. ASHIAQ 13. ASHIAQ 14. ASHIAQ 15. ASHIAQ 16. ASHIAQ 17. ASHIAQ 18. ASHIAQ 19. ASHIAQ 20. ASHIAQ										1. ASHIAQ 2. ASHIAQ 3. ASHIAQ 4. ASHIAQ 5. ASHIAQ 6. ASHIAQ 7. ASHIAQ 8. ASHIAQ 9. ASHIAQ 10. ASHIAQ 11. ASHIAQ 12. ASHIAQ 13. ASHIAQ 14. ASHIAQ 15. ASHIAQ 16. ASHIAQ 17. ASHIAQ 18. ASHIAQ 19. ASHIAQ 20. ASHIAQ									

Désignation des propriétés										Evolution des propriétés									
1. ASHIAQ 2. ASHIAQ 3. ASHIAQ 4. ASHIAQ 5. ASHIAQ 6. ASHIAQ 7. ASHIAQ 8. ASHIAQ 9. ASHIAQ 10. ASHIAQ 11. ASHIAQ 12. ASHIAQ 13. ASHIAQ 14. ASHIAQ 15. ASHIAQ 16. ASHIAQ 17. ASHIAQ 18. ASHIAQ 19. ASHIAQ 20. ASHIAQ										1. ASHIAQ 2. ASHIAQ 3. ASHIAQ 4. ASHIAQ 5. ASHIAQ 6. ASHIAQ 7. ASHIAQ 8. ASHIAQ 9. ASHIAQ 10. ASHIAQ 11. ASHIAQ 12. ASHIAQ 13. ASHIAQ 14. ASHIAQ 15. ASHIAQ 16. ASHIAQ 17. ASHIAQ 18. ASHIAQ 19. ASHIAQ 20. ASHIAQ									

Désignation des propriétés										Evolution des propriétés									
1. ASHIAQ 2. ASHIAQ 3. ASHIAQ 4. ASHIAQ 5. ASHIAQ 6. ASHIAQ 7. ASHIAQ 8. ASHIAQ 9. ASHIAQ 10. ASHIAQ 11. ASHIAQ 12. ASHIAQ 13. ASHIAQ 14. ASHIAQ 15. ASHIAQ 16. ASHIAQ 17. ASHIAQ 18. ASHIAQ 19. ASHIAQ 20. ASHIAQ										1. ASHIAQ 2. ASHIAQ 3. ASHIAQ 4. ASHIAQ 5. ASHIAQ 6. ASHIAQ 7. ASHIAQ 8. ASHIAQ 9. ASHIAQ 10. ASHIAQ 11. ASHIAQ 12. ASHIAQ 13. ASHIAQ 14. ASHIAQ 15. ASHIAQ 16. ASHIAQ 17. ASHIAQ 18. ASHIAQ 19. ASHIAQ 20. ASHIAQ									

Désignation des propriétés										Evolution des propriétés									
1. ASHIAQ 2. ASHIAQ 3. ASHIAQ 4. ASHIAQ 5. ASHIAQ 6. ASHIAQ 7. ASHIAQ 8. ASHIAQ 9. ASHIAQ 10. ASHIAQ 11. ASHIAQ 12. ASHIAQ 13. ASHIAQ 14. ASHIAQ 15. ASHIAQ 16. ASHIAQ 17. ASHIAQ 18. ASHIAQ 19. ASHIAQ 20. ASHIAQ										1. ASHIAQ 2. ASHIAQ 3. ASHIAQ 4. ASHIAQ 5. ASHIAQ 6. ASHIAQ 7. ASHIAQ 8. ASHIAQ 9. ASHIAQ 10. ASHIAQ 11. ASHIAQ 12. ASHIAQ 13. ASHIAQ 14. ASHIAQ 15. ASHIAQ 16. ASHIAQ 17. ASHIAQ 18. ASHIAQ 19. ASHIAQ 20. ASHIAQ									

Désignation des propriétés										Evolution des propriétés									
1. ASHIAQ 2. ASHIAQ 3. ASHIAQ 4. ASHIAQ 5. ASHIAQ 6. ASHIAQ 7. ASHIAQ 8. ASHIAQ 9. ASHIAQ 10. ASHIAQ 11. ASHIAQ 12. ASHIAQ 13. ASHIAQ 14. ASHIAQ 15. ASHIAQ 16. ASHIAQ 17. ASHIAQ 18. ASHIAQ 19. ASHIAQ 20. ASHIAQ										1. ASHIAQ 2.									

Délivré le 18/09/2024
 Source : Direction Générale des Finances Publiques
 Page: 1

OBSERVATIONS

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître MICHELEZ, Notaire à PARIS, le 17 mai 1961, dont une expédition a été publiée au deuxième Bureau des Hypothèques de PONTOISE le 4 janvier 1962 Volume 1505 numéro 6.

Procès-verbal de remaniement en date du 23 mai 2001 publié le 25 mai 2001 Volume 9504P02 2001 P numéro 2809 (corrections publiées le 16 août 2001 Volume 9504P02 2001 D numéro 8817, le 19 janvier 2004 Volume 9504P02 2004 D numéro 588, le 16 juillet 2004 Volume 9504P02 2004 D numéro 7365, le 25 janvier 2007 Volume 9504P02 2007 D numéro 1127, le 5 février 2007 Volume 9504P02 2007 D numéro 1752, le 9 novembre 2007 Volume 9504P02 2007 D numéro 13458 et le 17 septembre 2010 Volume 9504P02 2010 D numéro 9323).

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

La Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (article 48) a abrogé le chapitre 2 de la loi du 28 juin 1938 intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles".

Elle constitue aujourd'hui la Charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement.

Aux termes de l'article 43 de ladite Loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42, sont réputées non écrites.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits présentement mis en vente appartiennent à Monsieur Ishtiaq Hussein ASHFAQ pour les avoir acquis :

- de Madame Sophie NGALA veuve de Monsieur Paul GATSE, née le 1^{er} janvier 1948 à NGABE (Congo), demeurant 7 Place Roger Salengro – 95140 GARGES LES GONESSE et de Monsieur Paul GATSE, né le 2 juin 1936 à BOUNDJI (Congo) et décédé le 11 novembre 1990, représenté par la DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES ès-qualité d'administrateur provisoire à succession vacante,
- suivant jugement d'adjudication rendu par le Tribunal de Grande Instance de PONTOISE le 27 avril 2000 publié le 6 février 2003 Volume 9504P02 2003 P numéro 715.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

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

CHAPITRE IER - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} - CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 - PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 - SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II - ENCHERES

ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 - GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 - SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III - VENTE

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

ARTICLE 14 - VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 - VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du code civil.

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V - CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

30.000 €

(TRENTE MILLE EUROS)

Fait à PONTOISE

Le

Maître Emilie VAN HEULE

Membre de la Société d'Avocats EVODROIT

Avocat au Barreau du Val d'Oise

SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SDC RESIDENCE INDOCHINE, 5-6-7 Place Roger Salengro – 95140 GARGES LES GONESSE
c/ Monsieur Ishtiaq ASHFAQ

IMMEUBLE : 7 Place Roger Salengro – 95140 GARGES LES GONESSE
Lots numéros 72 et 172

AUDIENCE D'ORIENTATION : MARDI 11 MARS 2025 à 15 heures

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PONTOISE et par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu Maître Emilie VAN HEULE, membre de la SCP EVODROIT, Avocat au Barreau du Val d'Oise, Conseil du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à GARGES LES GONESSE (95140), RESIDENCE INDOCHINE, 5-6-7 Place Roger Salengro, poursuivant la présente vente ;

Laquelle entend compléter le cahier des conditions de vente par la production du procès-verbal dressé par Maître Olivia PLANTARD, Commissaire de Justice au sein de la SELAS MYHUISSIER, Commissaires de Justice à PONTOISE (95), le 5 décembre 2025.

Et Maître Emilie VAN HEULE, membre de la SCP EVODROIT, Avocat, au Barreau du Val d'Oise a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes réserves.

**SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq**

Office de Pontoise

**Guillaume LE PEILLET
Julie DARQC**
Commissaires de Justice Associés

**Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie**
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153
95300 PONTOISE
Tél : 01 34 35 36 60
Fax : 01 34 35 36 62

etude@myhuissier.com

FR60 4003 1008 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**



PROCÈS VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, et le **CINQ DECEMBRE** de 9h45 à 11h00

À LA DEMANDE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE INDOCHINE, 5 À 7 PLACE ROGER SALENGRO 95140 GARGES LES GONESSE représenté par son syndic SARL CABIENT BETTI, 21 Rue Georges Clémenceau 95110 SANNOIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège

Elisant domicile en notre Etude,

EN VERTU :

- 1°. De la grosse dument en forme exécutoire d'un jugement rendu par le TRIBUNAL D'INSTANCE de GONESSE le 2 janvier 2019 signifié le 28 janvier 2019 et devenu définitif,
- 2°. D'un précédent commandement de payer valant saisie immobilière délivré en date du 8 novembre 2024 à Monsieur Ishtiaq Hussein ASHFAQ
- 3°. Des dispositions des articles R 322-1 et L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

JE, Olivia PLANTARD,
Commissaire de Justice salarié au sein de la SELAS MyHuissier Le Peillet & Darcq, Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la Résidence de PONTOISE, y demeurant, 9 Place Saint Louis, soussignée,

ME SUIS TRANSPORTEE CE JOUR :

SUR LA COMMUNE DE GARGES LES GONESSE – VAL d'OISE – 7
Place Roger Salengro 10 eme étage gauche (depuis l'escalier), où étant en présence de :

- Monsieur Kojo BLANKSON, locataire suivant bail en date du 01/01/2019,
- de la société MY EASY DIAG, chargée des diagnostics immobiliers

J'ai procédé ainsi qu'il sult et ai pu faire les constatations suivantes :

**SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq**

Office de Pontoise

**Guillaume LE PEILLET
Julie DARcq**

Commissaires de Justice Associés

**Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie**
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153

95300 PONTOISE

Tél : 01 34 35 36 60

Fax : 01 34 35 36 62

etude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE



Le bien dont il est question dépend d'un ensemble immobilier situé à GARGES LES GONESSE (95), 5, 6 et 7 Place Roger Salengro cadastré section AP n° 178 consistant dans les lots :

- Numéro 72, un appartement au 10^e étage porte gauche depuis l'escalier
- Numéro 172, une cave en sous sol



Lot n° 72 – un appartement

Entrée

Porte palière type métallique

Sol linoléum gris

Toile de fibre de verre et peinture aux murs ainsi qu'au plafond

**SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq**

Office de Pontoise

**Guillaume LE PEILLET
Julie DARQC**
Commissaires de Justice Associés

**Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie**
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153

95300 PONTOISE

Tél : 01 34.35.36.60

Fax : 01 34.35.36.62

etude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE



Un placard sur la gauche aménagé par des étagères.



Couloir de circulation

Sol linoleum gris

Toile de fibre de verre et peinture aux murs ainsi qu'au plafond

**SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq**

Office de Pontoise

**Guillaume LE PEILLET
Julie DARCO**
Commissaires de Justice Associés

**Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie**
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153

95300 PONTOISE

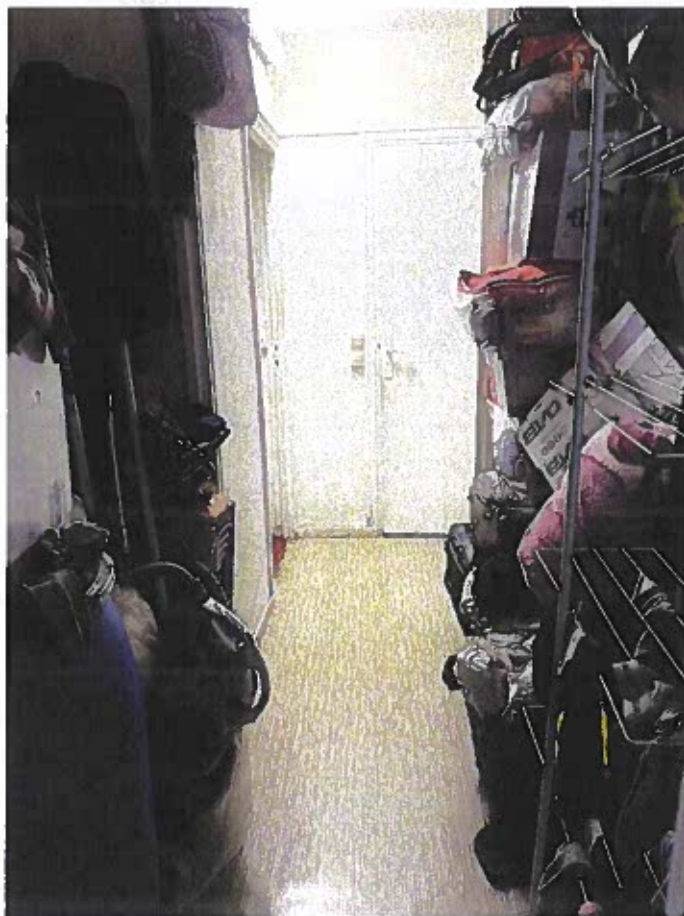
Tél : 01 34 35 36 60

Fax : 01 34 35 36 62

etude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE



WC

Porte de communication

Sol linoleum

Murs toile de fibre de verre et peinture ; plafond peinture

WC droit, chasse d'eau dorsale

Une fenêtre en pvd oscillo battante double vitrage

**SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq**

Office de Pontoise

**Guillaume LE PEILLET
Julie DARcq**
Commissaires de Justice Associés

**Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie**
Commissaires de Justice

**9, Place Saint LOUIS
BP 153**

95300 PONTOISE

Tél : 01 34 35 36 60

Fax : 01 34 35 36 62

etude@myhuissier.com

**FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP**

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**



Cuisine

Porte de séparation

Sol carrelage,

Faïence murale aux 2/3 de la hauteur, le tiers restant étant recouvert de
toile de fibre de verre et de peinture.

Plafond peinture

Une fenêtre en pvc simple battant, double vitrage avec partie fixe en
dessous.

Une vmc

La cuisine est équipée d'un évier inox deux bacs.

Quelques caissons de rangement fixés en partie haute du mur.

Depuis la cuisine j'accède à un cellier à gauche

Porte fenêtre vitrée en pvc simple battant double vitrage

Sol pvc, Murs et plafond peinture

Le mur de droite comporte quelques minces ouvertures en partie hautes
permettant une aération naturelle de la pièce.

**SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq**

Office de Pontoise

**Guillaume LE PEILLET
Julie DARCO**
Commissaires de Justice Associés

**Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie**
Commissaires de Justice

**9, Place Saint LOUIS
BP 153**

95300 PONTOISE

Tél : 01 34 35 36 60

Fax : 01 34 35 36 62

etude@myhuissier.com

**FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP**

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**



Présence d'un chauffe-eau.



**SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq**

Office de Pontoise

**Guillaume LE PEILLET
Julie DARCO**

Commissaires de Justice Associés

**Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie**
Commissaires de Justice

**9, Place Saint LOUIS
BP 153**

95300 PONTOISE

Tél : 01 34 35 36 60

Fax : 01 34 35 36 62

etude@myhuissier.com

**FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP**

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**



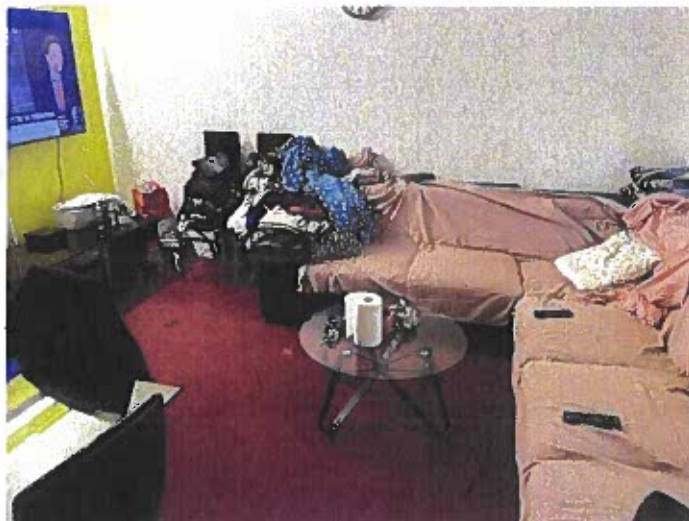
Salon à droite de l'entrée

Au sol, moquette

Sur les murs toile de fibre de verre et peinture

Plafond peinture.

Deux portes fenêtres en pvc double vitrage simple battant et une porte
fenêtre en pvc double vitrage double battants.



Première chambre à droite depuis le salon

Porte de communication

Sol linoleum

Murs et plafonds recouverts de toile de fibre de verre et peinture

Une fenêtre pvc simple battant double vitrage avec partie fixe vitrée en
dessous

**SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq**

Office de Pontoise

**Guillaume LE PEILLET
Julie DARCO**

Commissaires de Justice Associés

**Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie**
Commissaires de Justice

**9, Place Saint LOUIS
BP 153**

95300 PONTOISE

Tél : 01.34.35.36.60

Fax : 01.34.35.36.62

etude@myhuissier.com

**FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP**



**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**



Depuis le couloir de circulation j'accède en face à la **Salle de bain**

Porte de communication

Sol carrelage bleu

Faïence murale

Plafond peinture

La salle de bain est équipée d'une baignoire et d'un lavabo sur pied
VMC

**SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq**

Office de Pontoise

**Guillaume LE PEILLET
Julie DARCO**

Commissaires de Justice Associés

**Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie**
Commissaires de Justice

**9, Place Saint LOUIS
BP 153**

95300 PONTOISE

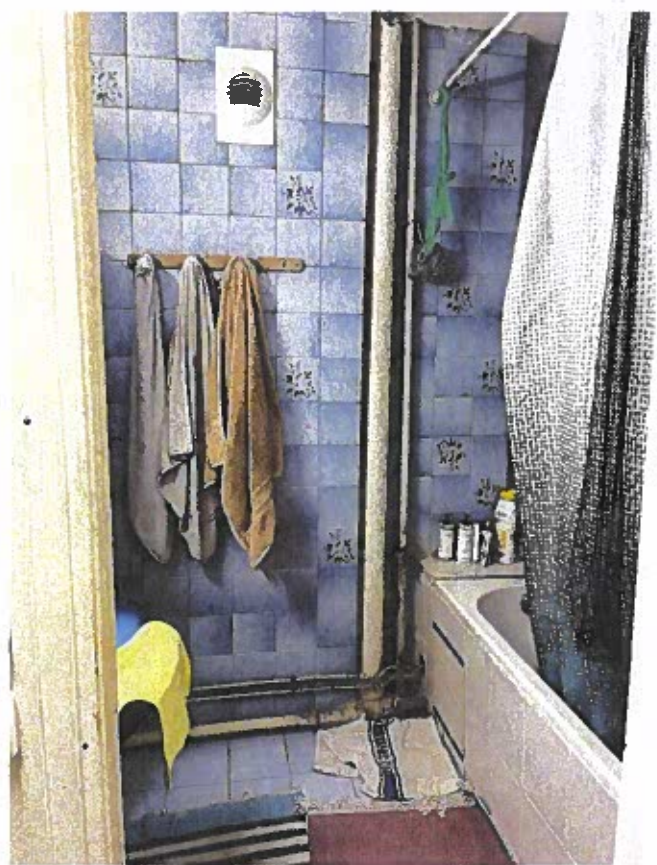
Tél : 01.34.35.36.60

Fax : 01.34.35.36.62

etude@myhuissier.com

**FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP**

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**



Deuxième chambre à gauche

Porte de communication

Sol moquette.

Murs et plafonds : toile de fibre de verre et peinture

Une porte-fenêtre pvc simple battant double vitrage avec partie fixe vitrée en dessous

**SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq**

Office de Pontoise

**Guillaume LE PEILLET
Julie DARCO**

Commissaires de Justice Associé

**Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie**
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153

95300 PONTOISE

Tél : 01 34.35.36.60

Fax : 01 34 35 36.62

etude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE



Troisième chambre à gauche

Porte de communication

Sol moquette.

Murs et plafonds : toile de fibre de verre et peinture

Une porte-fenêtre pvc simple battant double vitrage avec partie fixe vitrée en dessous

SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET
Julie DARCO
Commissaires de Justice Associés

Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153

95300 PONTOISE
Tél : 01 34.35 36.60
Fax : 01 34.35 36.62

etude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

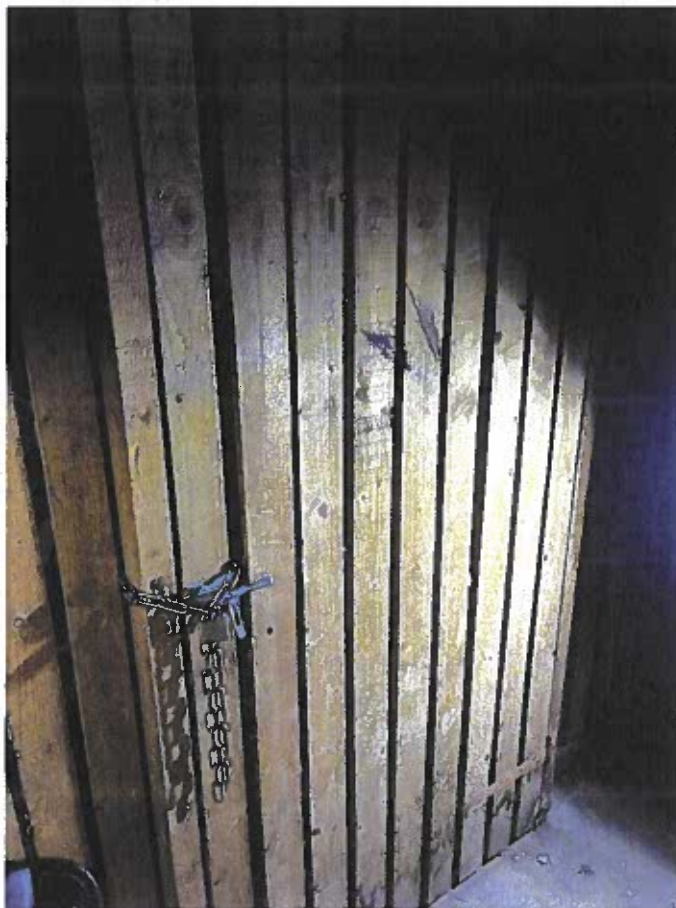
ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE



Lot n° 172 – une cave en sous sol

Porte ajourée en bois

Sol béton brut, murs parpaings



CHAUFFAGE : au sol collectif urbain

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Les lieux sont occupés par Monsieur BLANKSON Kojo, locataire en titre depuis 2019 et dont le bail est joint ci-dessous.

Il occupe les lieux avec sa femme, ses 4 enfants et sa sœur selon ses déclarations. Ils seraient par conséquent 7 personnes dans l'appartement. Le loyer est d'un montant de 1100 euros par mois.

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE



CONTRAT DE LOCATION

☐ **à usage exclusif professionnel**
à utiliser pour le seul usage professionnel d'un Particulier à la fin du bail (Art. 17, 18, 19 du décret du 11.12.59)

☐ **à une association**
à utiliser par une association reconnue d'utilité publique

Entre les soussignés
 Le BAILEUR
Amory & Joubert
31 Rue Anatole France
95410 GROSLEY

Le LOCATAIRE
M. BLANKSON Kejo Né le 12.12.1970 à Acen
5 Grande Rue de Guyer 95410 Guyer les Gypres

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue au locataire et le locataire accepte de louer au bailleur les locaux ou emplacements ci-dessous :

LIENS

Adresse : 4 Place Roger Salengro 95410 Guyer les Gypres

Caractéristiques : au 1er étage d'un immeuble situé salon 3 chambres
cuisine Salle d'eau etc.

☐ Appareils
☐ Meuble inséparable

Dépendances :
☐ Jardin
☐ Piscine
☐ Garage

Fourniture des parties et équipements suivants :

☒ Cuisine
☒ Réfrigérateur
☐ Vase à lait
☐ Armoire à vêtements
☐ Bureau
☐ Chaise
☐ Lit
☐ Table
☐ Chaise longue

DESTINATION

Les lieux sont loués à usage exclusif professionnel ou à usage exclusif d'habitation. Le bailleur se réserve le droit de révoquer le bail en cas d'usage non conforme à la destination des lieux.

☐ **LOCATION A USAGE EXCLUSIF PROFESSIONNEL**
 (Art. 17, 18, 19 du décret du 11.12.59)

☐ **LOCATION A USAGE EXCLUSIF D'HABITATION**
 (Art. 17, 18, 19 du décret du 11.12.59)

FISTRY 11 rue Lavoisier 95410 Paris

**SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq**

Office de Pontoise

**Guillaume LE PEILLET
Julie DARCO**
Commissaires de Justice Associés

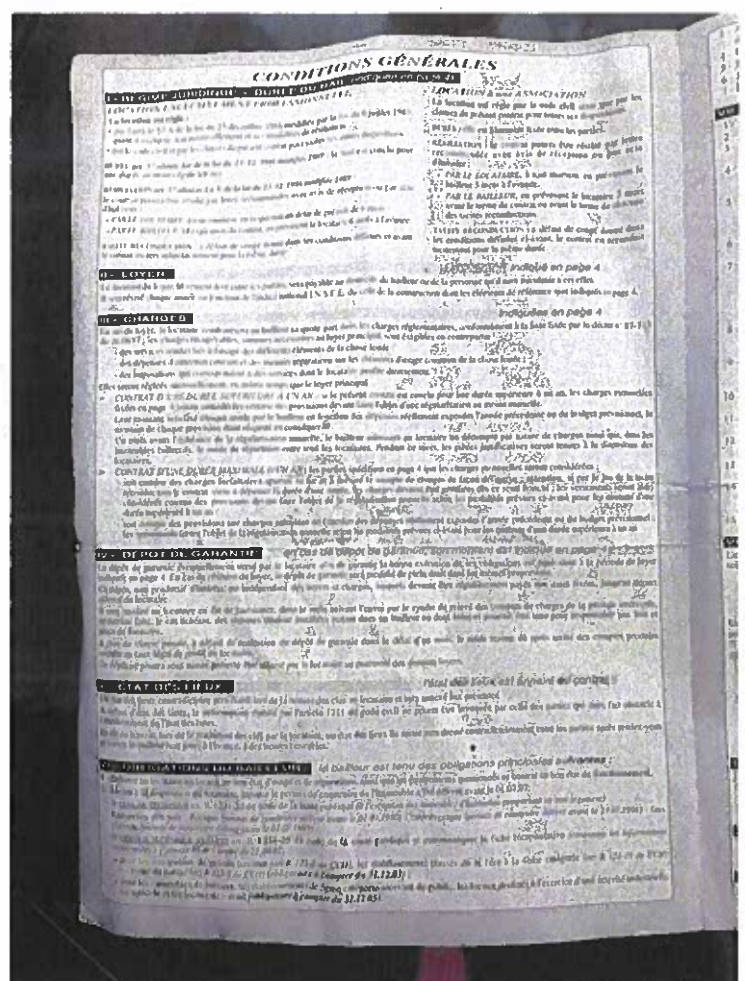
**Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE**
Guillaume Leturgie
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153
95300 PONTOISE
Tél : 01.34.35.36.60
Fax : 01.34.35.36.62

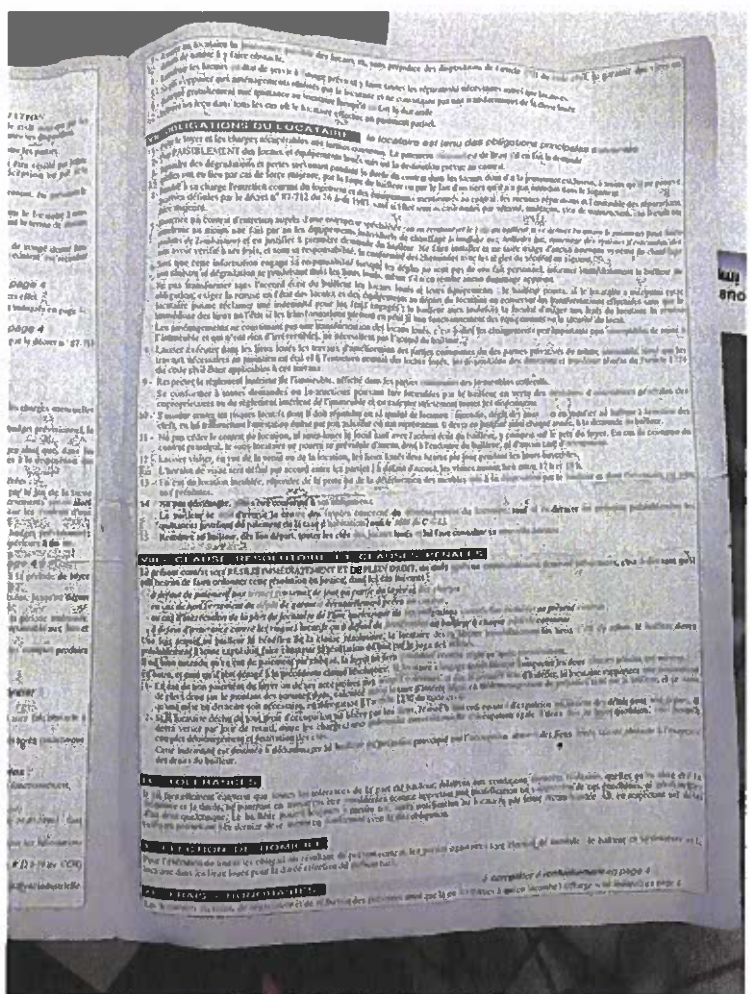
etude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDG FR PP

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**



FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP



FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

[illegible]

SUPERFICIE HABITABLE : 66,88 m²

SYNDIC : Cabinet BETTI

J'insère des photographies prises par mes soins à l'occasion de mon intervention.

ET DE CE QUE DESSUS JE DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

**SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq**

Office de Pontoise

**Guillaume LE PEILLET
Julie DARCO**
Commissaires de Justice Associés

**Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie**
Commissaires de Justice

**9, Place Saint LOUIS
BP 153**

**95300 PONTOISE
Tél : 01 34 35 36.60
Fax : 01 34 35 36.62**

etude@myhuissier.com

**FR60 4003 1000 0100 0024 1322 P50
CDCG FR PP**

Olivia PLANTARD



**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**



SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SDC RESIDENCE INDOCHINE, 5-6-7 Place Roger Salengro – 95140 GARGES LES GONESSE
c/ Monsieur Ishtiaq ASHFAQ

IMMEUBLE : 7 Place Roger Salengro – 95140 GARGES LES GONESSE
Lots numéros 72 et 172

AUDIENCE D'ORIENTATION : MARDI 11 MARS 2025 à 15 heures

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PONTOISE et par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu Maître Emilie VAN HEULE, membre de la SCP EVODROIT, Avocat au Barreau du Val d'Oise, Conseil du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à GARGES LES GONESSE (95140), RESIDENCE INDOCHINE, 5-6-7 Place Roger Salengro, poursuivant la présente vente ;

Laquelle entend compléter le cahier des conditions de vente par la production du dossier de diagnostics techniques établi par la société MY EASY DIAG le 5 décembre 2024, à savoir :

- le certificat de superficie : 66,88 m²,
- le diagnostic de performance énergétique,
- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- l'état de l'installation intérieure de gaz,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- l'état des risques et pollutions,
- l'état des nuisances sonores aériennes.

Et Maître Emilie VAN HEULE, membre de la SCP EVODROIT, Avocat, au Barreau du Val d'Oise a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes réserves.



My Easy Diag

Diagnostics immobiliers

Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : **24/IMO/0071**
Date du repérage : 05/12/2024



Désignation du ou des bâtiments

**7 place Roger Salengro
95140 GARGES LES GONESSE
Section cadastrale AP 178**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Esc. c; Etage 10; Porte Gauche, Lot numéro 72 172

Désignation du propriétaire

**M. ASHFAQ Ishtiaq Hussein
7 place Roger Salengro
95140 GARGES LES GONESSE**

Objet de la mission :

- Constat amiante avant-vente
- Métrage (Loi Carrez)
- Diag. Installations Electricité
- Etat des Risques et Pollutions
- Diag. Installations Gaz
- Diagnostic de Performance Energétique



My Easy Diag

Diagnostics immobiliers

Résumé de l'expertise n° 24/IMO/0071

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



Désignation du ou des bâtiments

**7 place Roger Salengro
95140 GARGES LES GONFESSE**

Section cadastrale AP 178

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 10 - Porte Gauche - Lot 72 172

	Prestations	Conclusion
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
	Gaz	L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.
	Etat des Risques et Pollutions	L'Etat des Risques délivré par My Easy Diag en date du 05/12/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2024-0033 en date du 24/01/2024 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé. Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'un projet construction, conformément aux articles L.132-5 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage

		professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Du fait de sa situation, le bien entre dans le champ d'application de la réglementation en vigueur depuis le 1er janvier 2024. Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation*, une attestation retrait-gonflement des argiles (RGA) doit obligatoirement être remise, par le maître d'ouvrage à l'autorité ayant délivré le permis de construire (article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation). En cas de changement de propriétaire, cette attestation devra être annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente. Etablie par un professionnel du bâtiment, elle doit justifier du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux. En cas de survenance d'un sinistre lié aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, le propriétaire devra justifier de la transmission de l'attestation RGA pour pouvoir bénéficier de la garantie Catastrophes Naturelles. * L'obligation pèse sur les permis de construire délivrés après le 1er janvier 2024. Le bien se situe dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris - Charles-de-Gaulle.
	DPE	189 9  Estimation des coûts annuels : entre 1 050 € et 1 460 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2495E4310348K
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 66,88 m²



My Easy Diag

Diagnostics immobiliers

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : **24/IMO/0071**
Date du repérage : **05/12/2024**

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

**7 place Roger Salengro
95140 GARGES LES GONESSE
Section cadastrale AP 178**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Esc. c; Etage 10; Porte Gauche, Lot 72 172

Désignation du propriétaire

**M. ASHFAQ Ishtiaq Hussein
7 place Roger Salengro
95140 GARGES LES GONESSE**

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

**MyHussier LE PEILLET et DARCQ Associés
9 Place Saint Louis
95300 PONTOISE**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

**ZEMMOURI Mustapha
My Easy Diag
20 Rue Lavoisier
95300 Pontoise
Numéro SIRET : 93284950800019
Désignation de la compagnie d'assurance : Klarity
Numéro de police et date de validité : CDIAGK001402 - 01/09/2025**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 66,88 m² (soixante-six mètres carrés quatre-vingt-huit)

Certificat de superficie n° 24/IMO/0071**Résultat du repérage**Date du repérage : **05/12/2024**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

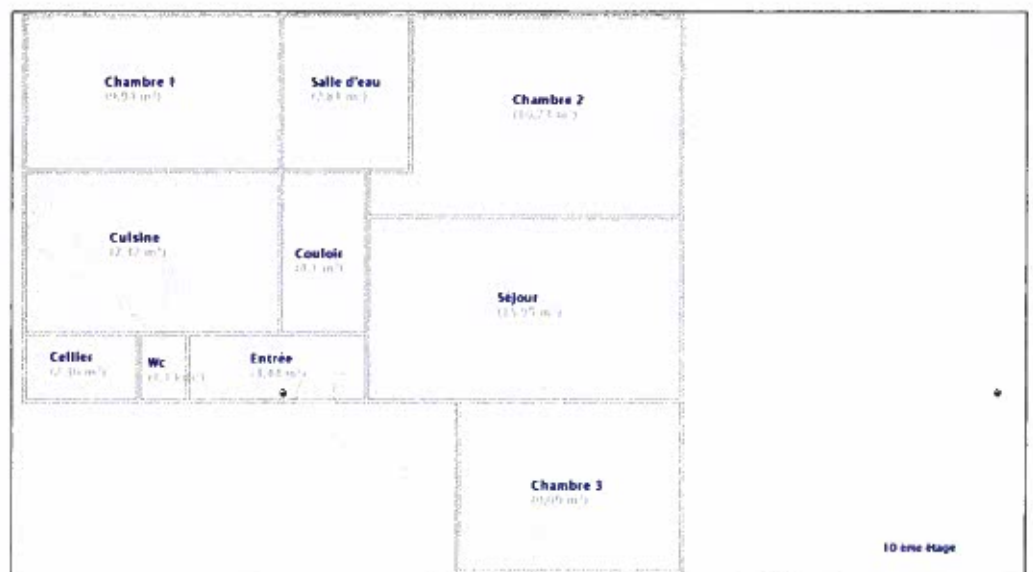
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Commentaires
10ème - Entrée	3,44	
10ème - Wc	1,14	
10ème - Cuisine	7,32	
10ème - Cellier	2,36	
10ème - Couloir	4,1	
10ème - Chambre 1	9,94	
10ème - Chambre 2	10,73	
10ème - Salle d'eau	2,81	
10ème - Séjour	15,95	
10ème - Chambre 3	9,09	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 66,88 m².**Fait à Pontoise, le **05/12/2024**Par : **ZEMMOURI Mustapha**

Aucun document n'a été mis en annexe

Certificat de superficie n° 24/IMO/0071



Certificat de superficie n° 24/IMO/0071

Loi
Carrez

	Certificat N° C3205	
Monsieur Mustapha ZEMMOURI		
Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-855 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.		
dans le(s) domaine(s) suivant(s) :		
Amiante sans mention	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Cognat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique individuel	Certificat valable Du 07/12/2020 au 06/12/2027	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le dimanche 01 septembre 2024

Marjorie ALBERT



Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site Internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

FW Certification de compétence version N° 01/01/20

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2495E4310348K

Etabli le : 05/12/2024

Valable jusqu'au : 04/12/2034

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

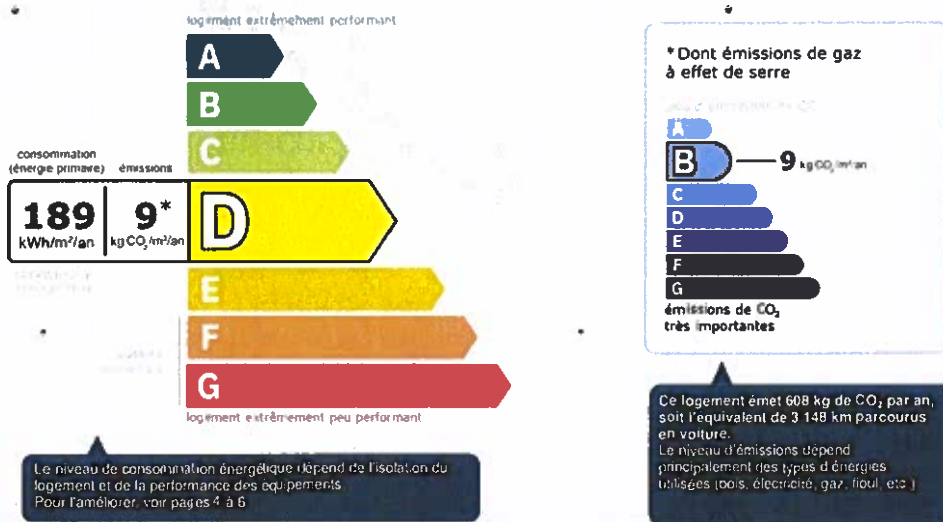


Adresse : 7 place Roger Salengro
95140 GARGES LES GONESSE
Esc. c; Etage 10; Porte Gauche, N° de lot: 72 172

Type de bien : Appartement
Année de construction : 1948 - 1974
Surface de référence : 66,88 m²

Propriétaire : M. ASHFAQ Ishtiaq Hussein
Adresse : 7 place Roger Salengro 95140 GARGES LES GONESSE

Performance énergétique et climatique



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 1 050 € et 1 460 € par an

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

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

Informations diagnostiqueur

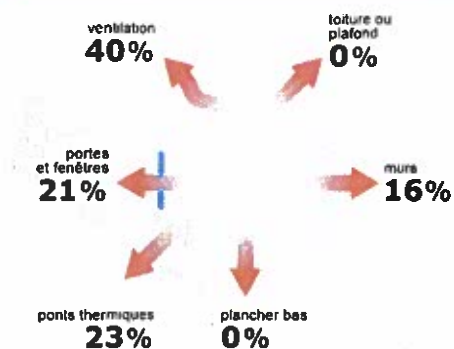
My Easy Diag
20 Rue Lavoisier
95300 Pontoise
tel : 0134223033

Diagnosticteur : ZEMMOURI Mustapha
Email : contact@my-easydiag.fr
N° de certification : C3205
Organisme de certification : LCC QUALIXPERT



Document communiqué en vertu de la loi n° 2015-912 du 7 août 2015 relative à la transparence de l'information sur les coûts de l'énergie et à la performance énergétique des bâtiments. Ce document est destiné à être communiqué aux occupants du logement et à être affiché dans le logement. Il est interdit de le reproduire ou de le diffuser sans l'autorisation écrite du diagnostiqueur. Toute violation de ces dispositions est punie de l'amende prévue pour les contraventions de la 5ème classe.

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



TRÈS BONNE

Système de ventilation en place



Ventilation naturelle par conduit

Confort d'été (hors climatisation)*



INSUFFISANT

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



bonne inertie du logement



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

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	7 402 (7 402 ± 1)	entre 560 € et 760 €	 52 %
 eau chaude	 Electrique	4 558 (4 587 ± 1)	entre 440 € et 610 €	 42 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	291 (126 ± 1)	entre 20 € et 40 €	 3 %
 auxiliaires	 Electrique	400 (174 ± 1)	entre 30 € et 50 €	 3 %
énergie totale pour les usages recensés :		12 650 kWh (9 684 kWh é.f.)	entre 1 050 € et 1 460 € 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 26° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 108ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

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

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -22% sur votre facture **soit -191€ 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 → 108ℓ/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

44ℓ consommés en moins par jour, c'est -23% sur votre facture **soit -158€ par an**

Astuces

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



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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation extérieure (réalisée entre 2001 et 2005) donnant sur l'extérieur Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	bonne
 Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Toiture/plafond	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 12 mm Porte(s) bois opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Réseau de chaleur vertueux isolé avec équipement d'intermittence central collectif. Emetteur(s): plancher chauffant
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 150 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation naturelle par conduit
 Pilotage	Avec intermittence centrale collectif

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.
 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	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 : 3600 à 5400€

Lot	Description	Performance recommandée
 Ventilation	Installation ventilation double flux et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 7900 à 11900€

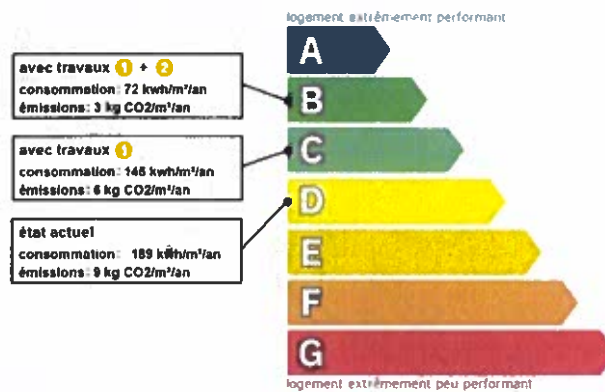
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \text{ K}$, $S_w = 0,42$
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	$COP = 3$

Commentaires :

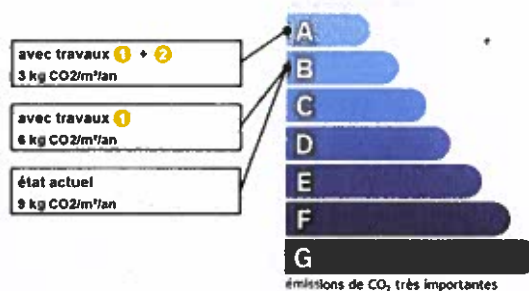
Néant

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 0608 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 :
LCC QUALIXPERT - 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostica v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0] Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Référence du DPE : 24/IMO/0071 Photographies des travaux
Date de visite du bien : 05/12/2024
Invariant fiscal du logement : N/A
Référence de la parcelle cadastrale : Section cadastrale AP, Parcelle(s) n° 178
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'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	95 Val d'Oise
Altitude	Donnée en ligne	57 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	1948 - 1974
Surface de référence du logement	Observé / mesuré	66,88 m²
Surface de référence de l'immeuble	Observé / mesuré	4619 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 Nord	Surface du mur	Observé / mesuré 14,48 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en béton banché
	Épaisseur mur	Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré oui
	Année isolation	Document fourni 2001 - 2005
Mur 2 Sud	Surface du mur	Observé / mesuré 19,6 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en béton banché
	Épaisseur mur	Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré oui
	Année isolation	Document fourni 2001 - 2005
Mur 3 Est	Surface du mur	Observé / mesuré 24,4 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré l'extérieur

Mur 4 Ouest	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	📄 Document fourni	2001 - 2005
	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré	16,3 m²
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔍 Observé / mesuré	16,3 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍 Observé / mesuré	0 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≤ 20 cm
Plancher	Isolation	🔍 Observé / mesuré	non
	Surface de plancher bas	🔍 Observé / mesuré	66,88 m²
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	🔍 Observé / mesuré	Dalle béton
Plafond	Isolation: oui / non / incertaine	🔍 Observé / mesuré	non
	Surface de plancher haut	🔍 Observé / mesuré	66,88 m²
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	🔍 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	non
Fenêtre 1 Nord	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	3,8 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Nord
	Orientations des baies	🔍 Observé / mesuré	Nord
	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	12 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 2 Sud	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	7,6 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Sud
	Orientations des baies	🔍 Observé / mesuré	Sud
	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	12 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	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	1,58 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 4 Ouest

Pont Thermique 1	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
	Présence de joints d'étanchéité	⊕ Observé / mesuré	oui
	Positionnement de la menuiserie	⊕ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⊕ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de pont thermique	⊕ Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Fenêtre 1 Nord
	Type isolation	⊕ Observé / mesuré	ITE
	Longueur du PT	⊕ Observé / mesuré	12,4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	⊕ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 2	Position menuiseries	⊕ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	⊕ Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Fenêtre 2 Sud
	Type isolation	⊕ Observé / mesuré	ITE
	Longueur du PT	⊕ Observé / mesuré	24,8 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	⊕ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	⊕ Observé / mesuré	au nu intérieur

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	⊕ Observé / mesuré	Ventilation naturelle par conduit
	Façades exposées	⊕ Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	⊕ Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	⊕ Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	⊕ Observé / mesuré	10
	Type générateur	⊕ Observé / mesuré	Réseau de chaleur isolé
	Année installation générateur	✗ Valeur par défaut	1948 - 1974 *
	Energie utilisée	⊕ Observé / mesuré	Réseau de chaleur
	Raccordement réseau urbain	⊕ Observé / mesuré	Grand Ensemble Sarcelles-Lochères
	Sous-station du réseau urbain isolés	⊕ Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust.T° Fonctionnement	⊕ Observé / mesuré	non
	Type émetteur	⊕ Observé / mesuré	Plancher chauffant
	Température de distribution	⊕ Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	⊕ Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage	⊕ Observé / mesuré	central
	Equipement d'intermittence	⊕ Observé / mesuré	Avec intermittence centrale collectif
Eau chaude sanitaire	Présence comptage	⊕ Observé / mesuré	0
	Nombre de niveaux desservis	⊕ Observé / mesuré	1
	Type générateur	⊕ Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	✗ Valeur par défaut	1948 - 1974
	Energie utilisée	⊕ Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	⊕ Observé / mesuré	non
	Type de distribution	⊕ Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces non contiguës
	Type de production	⊕ Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	⊕ Observé / mesuré	150 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.

Constatations diverses :

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

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

Informations société : My Easy Diag 20 Rue Lavoisier 95300 Pontoise

Tél. : 0134223033 - N°SIREN : 932849508 - Compagnie d'assurance : Klarity n° CDIAGK001402

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

2495E4310348K





Certificat N° C3205

Monsieur Mustapha ZENMOURI

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 6 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.



dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Amiante sans mention	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique individuel	Certificat valable Du 07/12/2020 au 06/12/2027	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le dimanche 01 septembre 2024

Marjorie ALBERT

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site Internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F09 Certification de compétence version M 010170



My Easy Diag
Diagnostics immobiliers

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : **24/IMO/0071**
Date du repérage : **05/12/2024**

Références réglementaires

Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
-----------------------	--

Immeuble bâti visité

Adresse	7 place Roger Salengro Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Etage 10-Porte Gauche-Lot 72 172 95140 GARGES LES GONESSE Section cadastrale AP 178
Type de logement :	Appartement - T4
Fonction principale du bâtiment :	Habitation (partie privative d'immeuble)
Date de construction :	Date du permis de construire non connue

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	M. ASHFAQ Ishtiaq Hussein 7 place Roger Salengro 95140 GARGES LES GONESSE
Le commanditaire	MyHuisier LE PETITET et DARQ Associés 9 Place Saint Louis 95300 PONTOISE

Le signataire

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	ZEMMOURI Mustapha	Opérateur de repérage	LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel 81100 CASTRES	Obtention : 25/02/2020 Échéance : 24/02/2027 N° de certification : C3205
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport				
Raison sociale de l'entreprise : My Easy Diag (Numéro SIRET : 93284950800019) Adresse : 20 Rue Lavoisier, 95300 Pontoise Désignation de la compagnie d'assurance : Klarity Numéro de police et date de validité : CDIAGK001402 - 01/09/2025				

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 05/12/2024 , remis au propriétaire le 05/12/2024
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 16 pages, la conclusion est située en page 2.

Sommaire

- 1 Les conclusions
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
- 3 La mission de repérage
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
 - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
- 6 Signatures
- 7 Annexes

1. – Les conclusions

* **Avertissement** : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :
Conduit en fibres-ciment (10ème - Entrée) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Sous-Sol - Cave	-	Cave trop encombrée

Constat de repérage Amiante n° 24/IMO/0071



Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur.

2. – Le laboratoire d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur. Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.» L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

My Easy Diag | 20 Rue Lavoisier 95300 Pontoise | Tél. : 0134223033 - N°SIREN : 932849508 | Compagnie d'assurance : Klarity

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Floors, Colorisage, Faux plafonds	Floors Colorisage Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en creux" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits peints
	Revêtement des (plaque de ciment)
	Revêtement des (mortier-ciment)
	Enduits de plâtre (ciment)
	Enduits de plâtre (mortier-ciment)
	Enduits de plâtre (mortier-ciment)
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Chapettes, Gannes et Coffres horizontaux	Enduits peints
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits Enveloppes de calorifuge
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Joint (traverse)
Vide-ordures	Joint (bande)
4. Éléments extérieurs	
Toitures	Plaque (composée)
	Plaque (fibre-ciment)
	Ardoise (composée)
	Ardoise (fibre-ciment)
	Accessoires de couvertures (composée)
	Accessoires de couvertures (fibre-ciment)
Bardages et façades légères	Bardage bétonné
	Plaque (composée)
	Plaque (fibre-ciment)
	Ardoise (composée)
	Ardoise (fibre-ciment)
	Panneau (composée)
Conduits en toiture et façade	Panneau (fibre-ciment)
	Conduits d'eau pluviale en mortier-ciment
	Conduits d'eau usée en mortier-ciment
Conduits de fumée en mortier-ciment	

Constat de repérage Amiante n° 24/IMO/0071



En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

10ème - Entrée
10ème - Wc
10ème - Cuisine
10ème - Cellier
10ème - Couloir

10ème - Chambre 1
10ème - Chambre 2
10ème - Salle d'eau
10ème - Séjour
10ème - Chambre 3

Sous-Sol - Cave fortement encombrée : nv

Localisation	Description
10ème - Entrée	Piafond P : Béton et Toile de verre peinture Mur A, B, C, D : Plâtre et Toile de verre peinture Plancher s : Non accessible et Linoléum collé
10ème - Wc	Piafond P : Béton et Toile de verre peinture Mur A, B, C, D : Plâtre et Toile de verre peinture Plancher s : Non accessible et Linoléum collé
10ème - Cuisine	Piafond P : Béton et Peinture Mur A, B, C, D : Plâtre et Carrelage mural toile de verre peinture Plancher s : Non accessible et Carrelage
10ème - Cellier	Piafond P : Béton et Peinture Mur A, B, C, D : Béton et Peinture Plancher s : Non accessible et Linoléum collé Conduit vide ordures B : Fibre-ciment et Peinture
10ème - Couloir	Piafond P : Béton et Toile de verre peinture Mur A, B, C, D : Plâtre et Toile de verre peinture Plancher s : Non accessible et Linoléum collé
10ème - Chambre 1	Piafond P : Béton et Peinture Mur A, B, C, D : Plâtre et Toile de verre peinture Plancher s : Non accessible et Moquette collée
10ème - Chambre 2	Piafond P : Béton et Peinture Mur A, B, C, D : Plâtre et Toile de verre peinture Plancher s : Non accessible et Moquette collée
10ème - Salle d'eau	Piafond P : Béton et Peinture Mur A, B, C, D : Non accessible et Carrelage mural Plancher s : Non accessible et Carrelage
10ème - Séjour	Piafond P : Béton et Peinture Mur A, B, C, D : Plâtre et Toile de verre peinture Plancher s : Non accessible et Moquette collée
10ème - Chambre 3	Piafond P : Béton et Peinture Mur A, B, C, D : Plâtre et Toile de verre peinture Plancher s : Non accessible et Moquette collée

4. - Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :
Néant

Constat de repérage Amiante n° 24/IMO/0071



4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 26/11/2024
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 05/12/2024
Heure d'arrivée : 10 h 00
Durée du repérage :
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	État de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.2 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	État de conservation	Commentaires
10ème - Cellier	Identifiant: M001 Description: Conduit en fibres-ciment Composant de la construction: 6 - Conduits et accessoires intérieurs - Vide-ordures Partie à sonder: Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (Sur jugement de l'opérateur)	EP (Z-III-RF)	*

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	État de conservation* ** et préconisations*	Photo
10ème - Cellier	Identifiant: M001 Description: Conduit en fibres-ciment Composant de la construction: 6 - Conduits et accessoires intérieurs - Vide-ordures Partie à sonder: Conduit en fibres-ciment Liste selon annexe 13-9 du CSP: B	Présence d'amiante (Sur jugement de l'opérateur)	Matériau non dégradé Résultat EP** Préconisation: Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

Constat de repérage Amiante n° 24/IMO/0071



Nota : Dès réception de ce rapport, il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux amiantes ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. - Signatures

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

Fait à Pontoise, le 05/12/2024

Par : ZEMMOURI Mustapha

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 24/IMO/0071

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

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

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

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

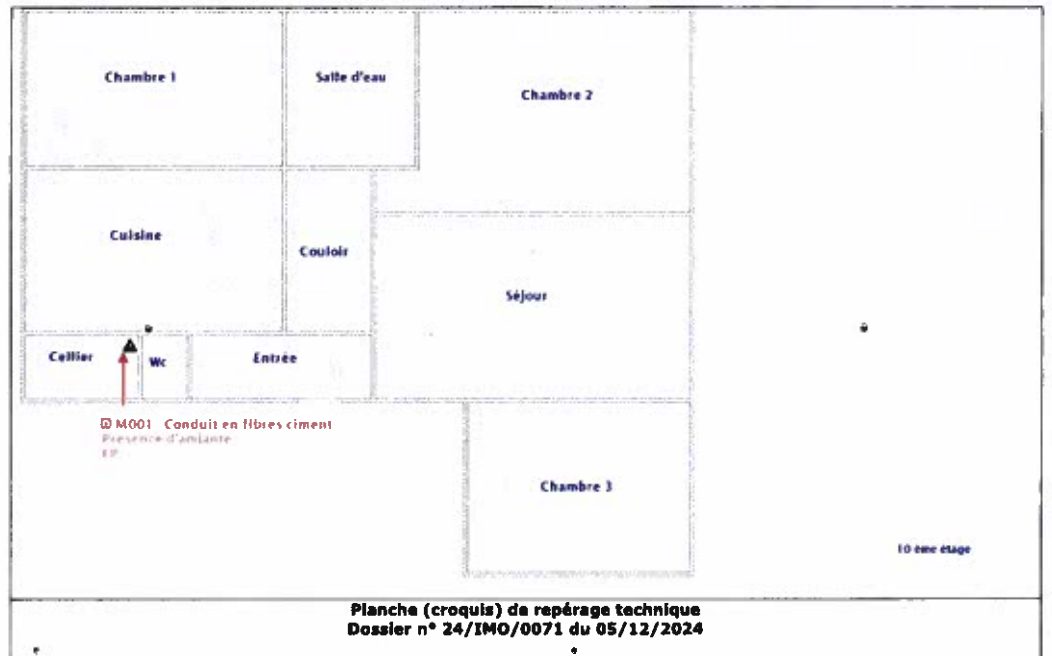
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Constat de repérage Amiante n° 24/IMO/0071



Légende

	Conduit en fibre-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : M. ASHFAQ Ishtiaq Hussein Adresse du bien : 7 place Roger Salengro 95140 GARGES LES GONESSE
	Conduit autre que fibre-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibre-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Photos



7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Constat de repérage Amlante n° 24/IMO/0071



Etat de conservation du matériau ou produit		Risque de dégradation		Type de recommandation
Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	
Protection physique étanche ☐	Matériau non dégradé ☒		risque de dégradation faible ou à terme ☒	EP
Protection physique non étanche ou absence de protection physique ☒			risque de dégradation rapide ☐	AC1
	Matériau dégradé ☐	ponctuelle ☐ généralisée ☐	risque faible d'extension de la dégradation ☐	EP
			risque d'extension à terme de la dégradation ☐	AC1
			risque d'extension rapide de la dégradation ☐	AC2

Dossier n° 24/IMO/0071
Date de l'évaluation : 05/12/2024
Bâtiment / local ou zone homogène : 10ème - Entrée
Identifiant Matériau : M001
Matériau : Conduit en fibres-ciment
Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
 - La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.
- Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

Constat de repérage Amiante n° 24/IMO/0071



En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

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

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. **Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. **Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
 - b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. **Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :

Constat de repérage Amiante n° 24/IMO/0071



- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
- b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégrité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
- En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

Klarity.

**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**
Valable du 13/09/2024 au 01/09/2025

Nous soussignés Klarity Assurance SAS - Courtage en Assurance - 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

My Easy Diag
Représenté par : Zemmouri Mustapha
20 Rue Lavoisier
95300 Pontoise
N° SIREN : 932849508
Date de création : 2024-09-08
Téléphone : 0134223033
Email : contact@my-easydiag.fr

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnostic Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine, sous le n°CDIAGK001402 souscrit à effet du 13 septembre 2024. Le détail des activités assurées est indiqué aux Conditions Particulières.

Les montants de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle sont fixés à 300 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à CHAMBOURCY,
le 13 septembre 2024

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang



Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy
N° Oras : 22004261 (www.oras.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (département 78) auprès des assureurs (département 78) Les Assureurs : Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) - 4 Place de Budapest - 75436 Paris



My Easy Diag

Diagnostics immobiliers

Attestation d'indépendance

« Je soussigné ZEMMOURI Mustapha, Gérant de la Société My Easy Diag, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
 - Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
 - Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
 - N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
- Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit »

Constat de repérage Amiante n° 24/IMO/0071



La certification QUALIXPERT DES DIAGNOSTICS		Certificat N° C3205	cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES ABRÉVIATION EN 4000 FERTÉ RESPONSABLE EN MÉTIER 7-8
Monsieur Mustapha ZEMMOURI			
Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.			
dans le(s) domaine(s) suivant(s) :			
Amiante sans mention	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 démissionnant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.	
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 démissionnant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.	
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 démissionnant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.	
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 démissionnant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.	
Diagnostic de performance énergétique individuel	Certificat valable Du 07/12/2020 au 06/12/2027	Arrêté du 20 juillet 2023 démissionnant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.	
		Date d'établissement le dimanche 01 septembre 2024 Marjorie ALBERT	

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le
site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F09 Certification de compétence version 11 03/2022

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible



My Easy Diag
Diagnostics immobiliers

Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier : **24/IMO/0071**
Norme méthodologique employée : **AFNOR NF P 45-500 (juillet 2022)**
Date du repérage : **05/12/2024**

La présente mission consiste à établir l'état de l'installation intérieure de gaz conformément à l'arrêté du 6 avril 2007 modifié, 12 février 2014, 23 février 2018 et du 25 juillet 2022 afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, de rendre opérante une clause d'exonération de la garantie du vice caché, en application de l'article 17 de la loi n°2003-08 du 3 janvier 2003, modifié par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005. Cet état de l'installation intérieure de gaz a une durée de validité de 3 ans. En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

A. - Désignation du ou des bâtiments

**7 place Roger Salengro
95140 GARGES LES GONESSE**

Section cadastrale AP 178
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Esc. c; Etage 10; Porte Gauche, Lot 72 172
Appartement
Nature du gaz distribué : Gaz naturel
fournisseur de gaz : Engie
Installation alimentée en gaz : OUI

B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :

**M. ASHFAQ Ishtiaq Hussein
7 place Roger Salengro
95140 GARGES LES GONESSE**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Apporteur
MyHuisster LE PEILLET et DARCY Associés
9 Place Saint Louis
95300 PONTOISE

Titulaire du contrat de fourniture de gaz :
M. ASHFAQ Ishtiaq Hussein
7 place Roger Salengro 95140 GARGES LES GONESSE
Numéro de point de livraison gaz : NC, Numéro (PCE) : NC, Numéro de compteur : 165

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
ZEMMOURI Mustapha
My Easy Diag
20 Rue Lavoisier
95300 Pontoise
Numéro SIRET : 93284950800019
Désignation de la compagnie d'assurance : Klarity
Numéro de police et date de validité : CDIAGK001402 - 01/09/2025
Certification de compétence C3205 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 03/03/2020
Norme méthodologique employée : NF P 45-500 (juillet 2022)

Etat de l'installation intérieure de Gaz n° 24/IMO/0071



D. - Identification des appareils

Liste des installations intérieures gaz (Genre ⁽¹⁾ , marque, modèle)	Type ⁽²⁾	Puissance en kW	Localisation	Observations : (anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Cuisinière Fagor	Non raccordé	nv	Cuisine	Mesure CO : Non réalisée Entretien appareil : Sans objet Entretien conduit : Sans objet

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eau, chaudière, radiateur, ...
(2) Non raccordé — Raccordé — Étanche.

E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle ⁽³⁾ (selon la norme)	Anomalies observées (A1 ⁽⁴⁾ , A2 ⁽⁵⁾ , DGI ⁽⁶⁾ , 32c ⁽⁷⁾)	Libellé des anomalies et recommandations
C.14 - 19.1 Ventilation du local - Aménée d'air	A2	19.a1 : le local équipé ou prévu pour un appareil de cuisson seul n'est pas pourvu d'une amenée d'air ou celle-ci est située à plus de 2 pièces d'intervalle. (Cuisinière Fagor) Remarques : (Cuisine) Absence d'amenée d'air ; Créer une grille d'amenée d'air ou faire intervenir un installateur gaz qualifié afin de remplacer l'appareil existant par un appareil étanche Risque(s) constaté(s) : Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) causée par une mauvaise combustion

- (3) Point de contrôle selon la norme utilisée.
(4) A1 : L'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation
(5) A2 : L'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture du gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.
(6) DGI : (Danger Grave et Immédiat) L'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger.
(7) 32c : la chaudière est de type VMC GAZ et l'installation présente une anomalie relative au dispositif de sécurité collective (DSC) qui justifie une intervention auprès du syndic ou du bailleur social par le distributeur de gaz afin de s'assurer de la présence du dispositif, de sa conformité et de son bon fonctionnement.

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être contrôlés et motifs, et identification des points de contrôles n'ayant pas pu être réalisés:

Néant

Nota : Nous attirons votre attention sur le fait que la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation présente dans des bâtiments, parties du bâtiment n'ayant pu être contrôlés.

G. - Constatations diverses

Commentaires :

- ☐ Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée
☐ Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté
☐ Le conduit de raccordement n'est pas visitable
☐ Au moins un assemblage par raccord mécanique est réalisé au moyen d'un ruban d'étanchéité

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

Néant

Etat de l'installation intérieure de Gaz n° 24/IMO/0071



Observations complémentaires :
Néant

H. - Conclusion

Conclusion :

- ☐ L'installation ne comporte aucune anomalie.
- ☐ L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.
- ☒ L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
- ☐ L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service.
- ☐ L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.

I. - En cas de DGI : actions de l'opérateur de diagnostic

- ☐ Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz
ou
- ☐ Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une partie de l'installation
- ☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier des informations suivantes :
 - référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
 - codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).
- ☐ Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

J. - En cas d'anomalie 32c : actions de l'opérateur de diagnostic

- ☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
- ☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie. ;

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

Dates de visite et d'établissement de l'état de l'installation gaz :
Visite effectuée le **05/12/2024**.
Fait à **Pontoise**, le **05/12/2024**

Par : **ZEMMOURI Mustapha**

Annexe - Photos



Localisation : Cuisine
Cuisinière Fagor



Compteur Gaz

Annexe - Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

Tous les travaux réalisés sur l'installation de gaz du logement, y compris les remplacements d'appareils, doivent faire l'objet de l'établissement d'un certificat de conformité modèle 2, conformément à l'arrêté du 23 février 2018 modifié. Seules les exceptions mentionnées à l'article 21 - 4° de l'arrêté du 23 février 2018 modifié dans le guide « modifications mineures » dispensent de cette obligation.

Les accidents dus aux installations gaz, tout en restant peu nombreux, sont responsables d'un nombre important de victimes. La vétusté des installations, l'absence d'entretien des appareils et certains comportements imprudents sont des facteurs de risque : 98 % des accidents, fuites et explosions sont recensés dans les installations intérieures. Les intoxications oxycarbonées et les explosions font un grand nombre de victimes qui décèdent ou gardent des séquelles et handicaps à long terme.

Quels sont les moyens de prévention des accidents liés aux installations intérieures gaz ?

Pour prévenir les accidents liés aux installations intérieures gaz, il est nécessaire d'observer quelques règles de base :

- > Renouvelez le tuyau de raccordement de la cuisinière ou de la bouteille de gaz régulièrement et dès qu'il est fissuré,
- > Faire ramoner les conduits d'évacuation des appareils de chauffage et de cheminée régulièrement,
- > Faire entretenir et contrôler régulièrement les installations intérieures de gaz par un professionnel.

Mais il s'agit également d'être vigilant, des gestes simples doivent devenir des automatismes :

- > ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,
- > fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- > assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,
- > sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle qui entraînerait une explosion :

- > ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux disjoncteurs,

Etat de l'installation intérieure de Gaz n° 24/IMO/0071



- > ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
- > ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
- > une fois à l'extérieur, prévenir les secours

Pour aller plus loin : <http://www.developpement-durable.gouv.fr>

Etat de l'installation intérieure de Gaz n° 24/IMO/0071



La certification QUALIXPERT des diagnosticiens		Certificat N° C3205	cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES ACCREDITATION N° 44994 PORTÉE DESIGNÉE SUR www.cofrac.fr
Monsieur Mustapha ZEMMOURI			
Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-855 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.			
dans le(s) domaine(s) suivant(s) :			
Amiante sans mention	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnosticiens intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et ferrite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.	
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnosticiens intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et ferrite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.	
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnosticiens intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et ferrite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.	
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnosticiens intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et ferrite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.	
Diagnostic de performance énergétique individuel	Certificat valable Du 07/12/2020 au 06/12/2027	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnosticiens intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.	

Date d'établissement le dimanche 01 septembre 2024

Marjorie ALBERT

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

R09 Certification de compétence version N 010120

Etat de l'installation intérieure de Gaz n° 24/IMO/0071





My Easy Diag
Diagnostics immobiliers

Etat de l'Installation Interieure d'Electricité

Numéro de dossier : **24/IMO/0071**
Norme méthodologique employée : **AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)**
Date du repérage : **05/12/2024**

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

A. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Appartement
7 place Roger Salengro
95140 GARGES LES GONESSE

Section cadastrale AP178, identifiant fiscal : N/A
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Esc. c; Etage 10; Porte Gauche, Lot numéro 72 172
Année de construction : 1970
Année de l'installation : > 15 ans
Distributeur d'électricité : Enedis
Parties du bien non visitées : Néant

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

MyHuissier LE PEILLET et DARCQ Associés
9 Place Saint Louis
95300 PONTOISE

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Apporteur**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :

M. ASHFAQ Ishtiaq Hussein
7 place Roger Salengro
95140 GARGES LES GONESSE

C. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

ZEMMOURI Mustapha

My Easy Diag

20 Rue Lavoisier

95300 Pontoise

Numéro SIRET : 93284950800019

Désignation de la compagnie d'assurance Klarity

Numéro de police et date de validité : CDIAGK001402 - 01/09/2025

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT le 03/03/2020 jusqu'au 02/03/2027. (Certification de compétence C3205)

D. - Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

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

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

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

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

E. - Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité

E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie** et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie**, mais fait l'objet de **constatations diverses**.
- ☐ L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.

☒ L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de **constatations diverses**.

E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- ☒ 1. L'appareil général de commande et de protection et de son **accessibilité**.
- ☐ 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- ☐ 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- ☐ 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☐ 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- ☒ 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- ☒ 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- ☐ 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- ☒ 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- ☐ 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
- ☐ 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

E.3. Les constatations diverses concernent :

- ☐ Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- ☒ Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- ☐ Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre	Photos
B1.3 g	Le dispositif assurant la coupure d'urgence est placé à plus de 1,80 m du sol fini et n'est pas accessible au moyen de marches ou d'une estrade. Remarques : L'AGCP (Appareil Général de Commande et de Protection) est placé à une hauteur > à 1,80 m du sol fini. Faire intervenir un électricien qualifié afin de déplacer l' AGCP ou créer une marche ou une estrade (10ème - Entrée)			
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.	B3.3.6 1	Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en œuvre : - protection du (des) CIRCUIT (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.	B3.3.6 1	Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en œuvre : - protection du (des) CIRCUIT (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.	B3.3.6 1	Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en œuvre : - protection du (des) CIRCUIT (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Remarques : Présence de matériel électrique inadapté placé en zone 2 d'un local contenant une douche ou une baignoire.			

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité n° 24/IMO/0071



N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre	Photos
B7.3 a	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations.			
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement. Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés			

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

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

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

G.1. – Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des Informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

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

G.2. – Constatations diverses

Constatation type E1. – Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes

Néant

Constatation type E2. – Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 15-600 – Annexe C	Motifs
B3.3.4 b	B3 – Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle principale	Conducteur de LEP (Liaison Equipotentielle Principale) non visible ou partiellement visible.

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

Constatation type E3. – Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

Etat de l'Installation Interieure d'Electricité n° 24/IMO/0071



H. – Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

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

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

Visite effectuée le : **05/12/2024**

Etat rédigé à Pontoise, le **05/12/2024**

Par : **ZEMMOURI Mustapha**

I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
B.2	Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.3	Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.4	Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
B.5	Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence priviégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.6	Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.7	Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.8	Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.9	Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
B.10	Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

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

J. - Informations complémentaires

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.11	Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution. Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution. Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

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

Annexe - Photos



Libellé de l'anomalie : B7.3 a
L'Enveloppe d'au moins un matériel est
manquante ou détériorée.

Remarques : Présence de matériel
électrique en place dont l'enveloppe
présente des détériorations.

Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé





Certificat N° C3205

Monsieur Mustapha ZEMMOURI

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Amiante sans mention	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et thermique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et thermique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et thermique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et thermique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique individuel	Certificat valable Du 07/12/2020 au 06/12/2027	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le dimanche 01 septembre 2024

Marjorie ALBERT



Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F09 Certification de compétence version 10 04/12/20



My Easy Diag

Diagnostics immobiliers

Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 24/MD/0071

Réalisé par MUSTAPHA ZEMMOURI

Pour le compte de My Easy Diag

Date de réalisation : 5 décembre 2024 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2024-0033 du 24 janvier 2024.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

7 Pl. Roger Salengro

95140 Garges-lès-Gonesse

Référence(s) cadastrale(s) :

AP0178

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

M. ASHFAQ Ishtiaq Hussain

Acquéreur



SYNTHESES

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Régl.
1	Pollution des nappes	approuvée	03/03/2023	non		à
	Zonage deismicité : 1 - 125 faible	(1)		non		
	Zonage du potentiel radon : 1 - Faible	(1)		non		
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte						
Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)				Concerné	Détails	
Zonage du retrait-gonflement des argiles				Oui	Aléa Moyen	
Plan d'Exposition au Bruit (1)				Oui	Aérodrome de Paris - Charles-de-Gaulle (CDG)	
Basias, Basol, lcp				Oui	5 sites* à - de 500 mètres	

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

(1) Secteur d'information sur les Sols

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R363-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8)

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

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

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

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

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

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



My Easy Diag
Diagnostics immobiliers

5 décembre 2024
7 Pt Roger Salengro
95140 Garges-lès-Gonesse
Commande M. ASHFAQ Ikhlas Hussein
Réf. 24/AMCV0071 - Page 3/13

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	5
Déclaration de sinistres indemnisés.....	6
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés.....	7
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	8
Annexes.....	9



My Easy Diag
Diagnostics immobiliers

État des Risques et Pollutions

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

Situation de bien immobilier (bail ou non bail)

Document réalisé le : 05/12/2024

Parcelle(s) : AP0178

7 Pl. Roger Salengro 95140 Garges-lès-Gonesse

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui ☐

non ☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation ☐

Chute de rochers ☐

Remède de rive ☐

Des risques graves ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune

Mouvement de terrain ☐

Mut. (sism.)-Séisme ☐

Séisme ☐

Séisme non traité ☐

Avallanche ☐

Feu de forêt ☐

Autre ☐

Autre ☐

Cyclone ☐

Eruption volcanique ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

oui ☐

non ☒

si oui, les risques prescrits par le règlement du PPRn mentionnés sont :

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui ☐

non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque minier ☐

Affaissement ☐

Séisme ☐

Exposition ☐

Exposition au gaz ☐

Evolution des sols ☐

Pollution des eaux ☐

Autre ☐

Autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

oui ☐

non ☒

si oui, les risques prescrits par le règlement du PPRm mentionnés sont :

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

prescrit

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

approuvé

oui ☐

non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque industriel ☐

Risque chimique ☐

Risque nucléaire ☐

Risque technologique ☐

Régulation ☐

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 sont-ils réalisés

oui ☐

non ☒

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques qui affecte l'immeuble

oui ☐

non ☒

est exposée au public (sur le site, l'acte authentique et prospectus, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location)

oui ☐

non ☒

Informations relatives aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N.M.T. (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 ☒

zone 2 ☐

zone 3 ☐

zone 4 ☐

zone 5 ☐

Très faible

Faible

Moyenne

Notable

Fort

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

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 ☒

zone 2 ☐

zone 3 ☐

zone 4 ☐

zone 5 ☐

Faible

Moyenne

Notable

Fort

Très fort

Informations relatives aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N.M.T. (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N.M.T.

oui ☐

non ☒

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Informations relatives à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui ☐

non ☒

Selon les informations reçues et disponibles par l'unité préfectorale IC 23-024 du 23/03/2023 portant création des SIS dans le département

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

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et dotée par décret

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans une zone de prescription ou dans une zone de prescription par un règlement d'urbanisme

oui ☐

non ☒

oui, à l'échelle d'exposition de 10 à 30 ans

oui, à l'échelle d'exposition de 10 à 100 ans

non

non

non

à l'échelle d'exposition de 100 à 200 ans

oui ☐

non ☒

à l'échelle d'exposition de 200 à 300 ans

oui ☐

non ☒

à l'échelle d'exposition de 300 à 400 ans

oui ☐

non ☒

Parties concernées

Vendeur : M ASHFAQ Ishbaq Hussein

à

le

Acquéreur :

à

le

Attention : Cet état ne dispense pas d'obligation ou d'information réglementaires. Les sites connus ou présumés qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information prévoyant et concernant le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 23/03/2023





My Easy Diag
Diagnostics immobiliers

5 décembre 2024
7 Pl. Roger Salengro
95140 Garges-lès-Gonesse
Commande M. ASHFAQ Ishtiaq Hussein
Réf. 24/IMQ0071 - Page 6/13

Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2020	30/09/2020	14/01/2022	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/07/2003	02/07/2003	30/11/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/06/2003	17/06/2003	19/10/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/07/2001	07/07/2001	18/01/2002	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/05/1999	30/05/1999	20/10/1999	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/12/1996	31/12/1997	29/12/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/05/1993	11/05/1993	21/01/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	01/06/1992	23/08/1992	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	30/11/1996	18/11/1997	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	19/07/1991	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/08/1987	25/08/1987	11/11/1987	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	20/06/1984	20/06/1984	18/10/1984	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/05/1984	05/05/1984	10/08/1984	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/05/1984	03/05/1984	10/08/1984	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/06/1983	27/06/1983	05/08/1983	☐

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

Préfecture : Pontoise - Val-d'Oise
Commune : Garges-lès-Gonesse

Adresse de l'immeuble :
7 Pl. Roger Salengro
Parcelle(s) : AP0178
95140 Garges-lès-Gonesse
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

M. ASHFAQ Ishtiaq Hussein



My Easy Diag
Diagnostics immobiliers

5 décembre 2024
7 Pl. Roger Salengro
95140 Garges-lès-Gonesse
Commande M. ASHFAQ Ishraq Hussein
Réf. 24/MO/0071 - Page 7/13

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

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

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

Oui Non

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

☐ ☐

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



My Easy Diag
Diagnostics immobiliers

5 décembre 2024
7 Pl. Roger Salengro
95140 Garges-lès-Gonesse
Commande M. ASHFAQ Ishlaq Hussein
Réf. 24/IMC/0071 - Page 8/13

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 05/12/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2024-0033 en date du 24/01/2024 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.

Le BIEN est également concerné par :

- Le Plan d'Exposition au Bruit de «Aérodrome de Paris - Charles-de-Gaulle» (D)

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 2024-0033 du 24 janvier 2024

> Cartographies :

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

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

Arrêté n° 2024 – 0033
portant abrogation des arrêtés relatifs à l'information des acquéreurs
et locataires sur les risques dans le Val-d'Oise

Le préfet du Val-d'Oise
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

° Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques, R 563-2 à R 563-8, D 563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 271-4, L 271-5 ;

Vu le décret du Président de la République du 9 mars 2022, nommant monsieur Philippe COURT, préfet du Val-d'Oise (hors classe) ;

Vu le décret du Président de la République du 15 février 2022, portant nomination de monsieur Thomas FOURGEOT en qualité de sous-préfet, directeur du cabinet du préfet du Val-d'Oise ;

Vu le décret 2022-1289 du 1^{er} octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et locataires sur les risques ;

Vu l'arrêté du préfet du Val-d'Oise n° 112491 du 25 novembre 2010 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le Val-d'Oise ;

Vu l'arrêté du préfet du Val-d'Oise n° 130072 du 14 juin 2013 modifiant l'arrêté n° 112491 du 25 novembre 2010 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le Val-d'Oise ;

Vu les arrêtés relatifs à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques dans chacune des communes exposées à un risque faisant l'objet d'un PPRN ou d'un PPRT, approuvé ou prescrit ;

Vu l'arrêté du préfet du Val-d'Oise n° 22-140 du 19 septembre 2022 modifiant l'arrêté 22-119 du 25 avril 2022 donnant délégation de signature à M. Thomas FOURGEOT, directeur du cabinet ;

Considérant que l'article L 125-5 du Code de l'Environnement a été modifié par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 et qu'il en résulte que son point III a été abrogé ;

Considérant qu'il convient d'abroger l'arrêté listant les communes exposées à un risque faisant l'objet d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN) ou d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), approuvé ou prescrit ;

Sur proposition du directeur de cabinet ;

ARRÊTE

Article 1 : Les arrêtés du préfet du Val-d'Oise n° 112491 du 25 novembre 2010, n° 130072 du 14 juin 2013 ainsi que tous les arrêtés, relatifs à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques, propres à chacune des communes du Val-d'Oise concernées par cette obligation, sont abrogés.

Article 2 : L'information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs auxquels ils sont susceptibles d'être exposés dans le département, est consignée dans le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM). La liste des communes concernées est annexée au dossier.

Article 3 : Les locataires ou propriétaires d'un bien situé dans une commune exposée à un risque peuvent télécharger le formulaire « état des risques » sur le site <https://terriat.georisques.gouv.fr/#/>

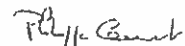
Article 4 : Les fiches d'information sur les différents risques sont disponibles sur le site www.georisques.gouv.fr

Article 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, dans un délai de deux mois à compter de sa notification¹.

Article 6 : Le directeur de cabinet est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Val-d'Oise.

Fait à Cergy, le 24 JAN. 2024

Le préfet,



Philippe COURT

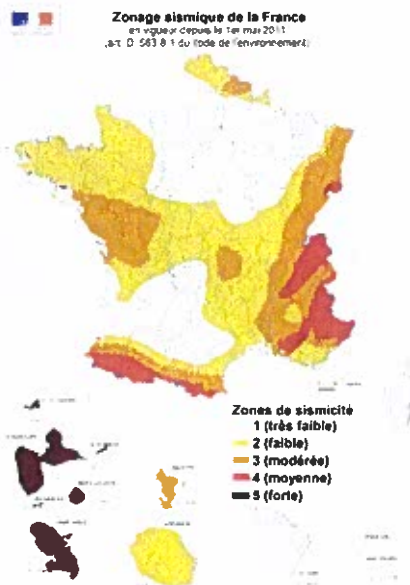
1 Délais et voies de recours Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la réception de sa notification. Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement par les personnes physiques et morales par l'intermédiaire de l'application 'Télérecours citoyens' (informations et accès au service disponibles à l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>). Dans ce même délai de 2 mois, il peut : soit faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet du Val-d'Oise ; soit faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre de l'Intérieur, Direction des Libertés Publiques et des Affaires Juridiques - Place Beauvau - 75 800 Paris cedex 08. L'exercice d'un seul des recours gracieux ou hiérarchiques proroge la possibilité de saisir le tribunal administratif.

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

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

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



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

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

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

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

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

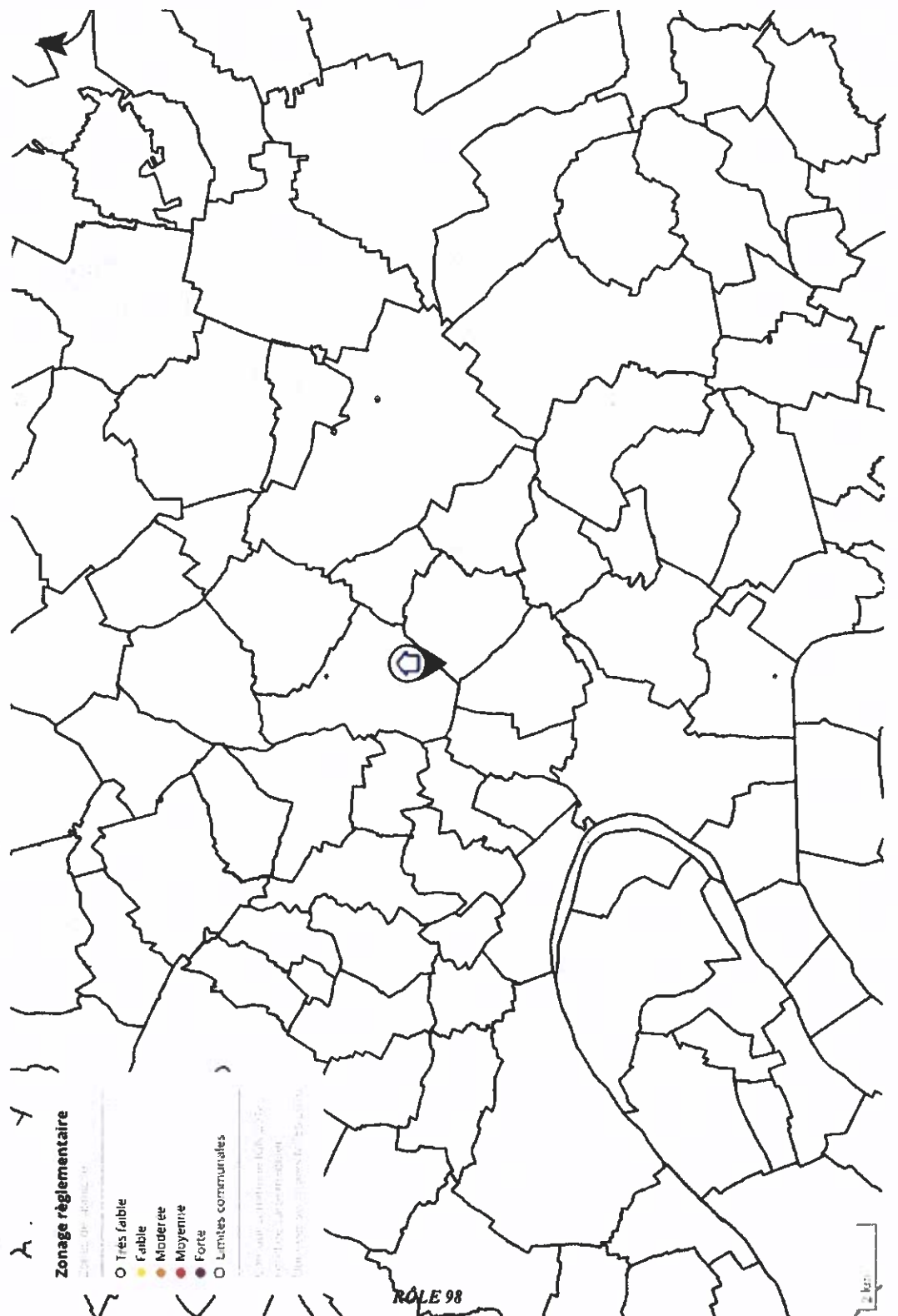
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

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

Pour en savoir plus:

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

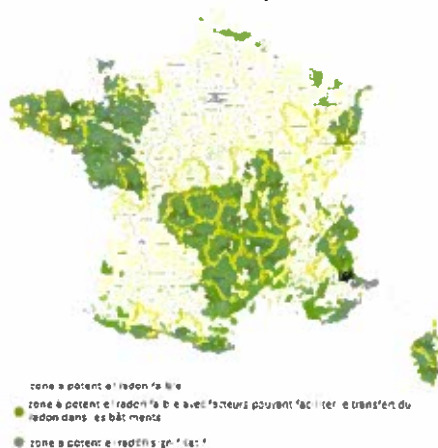
Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme>



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

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon ?

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

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

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

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

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

Quel est le risque pour la santé ?

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

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

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

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

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

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

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

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

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

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

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

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

Le potentiel radon des sols

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

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

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

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



My Easy Diag

Diagnostics immobiliers

Etat des Nuisances Sonores Aériennes

En application de l'article L112-11 du code de l'Urbanisme

Document réalisé en édition

N° Commande : 9320545 Création : 05/12/2024

Commanditaire : MUSTAPHA ZEMMOURI

Référence du bien

Vendeur :
M. ASHFAQ Ishtiaq Hussein

Acquéreur :

Adresse du bien :
7 Pl. Roger Salengro
95140 Garges-lès-Gonesse
Parcelle(s) : AP0178

Lot(s) :



Synthèse

Le bien se situe dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris - Charles-de-Gaulle.

Réserves :

Document délivré à titre indicatif sur la situation du bien au regard d'un éventuel PEB à la promesse de vente, ou à défaut, à l'acte authentique. Les parcelles dites "inconnues" ne sont pas prises en compte par le système pour juger de l'exposition du bien aux éventuels PEB. La qualité des données publiques utilisées pour apporter la ou les réponses étant limitée, En ce sens la société Septeo Solutions Proptech ne peut être considérée comme responsable de la mauvaise qualité d'un plan cadastral et des éventuelles erreurs d'interprétation qui pourraient en découler.

Sophia Antipolis,
le 05/12/2024

septeo
Solutions Proptech
80 Route des Lucioles,
Espaces de Sophia, Bâtiment C
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
SIRET 514 061 738 000 35
RCS Grasse



My Easy Diag

Diagnostics immobiliers

Etat des Nuisances Sonores Aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Adresse de l'immeuble

7 Pl. Roger Salengro

Code postal ou Insee

95140

Garges-lès-Gonesse

Commune

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB

¹ Oui ☒ Non

Révisé ☒

Approuvé

Date 03 / 04 / 2007

¹ Si Oui, nom de l'aérodrome : Paris - Charles-de-Gaulle

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

² Oui Non ☒

² Si Oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui Non ☒

☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB

¹ Oui Non ☒

Révisé

Approuvé

Date / /

¹ Si Oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

Zone A ¹ (forte)

Zone B ² (forte)

Zone C ³ (modérée)

Zone D ⁴ ☒

¹ intérieur de la courbe d'indice Lden 70

² entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62

³ entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55

⁴ entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50. Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'Institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N.) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris - Charles-de-Gaulle

peut être consulté à la mairie de la commune de Garges-lès-Gonesse

où est sis l'immeuble.

Réalisé le 05/12/2024

Vendeur

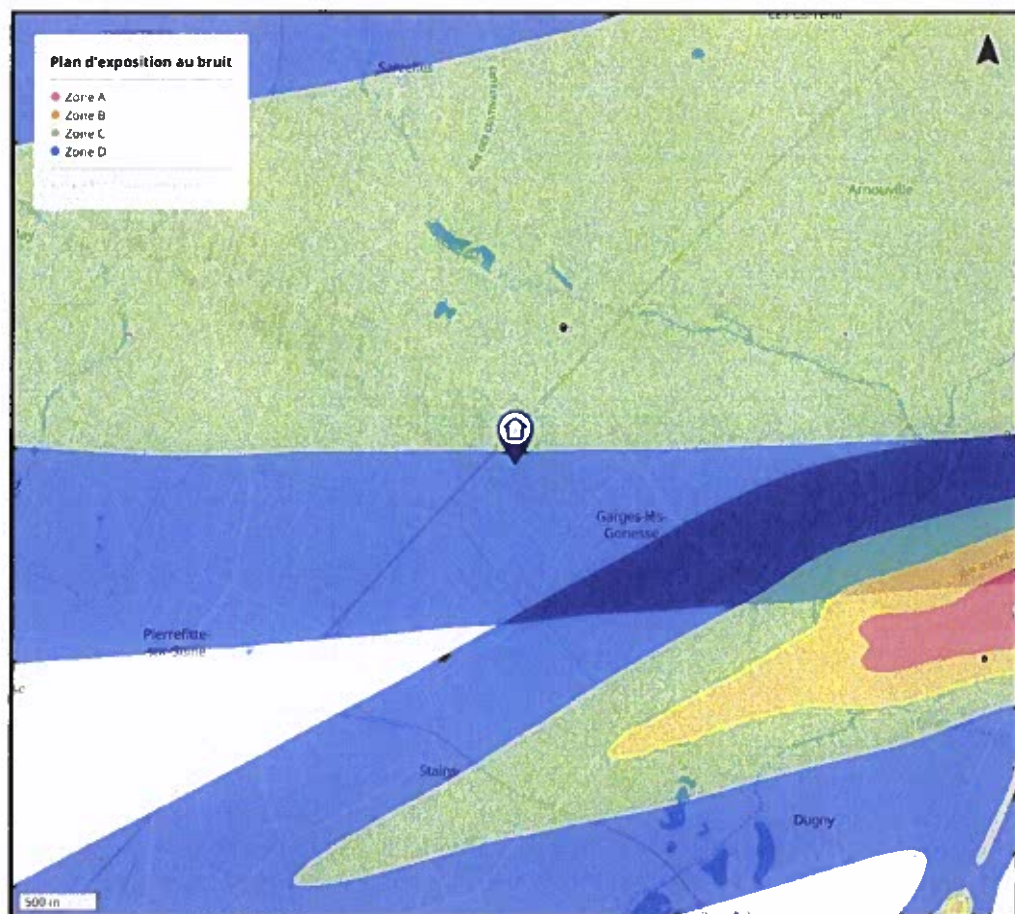
date / lieu

Acquéreur



My Easy Diag
Diagnostics immobiliers

Cartographie





My Easy Diag

Diagnostics immobiliers

Etat des Nuisances Sonores Aériennes

En application de l'article L112-11 du code de l'Urbanisme

Document réalisé en édition

N° Commande : 9320545 Création : 05/12/2024

Commanditaire : MUSTAPHA ZEMMOURI

Référence du bien

Vendeur :
M. ASHFAQ Ishtiaq Hussein

Acquéreur :

Adresse du bien :
7 Pl. Roger Salengro
95140 Garges-lès-Gonesse
Parcelle(s) : AP0178

Lot(s) :



Synthèse

Le bien se situe dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris - Charles-de-Gaulle.

Réserves :

Document délivré à titre indicatif sur la situation du bien au regard d'un éventuel PEB à la promesse de vente, ou à défaut, à l'acte authentique. Les parcelles dites "inconnues" ne sont pas prises en compte par le système pour juger de l'exposition du bien aux éventuels PEB. La qualité des données publiques utilisées pour apporter la ou les réponses étant limitée, En ce sens la société Septeo Solutions Proptech ne peut être considérée comme responsable de la mauvaise qualité d'un plan cadastral et des éventuelles erreurs d'interprétation qui pourraient en découler.

Sophia Antipolis,
le 05/12/2024

septeo
Solutions Proptech
80 Route des Lucioles,
Espaces de Sophia, Bâtiment C
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
SIRET 514 061 738 00035
RCS Grosse



My Easy Diag

Diagnostics immobiliers

Etat des Nuisances Sonores Aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Adresse de l'immeuble

7 Pl. Roger Salengro

Code postal ou Insee

95140

Commune

Garges-lès-Gonesse

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB

¹ Oui ☒ Non

Révisé ☒

Approuvé

Date 03 / 04 / 2007

¹ Si Oui, nom de l'aérodrome : Paris - Charles-de-Gaulle

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

² Oui Non ☒

² Si Oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui Non ☒

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB

¹ Oui Non ☒

Révisé

Approuvé

Date / /

¹ Si Oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

Zone A ¹ (forte)

Zone B ² (forte)

Zone C ³ (modérée)

Zone D ⁴ ☒

¹ intérieur de la courbe d'indice Lden 70

² entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62

³ entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55

⁴ entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater visées A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site internet du Géoportail de l'Institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N.) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris - Charles-de-Gaulle peut être consulté à la mairie de la commune de Garges-lès-Gonesse où est sis l'immeuble.

Révisé le 05/12/2024

Vendeur

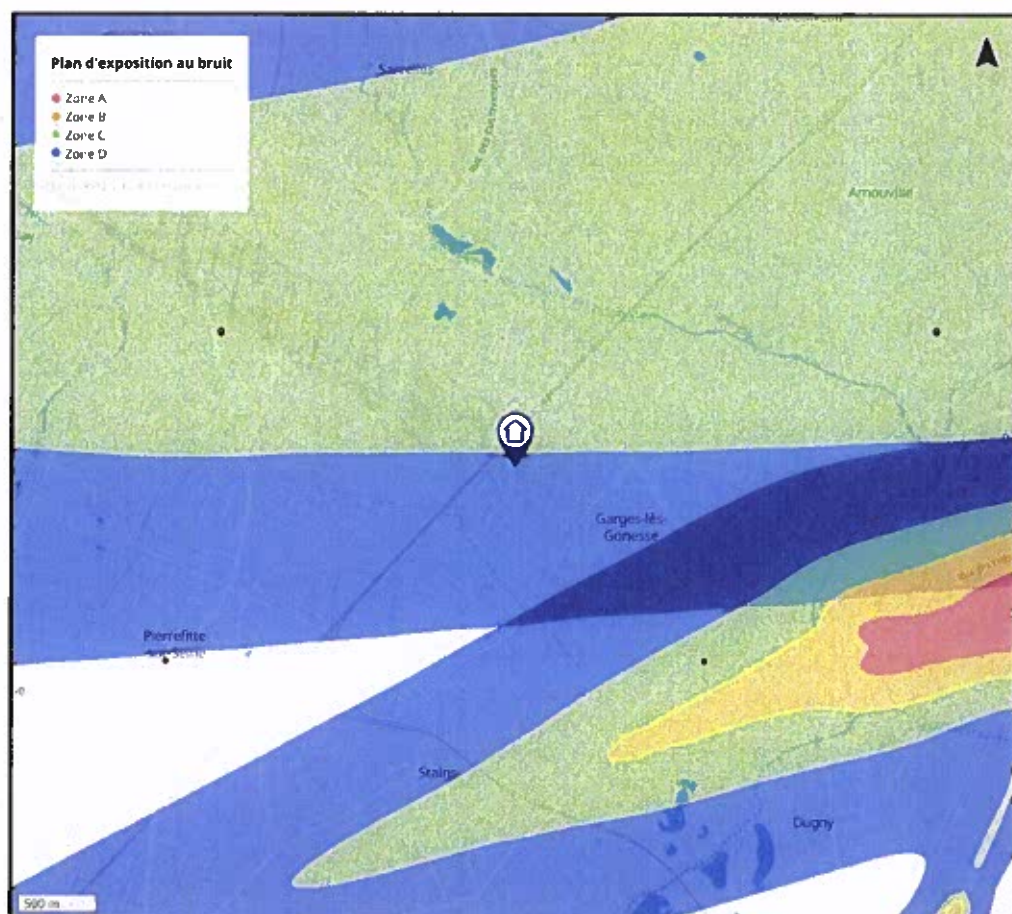
date / lieu

Acquéreur



My Easy Diag
Diagnostics immobiliers

Cartographie





My Easy Diag
Diagnostics immobiliers

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **24/IMO/0071** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 7 place Roger Salengro 95140 GARGES LES GONESSE.

Je soussigné, **ZEMMOURI Mustapha**, technicien diagnostiqueur pour la société **My Easy Diag** 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
Plomb	ZEMMOURI Mustapha	LCC QUALIXPERT	C3205	24/02/2027 (Date d'obtention : 25/02/2020)
Amlante	ZEMMOURI Mustapha	LCC QUALIXPERT	C3205	24/02/2027 (Date d'obtention : 25/02/2020)
Electricité	ZEMMOURI Mustapha	LCC QUALIXPERT	C3205	02/03/2027 (Date d'obtention : 03/03/2020)
Gaz	ZEMMOURI Mustapha	LCC QUALIXPERT	C3205	02/03/2027 (Date d'obtention : 03/03/2020)
DPE sans mention	ZEMMOURI Mustapha	LCC QUALIXPERT	C3205	06/12/2027 (Date d'obtention : 07/12/2020)
Audit Energetique	* ZEMMOURI Mustapha	LCC QUALIXPERT	AEC3205 *	31/12/2024 (Date d'obtention : 13/10/2023)

- Avoir souscrit à une assurance (Klarity n° CDIAGK001402 valable jusqu'au 01/09/2025) 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 Pontoise, le **05/12/2024**

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. »