

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés les biens ci-dessous désignés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de **PONTOISE**, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

Portant sur :

UN PAVILLON D'HABITATION

D'une superficie de 95,26 m²
sis 20, Avenue Debussy à 95470 FOSSES
Cadastré section AC 743 pour une contenance de 2a 7ca

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Aux requête, poursuites et diligences du :

CREDIT LOGEMENT, Société anonyme au capital de 1 259 850 270 € inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 302 493 275, dont le siège social est situé 50 boulevard Sébastopol à 75003 PARIS CEDEX 03 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Pour qui domicile est élu à PONTOISE (Val d'Oise), 22 rue Victor Hugo, au Cabinet de **Maître Pascal PIBAULT** membre de la S.C.P. PMH & Associés, société d'avocat au Barreau du Val d'Oise, qui se constitue à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie-immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

TITRE FONDANT LES POURSUITES :

Agissant en vertu de la copie exécutoire du jugement rendu le 02/06/2023 par le Tribunal Judiciaire de Pontoise (R.G 22/02503), signifié le 23/06/2023 et le 27/07/2023, définitif.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploits de Maître Nicolas GOUSSEAU membre de la SAS AXE LEGAL Commissaires de Justice à ARGENTEUIL en date du 13 novembre 2025 et de Maître Khadidja BENIKEN membre de la SAS AXE LEGAL Commissaires de Justice à SAINT DENIS en date du 26 novembre 2025,

Fait notifier commandement de payer valant saisie à :

1°/ Monsieur [REDACTED] **divorcé de Madame** [REDACTED]
né le [REDACTED] à [REDACTED] de nationalité [REDACTED] domicilié [REDACTED]

2°/ Madame [REDACTED] **divorcée de Monsieur** [REDACTED]
née le [REDACTED] à [REDACTED] de nationalité [REDACTED]
domi [REDACTED]

CREANCE DU POURSUIVANT

D'avoir à payer dans un délai de huit jours au requérant entre les mains du CREDIT LOGEMENT, la somme suivante :

Deux cent soixante-quatre mille cent euros et 38 cts (264.100,38€) arrêtée provisoirement au 13/10/2025 selon décompte exactement détaillé et ci-après annexé :

DECOMPTE AU 13/10/2025 :

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Principal selon jugement	04/11/2021	210.583,92	210.583,92		
Principal selon jugement	04/11/2021	727,83	727,83		
REPORT	04/11/2021	211.311,75	211.311,75		
Intérêt 0.76 % sur 210 583,92 du 04/11/21 au 31/12/21 soit 58 jours	31/12/2021			254,32	
REPORT	01/01/2022	211.566,07	211.311,75	254,32	
Intérêt 0.76 % sur 727,83 du 04/11/21 au 31/12/21 soit 58 jours	31/12/2021			0,88	
REPORT	01/01/2022	211.566,95	211.311,75	255,20	
Intérêt 0.76 % sur 210 583,92 du 01/01/22 au 09/05/22 soit 129 jours	09/05/2022			565,63	
Intérêt 0.76 % sur 727,83 du 01/01/22 au 09/05/22 soit 129 jours	09/05/2022			1,95	
Frais de procédure	10/05/2022	55,16			55,16
Frais de procédure	10/05/2022	52,62			52,62
Frais de procédure	10/05/2022	2,86			2,86
REPORT	10/05/2022	212.245,17	211.311,75	822,78	110,64
Intérêt 0.76 % sur 210 583,92 du 10/05/22 au 30/06/22 soit 52 jours	30/06/2022			228,01	
REPORT	01/07/2022	212.473,18	211.311,75	1.050,79	110,64
Intérêt 0.76 % sur 727,83 du 10/05/22 au 30/06/22 soit 52 jours	30/06/2022			0,79	
REPORT	01/07/2022	212.473,97	211.311,75	1.051,58	110,64
Intérêt 0.77 % sur 210 583,92 du 01/07/22 au 06/07/22 soit 6 jours	06/07/2022			26,65	
Intérêt 0.77 % sur 727,83 du 01/07/22 au 06/07/22 soit 6 jours	06/07/2022			0,09	
Frais de procédure	07/07/2022	88,36			88,36
Frais de procédure	07/07/2022	88,36			88,36
Frais de procédure	07/07/2022	2,86			2,86
Frais de procédure	07/07/2022	2,86			2,86
REPORT	07/07/2022	212.683,15	211.311,75	1.078,32	293,08
Intérêt 0.77 % sur 210 583,92 du 07/07/22 au 31/12/22 soit 178 jours	31/12/2022			790,76	
REPORT	01/01/2023	213.473,91	211.311,75	1.869,08	293,08

Intérêt 0,77 % sur 727,83 du 07/07/22 au 31/12/22 soit 178 jours	31/12/2022			2,73	
REPORT	01/01/2023	213.476,64	211.311,75	1.871,81	293,08
Intérêt 2,06 % sur 210 583,92 du 01/01/23 au 01/06/23 soit 152 jours	01/06/2023			1.806,52	
Intérêt 2,06 % sur 727,83 du 01/01/23 au 01/06/23 soit 152 jours	01/06/2023			6,24	
Article 700 NCPC	02/06/2023	800,00			800,00
REPORT	02/06/2023	216.089,40	211.311,75	3.684,57	1.093,08
Intérêt 2,06 % sur 210 583,92 du 02/06/23 au 30/06/23 soit 29 jours	30/06/2023			344,67	
REPORT	01/07/2023	216.434,07	211.311,75	4.029,24	1.093,08
Intérêt 2,06 % sur 727,83 du 02/06/23 au 30/06/23 soit 29 jours	30/06/2023			1,19	
REPORT	01/07/2023	216.435,26	211.311,75	4.030,43	1.093,08
Intérêt 4,22 % sur 210 583,92 du 01/07/23 au 06/08/23 soit 37 jours	06/08/2023			900,84	
Intérêt 4,22 % sur 727,83 du 01/07/23 au 06/08/23 soit 37 jours	06/08/2023			3,11	
Frais de procédure	07/08/2023	173,42			173,42
REPORT	07/08/2023	217.512,63	211.311,75	4.934,38	1.266,50
Intérêt 4,22 % sur 210 583,92 du 07/08/23 au 26/09/23 soit 51 jours	26/09/2023			1.241,70	
REPORT	27/09/2023	218.754,33	211.311,75	6.176,08	1.266,50
Intérêt 4,22 % sur 727,83 du 07/08/23 au 26/09/23 soit 51 jours	26/09/2023			4,29	
REPORT	27/09/2023	218.758,62	211.311,75	6.180,37	1.266,50
Intérêt 9,22 % sur 210 583,92 du 27/09/23 au 31/12/23 soit 96 jours	31/12/2023			5.106,63	
REPORT	01/01/2024	223.865,25	211.311,75	11.287,00	1.266,50
Intérêt 9,22 % sur 727,83 du 27/09/23 au 31/12/23 soit 96 jours	31/12/2023			17,65	
REPORT	01/01/2024	223.882,90	211.311,75	11.304,65	1.266,50
Intérêt 10,07 % sur 210 583,92 du 01/01/24 au 30/06/24 soit 182 jours	30/06/2024			10.573,85	
REPORT	01/07/2024	234.456,75	211.311,75	21.878,50	1.266,50
Intérêt 10,07 % sur 727,83 du 01/01/24 au 30/06/24 soit 182 jours	30/06/2024			36,55	
REPORT	01/07/2024	234.493,30	211.311,75	21.915,05	1.266,50
Intérêt 9,92 % sur 210 583,92 du 01/07/24 au 12/08/24 soit 43 jours	12/08/2024			2.461,00	
Intérêt 9,92 % sur 727,83 du 01/07/24 au 12/08/24 soit 43 jours	12/08/2024			8,51	
Frais de procédure	13/08/2024	3.489,64			3.489,64
Frais de procédure	13/08/2024	1.751,00			1.751,00
REPORT	13/08/2024	242.203,45	211.311,75	24.384,56	6.507,14
Intérêt 9,92 % sur 210 583,92 du 13/08/24 au 31/12/24 soit 141 jours	31/12/2024			8.069,81	
REPORT	01/01/2025	250.273,26	211.311,75	32.454,37	6.507,14
Intérêt 9,92 % sur 727,83 du 13/08/24 au 31/12/24 soit 141 jours	31/12/2024			27,89	
REPORT	01/01/2025	250.301,15	211.311,75	32.482,26	6.507,14

Intérêt 6,71 % sur 210 583,92 du 01/01/25 au 30/06/25 soit 181 jours	30/06/2025			9.095,55	
REPORT	01/07/2025	259.396,70	211.311,75	41.577,81	6.507,14
Intérêt 6,71 % sur 727,83 du 01/01/25 au 30/06/25 soit 181 jours	30/06/2025			31,44	
REPORT	01/07/2025	259.428,14	211.311,75	41.609,25	6.507,14
Intérêt 7,76 % sur 210 583,92 du 01/07/25 au 12/10/25 soit 104 jours	12/10/2025			4.656,15	
Intérêt 7,76 % sur 727,83 du 01/07/25 au 12/10/25 soit 104 jours	12/10/2025			16,09	
REPORT					
TOTAL		264.100,38	211.311,75	46.281,49	6.507,14

TOTAL 264.100,38 €

Outre les intérêts annuels postérieurs au taux d'intérêt légal calculés dans les termes du jugement du 02/06/2023 jusqu'à parfait paiement et actions, frais de mise à exécution et notamment le coût du commandement.

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

PUBLICATION DU COMMANDEMENT IMMOBILIER

Les parties saisies n'ayant pas satisfait auxdits commandements, ceux-ci ont été publiés au service de la publicité foncière de ST LEU LA FORET 2 **le 08 décembre 2025 sous les références (sages 9504Po2) Volume 2025 S numéro 00310 et Volume 2025 S numéro 00311.**

Les débiteurs ont été assignés à comparaître pour l'audience d'orientation du mardi 07 avril 2026 devant le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de PONTOISE.

DESIGNATION DU BIEN SAISI

COMMUNE DE FOSSES (95470)

Un pavillon d'habitation situé 20, Avenue Debussy à 95470 FOSSES
Bien composé selon acte acquisitif du 11/07/2013, d'une maison construite en parpaings et couverte en tuiles, comprenant : Au rez de chaussée : entrée, séjour double avec cheminée, cuisine, rangement, garage, buanderie, WC
Au premier étage : trois chambres, salle de bains, WC, placards
Au deuxième étage : deux chambres
Abri de jardin

Cadastré section AC 743 pour une contenance de 2a 7ca.

Dépendant du lotissement dénommé BEAU SOLEIL selon arrêté préfectoral du 20 Juillet 1971 reçu par Mes ETIENNE et JULIEN SAINT AMAND, notaires à Luzarches (95), le 21 juillet 1971 publié le 13 Aout 1971 volume 5528 numéro 2.

Et ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers, ci-après désignés les biens saisis existeront, s'étendront, se poursuivront et comporteront après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, notamment tous immeubles par destination, sans exception ni réserve.

INSCRIPTIONS

Le CREDIT LOGEMENT bénéficie sur le bien à saisir d'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive prise le 25/09/2023 sages 9504P02 Volume 2023 V 8291 se substituant rétroactivement à celle prise le 20/06/2022 sages 9504P02 Volume 2022 V numéro 6289.

EXTRAIT CADASTRAL :

Lesdits biens sont inscrits à la matrice du rôle des contributions foncières de la commune de **FOSSES (95470)** ainsi qu'il résulte des extraits ci-annexés :

Relevé de propriété

Année de référence : 2025		Département : 95 0		Commune : 250 FOSSES		TRES : 111		Numéro communal : A00400																		
Titulaire(s) de droit(s)																										
Droit réel : Propriétaire/Indivision				Numéro propriétaire : MCM9BW																						
Nom :		Prénom :																								
Adresse :																										
Droit réel : Propriétaire/Indivision				Numéro propriétaire : MCM9BX																						
Nom :		Prénom :																								
Adresse :																										
Propriété(s) bâtie(s)																										
Désignation des propriétés				Identification du local			Évaluation du local																			
An	Sec	N° Plan	C	N° Part	Vcne	Adresse	Codé Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S	M	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DES	Fraction RC Exo	TX MEXO	Coef OH	RC TEOM
14	AC	743		20	AV DEBUSSY		0174	A	01	00	01001	95250079569	250A	C	H	MA	S	2871							P	2 871
Total revenu imposable pour la part communale							Total revenu exonéré pour la part communale							Total revenu imposé pour la part communale												
2 871 euro(s)							0 euro(s)							2 871 euro(s)												

Propriété(s) non bâtie(s)																															
Désignation des propriétés					Évaluation										Livre foncier																
A ⁿ	Sec	N° Plan	N° Voie	N° Plan	Adresse	N° Parc Rivoli	N° Parc Prim	FF/ D/P	S Tar	SUP	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA		Contenance A	Revenu cadastral CA	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC								
14	A/C	743	20	AV DEB155*		0174		1	250A		S			soh			0,00														
Contenance totale					Total de la part communale										Total de la part additionnelle										Majoration des terrains constructibles						
					Revenu imposable					Revenu exonéré					Revenu imposé					Revenu exonéré					Revenu imposé						
					0					0					0					0					0					0	
					02 07																										

P.V DESCRIPTIF – DESCRIPTION :

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description dressé le **12 décembre 2025 par Maître Nicolas GOUSSEAU** membre de la SAS AXE LEGAL Commissaires de Justice à ARGENTEUIL ci-après reproduit :

MD 250891/ 973 **EXPEDITION**

SAS AXE LEGAL
Office d'Argenteuil
Commissaires de Justice
102, boulevard Héloïse
95100 ARGENTEUIL
Téléphone : 01.34.41.76.27
Mail : n.gousseau@axe-legal.fr



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
ET LE DOUZE DECEMBRE à 14 h**

A LA REQUETE DE :

La **S.A CREDIT LOGEMENT**, dont le siège social est 50, boulevard de Sébastopol – 75 PARIS CEDEX 03, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro B 302 493 275, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés au dit siège,

Ayant pour avocat Me **Pascal PIBAULT** membre de la **S.C.P PETIT – MARCOT – HOUILLON et Associés**, Société d'Avocats au Barreau du VAL D'OISE, demeurant 22, rue Victor Hugo à PONTOISE (95300),

Je, Nicolas GOUSSEAU, Commissaire de Justice associé au sein de la SAS AXE LEGAL, office d'Argenteuil, résidant au 102, boulevard Héloïse, soussigné,

Agissant en vertu des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et de la copie exécutoire d'un jugement rendu le 2 juin 2023 par le Tribunal Judiciaire de PONTOISE (RG 22/02503) précédemment signifié au préjudice de Monsieur [REDACTED] et de Madame [REDACTED]

Me suis rendu ce jour **12 décembre 2025 à 14 h** au n°20, avenue Debussy à FOSSES (95470), où, là étant, assisté de deux techniciens de la société AB DIAG 95 chargés de réaliser les diagnostics immobiliers obligatoires, de deux témoins majeurs et d'un serrurier, j'ai procédé comme suit :

En l'absence d'occupant, nous avons pénétré par la porte fenêtre du séjour laissée ouverte et,

J'AI PROCEDE A LA DESCRIPTION SUIVANTE :

Le bien saisi est une maison d'habitation de 1974 en simple mitoyenneté construite sur un terrain de forme rectangulaire de 207 m².

Terrain dallé et herbeux en façade avant.

Jardin en arrière de la maison avec abri de jardin.

L'ensemble dégradé et en friche. Un véhicule à l'état d'épave est stationné devant le garage.

La maison est construite comme suit :

Le gros œuvre est en parpaings.

Les façades sont enduites.

La toiture est réalisée en tuiles mécaniques sur charpente en bois.

Les menuiseries extérieures sont en PVC à double vitrage occultées par des persiennes en bois.













La distribution est la suivante :

Au rez-de-chaussée : séjour-salle à manger, cuisine, toilettes, cagibi, garage.

Au premier étage : trois chambres, salle de bain et toilettes. Un placard.

Combles aménagés : deux pièces.

Rez-de-chaussée :

Les sols sont carrelés.

Les murs sont peints ou tapissés. Faïence dans les toilettes.

Les plafonds sont peints.

Les revêtements sont hors d'état.

Dans le garage, les murs sont à l'état brut de gros œuvre ou recouverts de bois. On y accède par une porte pliante en bois en mauvais état.

La cuisine est aménagée d'éléments de rangement en bois plaqué, façades laquées. L'ensemble très endommagé.

Les toilettes sont équipées d'une cuvette de W.C et d'un lave-mains sur meuble dont la porte est pendante.

Le séjour est agrémenté d'une cheminée en pierres et briquettes, hotte crépie, linteau en poutre bois.



Salle de séjour



Salle de séjour





Cuisine





Cuisine





Dégagement





Toilettes





Cagibi





Garage





Garage





Garage

Etage :

Ce niveau est accessible par un escalier carrelé avec marches en bois à partir du séjour.

Les sols sont carrelés ou constitués de parquet lamellés.

Les murs sont tapissés ou peints. Faïence dans les pièces humides.
Plafonds peints ou lambrissés.

La salle de bain est équipée d'une baignoire, d'une douche et d'une vasque de lavabo sur meuble.

Les toilettes sont équipées d'une cuvette de W.C.

La chambre sur jardin dispose d'un balcon.



Cage d'escalier





Placard





Placard





Dégagement





Chambre sur jardin





Chambre sur jardin





Chambre sur jardin





Chambre sur rue





Chambre sur rue





Toilettes





Salle de bain





Salle de bain





Chambre palier





Chambre palier

Combles aménagés :

Sols recouverts de dalles PVC usées ou de plaques d'aggloméré de bois. Le plancher est troué dans la pièce du fond.

La sous pente est lambrissée. Les murs sont tendus de papier peint ou recouvert de liège.

L'ensemble des revêtements est en mauvais état. La cloison montée entre les deux pièces est défoncée.







La maison est chauffée et climatisée par une pompe à chaleur air air.

Elle semble faire l'objet d'une occupation illicite.

Les lieux ont été refermés à l'issue de l'opération. Retour étude : 15 h 30.

Trente-trois photographies sont insérées au présent procès-verbal.

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

COUT : six cent sept euros et 09 cts T.T.C



Nicolas GOUSSEAU

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Ci-après annexé, le dossier des diagnostics techniques élaborés par la Société AB DIAG 95, le 12 décembre 2025, conformément aux Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.



AB DIAG 95

34, avenue Marcel Perrin
95540 MÉRY SUR OISE
Tél : 01 34 24 97 65
contact95@agendadiagnostics.fr

Dossier N° 25-12-2285

Dossier de Diagnostic Technique Vente



AMIANTE



ÉLECTRICITÉ



DPE



ERP + ENSA



SURFACE HABITABLE



Adresse de l'immeuble
20 Avenue Debussy

95470 FOSSES

Date d'édition du dossier
14/12/2025

Donneur d'ordre
[Redacted]



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 80.000 € - SIRET : 928 710 995 00012 - APE : 7112B





RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

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 l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique ⁽⁵⁾
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment ⁽⁶⁾
- Information sur la présence d'un risque de mэрule ⁽⁶⁾
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées ⁽⁷⁾
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet ⁽⁸⁾

Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ⁽⁹⁾
- État de l'installation intérieure d'électricité ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation intérieure de gaz ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation d'assainissement non collectif ⁽¹¹⁾
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) ⁽¹²⁾

Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

⁽¹⁾ Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

⁽²⁾ À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013

⁽³⁾ Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)

⁽⁴⁾ Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes

⁽⁵⁾ Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE

⁽⁶⁾ Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

⁽⁷⁾ Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

⁽⁸⁾ Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

⁽⁹⁾ Si immeuble construit avant le 01/01/1949

⁽¹⁰⁾ Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

⁽¹¹⁾ Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

⁽¹²⁾ Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports

Retrouvez toute la réglementation sur notre site Internet : www.agendadiagnostics.fr



Nos services de confiance

DIAG MAG
Un magazine gratuit d'informations
sur les pathologies du diagnostic



DIAG ZEN
Des questions sur votre rapport ?
SAV postdiagnostic : pour vous accompagner



DIAG PAY
Paiement direct en ligne



DIAG ASSIST
Quel diagnostic, pour quel bien ?
Téléchargez l'appli Diag Assist !



N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports



AB DIAG 95

34, avenue Marcel Perrin
95540 MÉRY SUR OISE

Dossier N° 25-12-2285

Note de synthèse



Adresse de l'immeuble
20 Avenue Debussy

95470 FOSSES

Date d'édition du dossier
14/12/2025

Donneur d'ordre

Réf. cadastrale
Non communiquées

N° lot
Sans objet

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.



AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

Limite de validité :
Aucune (obligations réglementaires à vérifier)



ÉLECTRICITÉ

Présence d'une ou plusieurs anomalies

Constatations diverses : Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Limite de validité :
Vente : 13/12/2028
Location : 13/12/2031



DPE

190 kWh_{EP}/m²/an



D

190 kWh/m²/an



B

6 kg CO₂/m²/an

Limite de validité :
13/12/2035

Consommation en énergie finale : 82 kWh/m²/an



ERP

Plan de prévention des risques : Aucun – Sismicité : 1 (très faible) – Secteur d'information sur les sols : Non – Potentiel radon niveau 3 : Non – Recul du trait de côte : Non concerné – Obligations de débroussaillage : Non

Limite de validité :



ENSA

Hors zone de bruit

Limite de validité :
Non définie



SURFACE HABITABLE

95,26 m²

Surface des annexes : 7,58 m² / Surface non prise en compte : 39,09 m²

Limite de validité :
À refaire à chaque transaction



GAZ

Mission non réalisée

Motif : Absence d'installation gaz dans le logement



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 80.000 € - SIRET : 928 710 995 00012 - APE : 7112B





AB DIAG 95

34, avenue Marcel Perrin
95540 MÉRY SUR OISE
Tél : 01 34 24 97 65
contact95@agendadiagnostics.fr

Dossier N° 25-12-2285 #A

Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse :	20 Avenue Debussy	
	95470 FOSSES	
Référence cadastrale :	Non communiquées	
Lot(s) de copropriété :	Sans objet	N° étage : Sans objet
Nature de l'immeuble :	Maison individuelle	
Étendue de la prestation :	Parties Privatives	
Destination des locaux :	Habitation	
Date permis de construire :	1974	



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : [REDACTED] – 20 Avenue Debussy 95470 FOSSES

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : **Guillaume SUBE**
Certification n°C3522 délivrée le 28/12/2025, valable jusqu'au 27/12/2032 par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES)
Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012

Cabinet de diagnostics : **AB DIAG 95**
34, avenue Marcel Perrin – 95540 MÉRY SUR OISE
N° SIRET : 928 710 995 00012

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **DU 01/01/2025 AU 01/01/2026**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 80.000 € - SIRET : 928 710 995 00012 - APE : 7112B



RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 25-12-2285 #A

Ordre de mission du :

L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Accompagnateur(s) : Pas d'accompagnateur

Document(s) fourni(s) : Aucun

Moyens mis à disposition : Aucun

Laboratoire(s) d'analyses : Sans objet

Commentaires : Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoussièrement et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

Il est nécessaire 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. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

CONCLUSION

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.

Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

Dates de visite et d'établissement du rapport

Visite effectuée le 15/12/2025

Rapport rédigé à MÉRY SUR OISE, le 14/12/2025

Opérateur de repérage : Guillaume SUBE

Durée de validité : Non définie par la réglementation

Signature de l'opérateur de repérage



Cachet de l'entreprise



AB DIAG 95
34, avenue Marcel Perrin
95540 MÉRY SUR OISE
Tél : 01 34 24 97 65
SIRET : 928 710 995 00012 - APE : 7112B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.
Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.

CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

Programme de repérage réglementaire

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

Composant de la construction	Partie du composant
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiant-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiant-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits

4. Éléments extérieurs

Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiante lors des sondages et prélèvements.

Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

Constatations diverses

Logement meublé et occupé lors des diagnostics.

Le programme de repérage de la présente mission est limitatif (pas d'action de démontage ou de destruction).

Le présent rapport exclut donc le repérage d'amiante éventuellement présente dans les parties non accessibles (derrière les meubles, les encombrements, sous les planchers, sous les revêtements collés comme la tapisserie, papier peint ou doublages par exemple).

Concernant les parties de locaux, le présent repérage n'est pas dans tous les cas exhaustif : le repérage devant être non destructif, si un revêtement présent (sol, murs ou plafond) mais dont la dépose (qui serait nécessaire afin d'attester la présence d'un second matériau ou produit pouvant être amianté) nécessiterait une réparation (suite à dépose de lambris par exemple ou encore décollage de moquette ou de dalles de sol, dépose d'une trappe collée qui cacherait un calorifuge de tuyauteries dans une gaine technique par exemple ou encore décollage de plaques de faux-plafonds en polystyrène collées sur des plaques de faux-plafond minérales, ...), l'opérateur n'a pas le droit de procéder à cette investigation destructive.

En cas de travaux, prévoir un diagnostic amiante avant travaux.

RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « Locaux visités & matériaux et produits repérés » :
 - ▶ Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
 - ▶ Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « Matériaux et produits contenant de l'amiante » et « Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante » :
 - ▶ Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
 - ▶ Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
 - ▶ Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :

- Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
- Après analyse : Prélèvement d'un échantillon représentatif du matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

Enfin, la **légende** ci-dessous permet d'explicitier la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

CARACTÉRISTIQUE	Identifiant	Commentaire
Élément de construction	N°	Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire
	Désignation	Description courante de l'élément de construction
	Composant / Partie du composant	Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage')
Sondages et prélèvements	Px	Référence du prélèvement
	Dx	Référence de la décision opérateur (DO)
	Zx	Référence de la zone présentant des similitudes d'ouvrage (ZPSO) Une ZPSO est la partie d'un immeuble bâti dont les ouvrages ou parties d'ouvrage sont semblables. Chaque ZPSO comporte un ou plusieurs prélèvement(s) ou décision(s) de l'opérateur. Le récapitulatif des ZPSO figure au tout début des Annexes.
	⊗	Prélèvement : si le pictogramme est rouge, alors le matériau ou produit est amiante
	⊗	Prélèvement négatif, en contradiction avec la ZPSO à laquelle il est rattaché, qui est amiantée
	⊙	Sondage : si le pictogramme est rouge, alors le matériau ou produit est amiante Le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif.
	a	Présence d'amiante
Paroi	?	Susceptible de contenir de l'amiante, en attente de résultat d'analyse
	A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre
	SO	Sol
État de conservation (EC)	PL	Plafond
	1, 2 ou 3	Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation
Justification		Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante
Préconisation	EP	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
	AC1	Action corrective de 1 ^{er} niveau (arrêté du 12/12/2012)
	AC2	Action corrective de 2 nd niveau (arrêté du 12/12/2012)
	EVP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
	SNE	Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
	TCR	Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogramme 'a' souligné en rouge et prélèvement ou sondage en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante ou en attente de résultats d'analyse, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Maison RDC Entrée	4	Plafond Plâtre Peinture		
	5	Murs Placo-plâtre Papier-peint (A)		

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Maison RDC Séjour salle à manger	6	Murs Placo-plâtre Papier-peint (B)		
	7	Murs Placo-plâtre Papier-peint (D)		
	13	Plancher Non accessible Carrelage		
	8	Plafond Plâtre Peinture		
	9	Murs Placo-plâtre Papier-peint (A)		
	10	Murs Placo-plâtre Papier-peint (B)		
	11	Murs Placo-plâtre Papier-peint (D)		
	12	Plancher Non accessible Carrelage		
Maison RDC Cuisine	15	Plafond Plâtre Peinture		
	16	Murs Plâtre Papier-peint (A)		
	17	Murs Plâtre Papier-peint (B)		
	18	Murs Placo-plâtre Papier-peint (D)		
	19	Plancher Non accessible Carrelage		
	20	Murs Placo-plâtre Papier-peint (C)		
	21	Conduit de fluide Métal		D1 / Z1 (●)
Maison RDC WC	22	Conduit de fluide PVC		D2 / Z2 (●)
	23	Plafond Lambris bois		
	24	Murs Plâtre Peinture (ABCD)		
	25	Plancher Non accessible Carrelage		
	26	Conduit de fluide Métal		D3 / Z3 (●)
	27	Conduit de fluide PVC		D4 / Z4 (●)
	28	Plafond Lambris bois		
Maison RDC Placard sous escalier	29	Murs Plâtre Peinture (ABCD)		
	30	Plancher Non accessible Carrelage		
	31	Plafond Non accessible Fibres végétales		
Maison RDC Garage	32	Murs Plâtre (A)		
	33	Murs Plâtre (B)		
	34	Murs Placo-plâtre brut (C)		
	35	Murs Plâtre (D)		
	36	Plancher Non accessible Carrelage		
Maison RDC Local ECS	37	Plafond Non accessible Dalles polystyrène collées		
	38	Murs Plâtre Peinture (ABCD)		
	39	Plancher Béton		
	40	Conduit de fluide Métal		D5 / Z5 (●)
	41	Conduit de fluide PVC		D6 / Z6 (●)
Maison RDC Escalier (rdc vers 1er)	42	Plafond Placo-plâtre Peinture		
	43	Murs Placo-plâtre Papier-peint (A)		
	44	Murs Placo-plâtre Papier-peint (B)		
	45	Murs Placo-plâtre Papier-peint (D)		
	46	Marches et contre marches Non accessible Carrelage		
Maison 1er étage Palier 1er	47	Plafond Placo-plâtre Peinture		
	48	Murs Plâtre Papier-peint (ABCD)		
	49	Plancher Non accessible Carrelage		

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Maison 1er étage Chambre 1	50	Plafond Placo-plâtre Peinture		
	51	Murs Placo-plâtre Papier-peint (ABCD)		
	52	Plancher Non accessible Parquet bois		
Maison 1er étage Chambre 2	53	Plafond Placo-plâtre Peinture		
	54	Murs Placo-plâtre Papier-peint (A)		
	55	Plancher Non accessible Dalles de vinyl collées		
	56	Murs Placo-plâtre Papier-peint (B)		
	57	Murs Placo-plâtre Papier-peint (C)		
	58	Murs Placo-plâtre Papier-peint (D)		
	59	Murs Placo-plâtre Papier-peint (E)		
Maison 1er étage Balcon	60	Murs Placo-plâtre Papier-peint (F)		
	61	Murs Non accessible Enduit crépi (A)		
	62	Murs Non accessible Enduit crépi (B)		
	63	Murs Non accessible Enduit crépi (D)		
	64	Plancher Non accessible Carrelage		
Maison 1er étage Placard	65	Rambarde Alu (Mur C)		
	66	Plafond Lambris bois Vernis		
	67	Murs Plâtre Peinture (ABCD)		
Maison 1er étage Salle d'eau- salle de bain	68	Plancher Non accessible Parquet bois		
	69	Plafond Lambris bois Vernis		
	70	Murs Plâtre Faïence & peinture (ABCD)		
	71	Plancher Non accessible Parquet bois		
	72	Murs Non accessible Faïence (Central)		
	73	Conduit de fluide Métal Peinture		D7 / 27 
Maison 1er étage WC	74	Conduit de fluide PVC Peinture		D8 / 28 
	75	Plafond Placo-plâtre Peinture		
	76	Murs Plâtre Faïence & peinture (ABCD)		
	77	Plancher Non accessible Carrelage		
Maison 1er étage Chambre 3	78	Conduit de fluide Métal Peinture		D9 / 29 
	79	Conduit de fluide PVC		D10 / 210 
	80	Plafond Lambris bois Vernis		
Maison 1er étage Escalier (1er vers 2ème)	81	Murs Lambris bois Vernis (ABCD)		
	82	Plancher Non accessible Parquet bois		
	83	Plafond Lambris bois Vernis		
	84	Murs Lambris bois Vernis (A)		
Maison 2ème étage Chambre 4	85	Murs Lambris bois Vernis (C)		
	86	Murs Lambris bois Vernis (D)		
	87	Marches et contre marches Bois Vernis		
	88	Plafond Lambris bois Vernis		
Maison Extérieurs maison Façades et toiture maison	89	Murs Placo-plâtre Papier-peint (ABCD)		
	90	Plancher Non accessible Bois panneaux OSB		
	91	Plancher 2 Non accessible Dalles de vinyl collées		
	1	Toiture Non accessible Tuiles (Mur Toiture)		
	2	Murs Non accessible Enduit crépi (Façades)		
	3	Descentes eaux pluviales Zinc (Mur Façades)		

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
	92	Boisseaux Non accessible Enduit ciment & peinture (Mur Toiture)		

Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

ÉLÉMENT DE CONSTRUCTION		Localisation		ZPSO	DO	EC	Préco	Photo
N°	COMPOSANT / PARTIE	Local	Paroi					
21	Conduits de fluides / Conduits	Maison RDC Cuisine		Z1	D1			
		Justification : Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante						
22	Conduits de fluides / Conduits	Maison RDC Cuisine		Z2	D2			
		Justification : Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante						
26	Conduits de fluides / Conduits	Maison RDC WC		Z3	D3			
		Justification : Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante						
27	Conduits de fluides / Conduits	Maison RDC WC		Z4	D4			
		Justification : Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante						
40	Conduits de fluides / Conduits	Maison RDC Local ECS		Z5	D5			
		Justification : Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante						
41	Conduits de fluides / Conduits	Maison RDC Local ECS		Z6	D6			
		Justification : Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante						
73	Conduits de fluides / Conduits	Maison 1er étage Salle d'eau-salle de bain		Z7	D7			
		Justification : Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante						
74	Conduits de fluides / Conduits	Maison 1er étage Salle d'eau-salle de bain		Z8	D8			
		Justification : Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante						
78	Conduits de fluides / Conduits	Maison 1er étage WC		Z9	D9			

ÉLÉMENT DE CONSTRUCTION		Localisation		ZPSO	DO	EC	Préco	Photo
N°	COMPOSANT / PARTIE	Local	Paroi					
		<u>Justification</u> : Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante						
79	Conduits de fluides / Conduits	Maison 1er étage WC		Z10	D10			
		<u>Justification</u> : Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante						

APRÈS ANALYSE

Néant

ANNEXES

Notice d'information

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 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.

Zones présentant des similitudes d'ouvrage (ZPSO)

Une ZPSO est la partie d'un immeuble bâti dont les ouvrages ou parties d'ouvrage sont semblables. La notion de ZPSO permet à l'opérateur de repérage d'optimiser ses investigations en réduisant le nombre de prélèvements devant être réalisés pour analyse. C'est grâce à des sondages sur les composants de la construction concernés que l'opérateur de repérage détermine les ZPSO.

ÉLÉMENT DE CONSTRUCTION		Localisation		P/D	Commentaire
N°	DÉSIGNATION	Local	Paroi		
Z1 : Conduit de fluide Métal					
21	Conduit de fluide Métal	Maison RDC Cuisine		D1	
Z2 : Conduit de fluide PVC					
22	Conduit de fluide PVC	Maison RDC Cuisine		D2	
Z3 : Conduit de fluide Métal					
26	Conduit de fluide Métal	Maison RDC WC		D3	
Z4 : Conduit de fluide PVC					
27	Conduit de fluide PVC	Maison RDC WC		D4	
Z5 : Conduit de fluide Métal					
40	Conduit de fluide Métal	Maison RDC Local ECS		D5	
Z6 : Conduit de fluide PVC					
41	Conduit de fluide PVC	Maison RDC Local ECS		D6	

ÉLÉMENT DE CONSTRUCTION		Localisation		P/D	Commentaire
N°	DÉSIGNATION	Local	Paroi		
Z7 : Conduit de fluide Métal Peinture					
73	Conduit de fluide Métal Peinture	Maison 1er étage Salle d'eau- salle de bain		D7	
Z8 : Conduit de fluide PVC Peinture					
74	Conduit de fluide PVC Peinture	Maison 1er étage Salle d'eau- salle de bain		D8	
Z9 : Conduit de fluide Métal Peinture					
78	Conduit de fluide Métal Peinture	Maison 1er étage WC		D9	
Z10 : Conduit de fluide PVC					
79	Conduit de fluide PVC	Maison 1er étage WC		D10	

P/D : Prélèvement / Décision opérateur

Rapports précédemment réalisés

Néant

Plans et croquis

- Planche 1/3 : Maison - RDC
- Planche 2/3 : Maison - 1er étage
- Planche 3/3 : Maison - 2ème étage

Légende				
	Zone amiantée		Zone non amiantée	Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse
	Local non visité		Investigation approfondie à réaliser	 Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO)

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble : 20 Avenue Debussy 95470 FOSSES	
N° dossier : 25-12-2285 #A				Bâtiment – Niveau : Maison - RDC	
N° planche : 1/3		Version : 1			
		Type : Croquis			
Origine du plan : Cabinet de diagnostic					

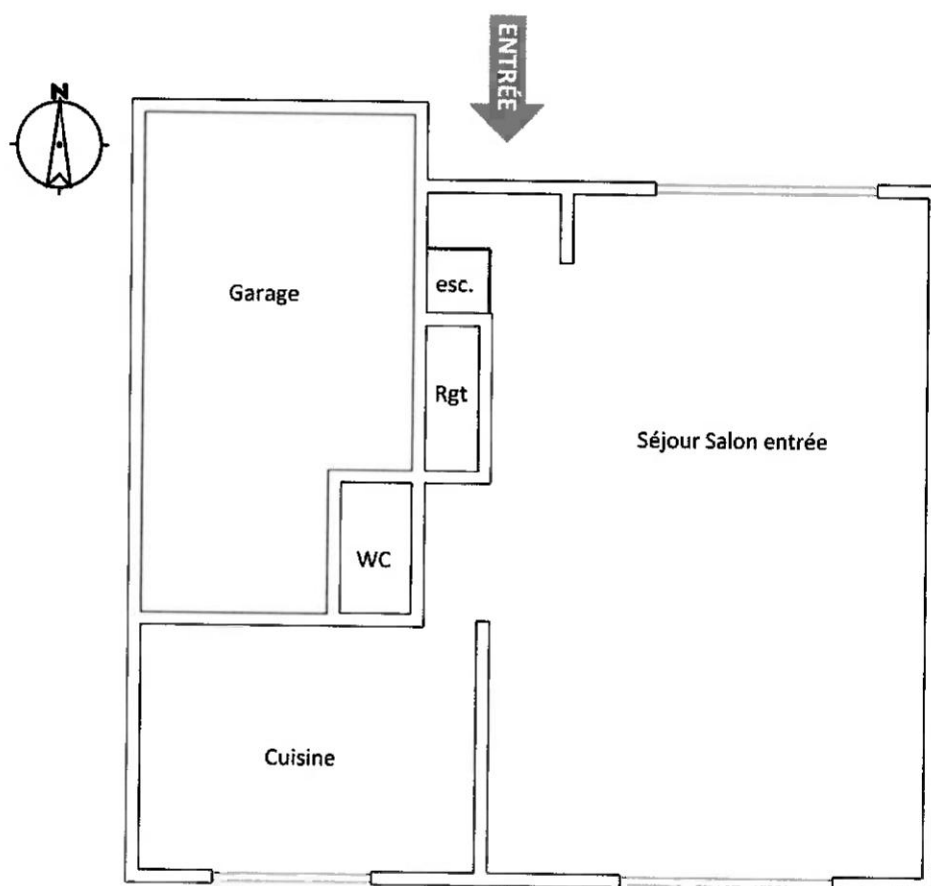




PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble :</i> 20 Avenue Debussy 95470 FOSSES	
<i>N° dossier :</i> 25-12-2285 #A					
<i>N° planche :</i> 2/3	<i>Version :</i> 1	<i>Type :</i> Croquis			
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic		<i>Bâtiment – Niveau :</i> Maison - 1er étage			

Document sans échelle remis à titre indicatif

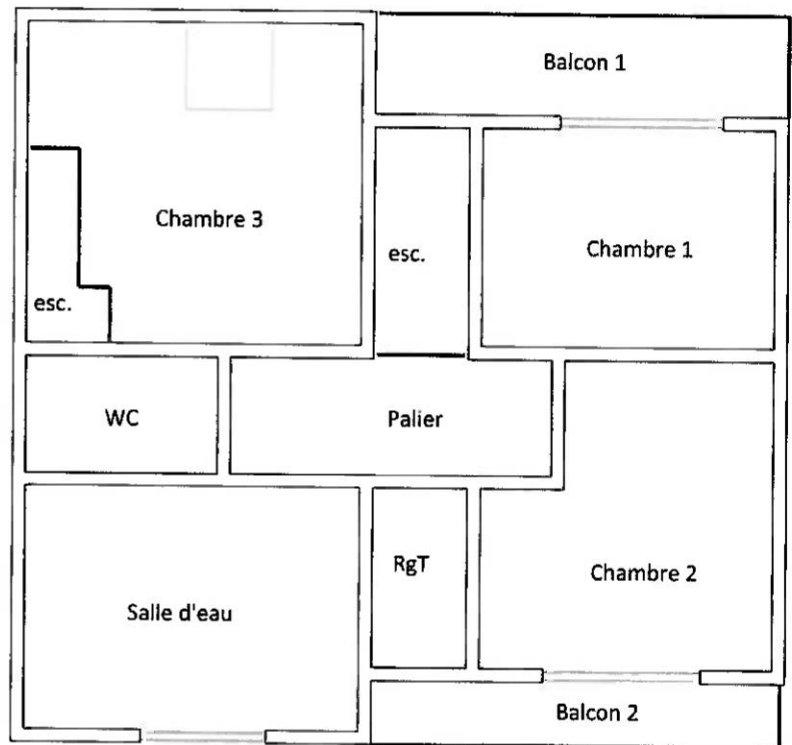
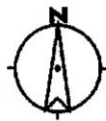
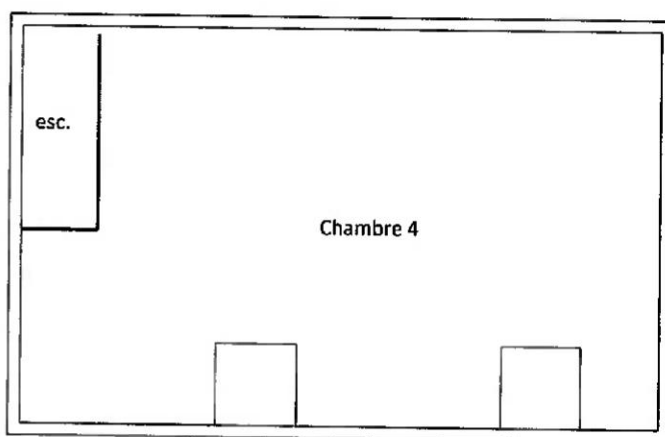


PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble :</i> 20 Avenue Debussy 95470 FOSSES	
<i>N° dossier :</i> 25-12-2285 #A				
<i>N° planche :</i> 3/3	<i>Version :</i> 1	<i>Type :</i> Croquis		
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i>	Maison – 2ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif





Certifications

	Certificat N° C3522 Monsieur Guillaume SUBE
Certifié dans le cadre du programme de certification PERTE au n° 018 communiqué sur www.certronic.com/certification A l'adresse : Monsieur 4000 000 000 le 06 juin 2008 au n° 00001 2000-1114 du 06 septembre 2008.	
Date leti (du sous-séjour) anonyme	
Déclaration de performance énergétique pour zone de bâtiment	Certificat valable Du 17/10/2004 Au 27/10/2004
Annexe sans impact	Certificat valable Du 09/10/2005 Au 27/10/2005
Etat des installations intervenus de par	Certificat valable Du 14/07/2006 Au 13/09/2006
Etat des équipements intervenus d'éléments	Certificat valable Du 28/10/2006 Au 27/10/2006
Constat de risque d'impact sur la santé	Certificat valable Du 28/10/2006 Au 27/10/2006
Etat relatif à la présence de substances dans le bâtiment (sauf l'impact sanitaire)	Certificat valable Du 28/10/2006 Au 06/09/2006
Annexé énergétique	Certificat valable Du 06/09/2006 Au 27/10/2006
Déclaration de performance énergétique individuel	Certificat valable Du 04/09/2003 Au 30/09/2003
Date de mise à jour du certificat : le 06/09/2006	
Date de mise à jour du certificat : le 06/09/2006 Monsieur ALBERT Directeur Adjoint PHI ANNE ALBERT	
Une certification pour être reconnue, doit être reconnue par le client. Pour une certification reconnue de ce certificat, la preuve de certification et la preuve de mise à jour du certificat, doivent être fournies par le client. F25 Certification de performance énergétique n° 0001/06	

Attestation d'indépendance

- 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. »



AB DIAG 95

34, avenue Marcel Perrin
95540 MÉRY SUR OISE
Tél : 01 34 24 97 65
contact95@agendadiagnostics.fr

Dossier N° 25-12-2285 #E1

État de l'installation intérieure d'électricité

DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

Adresse : **20 Avenue Debussy**
95470 FOSSES
Référence cadastrale : **Non communiquées**
Lot(s) de copropriété : **Sans objet**
Type d'immeuble : **Maison individuelle**
Année de construction : **1974**
Année de l'installation : **> 15 ans**
Distributeur d'électricité : **Enedis**



Étage : **Sans objet** Pailier : **Sans objet** N° de porte : **Sans objet** Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**
Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : **Néant**

IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : **20 Avenue Debussy 95470 FOSSES**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **PROPRIÉTAIRE**
Propriétaire : **20 Avenue Debussy 95470 FOSSES**

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **Guillaume SUBE**
Certification n°C3522 délivrée le 28/12/2025, valable jusqu'au 27/12/2032 par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES)
Cabinet de diagnostics : **AB DIAG 95**
34, avenue Marcel Perrin - 95540 MÉRY SUR OISE
N° SIRET : 928 710 995 00012
Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **DU 01/01/2025 AU 01/01/2026**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **25-12-2285 #E1**
Ordre de mission du :

L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Accompagnateur(s) : **Pas d'accompagnateur**



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 80.000 € - SIRET : 928 710 995 00012 - APE : 7112B





Document(s) fourni(s) : **Aucun**
Moyens mis à disposition : **Aucun**
Commentaires : **Néant**

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

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.

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.



- ☐ 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☒ 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
- ☐ 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- ☒ 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- ☒ 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs
- ☒ 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

Installations particulières

- ☐ P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- ☐ P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires

- ☒ IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

ANOMALIES IDENTIFIÉES

DOMAINE / N° ARTICLE (1)(2)	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires (3)	Photo
2 / B.3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. <u>Localisation</u> : Maison RDC Escalier (rdc vers 1er) <u>Précision</u> : Présence d'éclairages non reliés à la terre	
4 / B.6.3.1 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). <u>Localisation</u> : Maison 1er étage Salle d'eau- salle de bain <u>Précision</u> : Luminaire plafond non IP 44.	
5 / B.7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. <u>Localisation</u> : Maison 1er étage Salle d'eau- salle de bain, Tableau de répartition principal n°1, Tableau de répartition secondaire n°1 <u>Précision</u> : Absence de capot de protection Il manque un (des) obturateur(s) Plaque(s) d'appareillage manquante(s)	
5 / B.7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. <u>Localisation</u> : Maison 1er étage Palier 1er, Tableau de répartition principal n°1, Tableau de répartition secondaire n°1 <u>Précision</u> : Absence de capot de protection Manque des obturateurs	
6 / B.8.3 b	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. <u>Localisation</u> : Maison 1er étage WC <u>Précision</u> : Douille(s) de chantier	



DOMAINE / N° ARTICLE (1)(2)	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires (3)	Photo
5 / B.8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. <u>Localisation</u> : Maison 1er étage WC <u>Précision</u> : Conducteurs avec douille en attente.	

■ Légende des renvois

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
- (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
- (3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués au-dessous 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.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.agendadiagnostics.fr/electricite-guide-des-pathologies.html>

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

DOMAINE / N° ARTICLE (1)	Libellé des informations	Photo
IC / B.11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.	
IC / B.11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.	

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B

AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

DOMAINE / N° ARTICLE (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
1 / B.1.3 c	Assure la coupure de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
1 / B.1.3 f	Coupure simultanée et omnipolaire	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
2 / B.2.3.1 h	Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité).	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
2 / B.2.3.1 i	Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
2 / B.3.3.1 d	Valeur de la résistance de la prise de terre adaptée au(x) dispositif(s) différentiel(s)	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
2 / B.3.3.4 b	Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle principale	Conducteur de liaison équipotentielle principale non localisé
2 / B.3.3.6 a2	Tous les socles de prise de courant comportant un contact de terre sont reliés à la terre	Installation non alimentée.



DOMAINE / N° ARTICLE (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
2 / B.3.3.6.1	Mesure compensatoire pour B.3.3.6 a3 : Protection des circuits autres que ceux alimentant des prises par différentiel ≤ 30 mA	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
3 / B.4.3 a2	Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
3 / B.4.3 j2	Courants assignés (calibres) adaptés de plusieurs interrupteurs différentiels placés en aval du disjoncteur de branchement et protégeant tout ou partie de l'installation (ou de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et ne protégeant qu'une partie de l'installation)	Impossible de déterminer le calibre du ou des interrupteurs différentiels.
IC / B.11 a1	Ensemble de l'installation protégée par au moins un différentiel ≤ 30 mA	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.

(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 15-600 – Annexe C

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Néant

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

Autres types de constatation

- Logement non alimenté en électricité lors du diagnostic.
- Etant donné la présence de meubles et équipements dans certaines pièces lors de la visite (habitation occupée, cuisine équipée, luminaires en place ...), il est possible que certains éléments n'étaient pas visibles et n'ont donc pas pu être vérifiés.

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité comportant 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).

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le 15/12/2025

Opérateur de diagnostic : Guillaume SUBE

État rédigé à MÉRY SUR OISE, le 14/12/2025

Durée de validité :

Vente : Trois ans, jusqu'au 13/12/2028

Location : Six ans, jusqu'au 13/12/2031

Signature de l'opérateur de diagnostic



Cachet de l'entreprise



AB DIAG 95

34, avenue Marcel Perrin
95540 MÉRY SUR OISE

Tél : 01 34 24 97 65

SIRET : 928 710 995 00012 – APE : 7112B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.



EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

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.

DISPOSITIF DE 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.

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.

DISPOSITIF DE 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.

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 privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

CONDITIONS PARTICULIÈRES 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.

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, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

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.

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.

PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.



Informations complémentaires

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À OBTURATEURS

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUIXS (15 MM MINIMUM)

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

ANNEXES

Caractéristiques de l'installation

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Caractéristique	Valeur
Distributeur d'électricité	Enedis
L'installation est sous tension	Non
Type d'installation	Monophasé
Année de l'installation	> 15 ans

COMPTEUR

Caractéristique	Valeur
Localisation	Maison Extérieurs maison Armoire électrique (mur de clôture)
Index Heures Pleines	Sans objet
Index Heures Creuses	Sans objet

DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

Caractéristique	Valeur
Localisation	Maison RDC Garage
Calibre	30 / 60 A
Intensité de réglage	60 A
Différentiel	500 mA

PRISE DE TERRE

Caractéristique	Valeur
Résistance	Non vérifiable
Section du conducteur de terre	≥ 25 mm ² en cuivre nu
Section du conducteur principal de protection	≥ 10 mm ²
Section du conducteur de liaison équipotentielle principale	Conducteur de liaison équipotentielle principale non localisé

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.



Quantité	Type d'appareil	Calibre de l'appareil	Sensibilité du différentiel
1	Interrupteur	40 A	30 mA

TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

Caractéristique	Valeur
Localisation	Maison RDC Garage
Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation	Cuivre 16 mm²

TABLEAU DE RÉPARTITION SECONDAIRE N°1

Caractéristique	Valeur
Localisation	Maison RDC Garage



Planche photographique



COMPTEUR sur Install. n°1 (dans Maison Extérieurs maison Armoire électrique (mur de clôture))



Anomalie B.7.3 a sur Install. n°1 App. n°1 (TRP n°1)



Anomalie B.7.3 a sur Install. n°1 App. n°1 (TRS n°1)



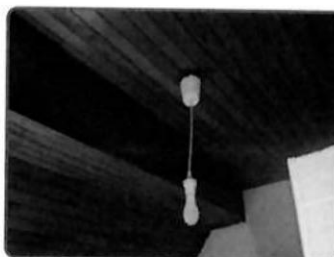
Anomalie B.3.3.6 a3 sur Install. n°1



Anomalie B.7.3 a sur Install. n°1



Anomalie B.8.3 b sur Install. n°1
Anomalie B.8.3 e sur Install. n°1



Anomalie B.6.3.1 a sur Install. n°1 App. n°1



ÉLECTRICITÉ



Attestation d'assurance

AGENDA DIAGNOSTICS

Attestation d'assurance

Je soussigné, **Flavien ROUILLARD**, Gérant du Cabinet AGENDA, 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.

Flavien ROUILLARD
Gérant du Cabinet AGENDA

Certifications

QUALI PERT

Certificat N° C3822

Monsieur Guillaume SIBIE

Certifié dans le cadre du processus de certification P604 et 10 P101 certifié par le bureau de certification C3822

3000-1114 de la norme NF 60000

Données (s) de la certification :

Titre de la certification	Validité	Conditions de validité
Diagnostic de performance énergétique (DPE)	10/10/2024	Validité de 10 ans à compter de la date de certification
Attestation sans défaut	10/10/2024	Validité de 10 ans à compter de la date de certification
Etat des installations électriques de gros	10/10/2024	Validité de 10 ans à compter de la date de certification
Etat des installations électriques d'éclairage	10/10/2024	Validité de 10 ans à compter de la date de certification
Contrat de risque d'explosion au plan	10/10/2024	Validité de 10 ans à compter de la date de certification
Etat relatif à la présence de produits dans le bâtiment	10/10/2024	Validité de 10 ans à compter de la date de certification
Audit énergétique	10/10/2024	Validité de 10 ans à compter de la date de certification
Diagnostic de performance énergétique (DPE)	10/10/2024	Validité de 10 ans à compter de la date de certification

Signature : **Guillaume SIBIE**

Date : 10/10/2024

Attestation d'indépendance

« Je soussigné Flavien ROUILLARD, Gérant du Cabinet AGENDA, 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.

(Signature)

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

Pour vérifier la validité de ce DPE, scannez le QR code

n° : 2595E3913968B



Etabli le : 14/12/2025
Valable jusqu'au : 13/12/2035

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 : **20 AVENUE DEBUSSY, 95470 FOSSES**

Type de bien : **Maison Individuelle**

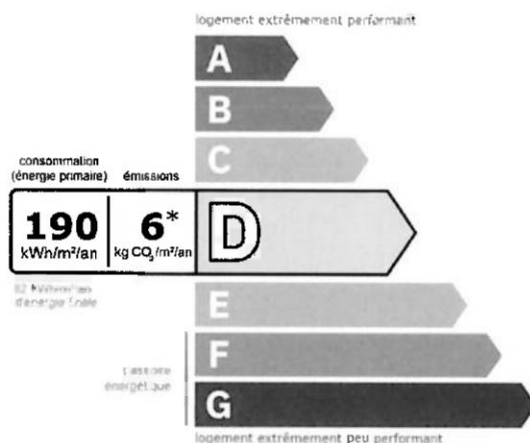
Année de construction : **1978 - 1982**

Surface de référence : **95 m²**

Propriétaire : XXXXXXXXXX

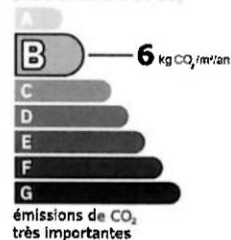
Adresse : **20 AVENUE DEBUSSY 95470 FOSSES**

Performance énergétique et climatique



*Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



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

Ce logement émet 582 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 3 014 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre **1 400 €** et **1 940 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

Comment réduire ma facture d'énergie ?

Voir p.3

Informations diagnostiqueur

AB DIAG 95

95540 MÉRY SUR OISE

tel : 01 34 24 97 65

Diagnosticteur : **ROSE-VIRGINIE FRECHER**

Email : **contact95@agendadiagnostics.fr**

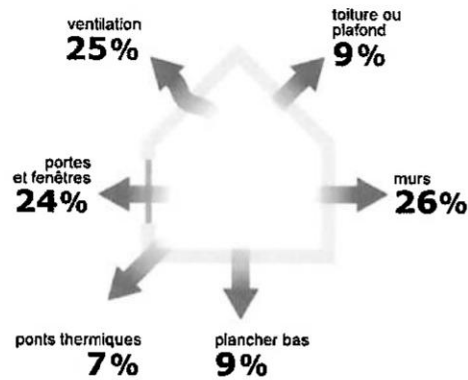
N° de certification : **TC24-0760**

Organisme de certification : **TechniCert**



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : En cas de fraude au Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Agence vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans le base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôle au cas de contestations du DPE, en particulier. Les 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 ou traitement de vos données. Si vous souhaitez faire votre droit, veuillez nous contacter à : adresse mail indiquée à la page « Comment réduire ma facture de l'observatoire DPE (https://observatoire.dpe.gouv.fr) ».

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*



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



logement traversant



toiture isolée

Pour améliorer le confort d'été :



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

Logement équipé d'une climatisation



La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du logement.

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

Production d'énergies renouvelables

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



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie

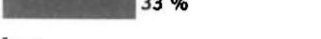
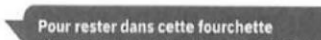


réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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	 Electrique	11 458 (4 982 é.f.)	entre 890 € et 1 220 €	 64 %
 eau chaude	 Electrique	5 960 (2 591 é.f.)	entre 460 € et 640 €	 33 %
 refroidissement	 Electrique	261 (114 é.f.)	entre 20 € et 30 €	 1 %
 éclairage	 Electrique	413 (180 é.f.)	entre 30 € et 50 €	 2 %
 auxiliaires				 0 %
énergie totale pour les usages recensés :		18 092 kWh (7 866 kWh é.f.)	entre 1 400 € et 1 940 € par an	 100 %

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 108ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

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

à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

▲ 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 -20% sur votre facture **soit -261€ 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**

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C c'est en moyenne -63% sur votre facture **soit -41€ par an**

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

45ℓ consommés en moins par jour, c'est -19% sur votre facture **soit -133€ 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 blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 1978 et 1982) donnant sur l'extérieur / Cloison de plâtre donnant sur un garage / Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure et extérieure (8 cm) donnant sur l'extérieur / Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur un local chauffé / Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé	insuffisante
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un terre-plein Dalle béton donnant sur un garage avec isolation intrinsèque ou en sous-face (réalisée entre 1978 et 1982)	insuffisante
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur l'extérieur (terrasse) Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés) Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés) avec isolation intérieure (réalisée entre 1978 et 1982)	insuffisante
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et persiennes avec ajours fixes / Portes-fenêtres battantes avec soubassement pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et persiennes avec ajours fixes / Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm / Fenêtres oscillo-battantes bois, double vitrage avec lame d'air 6 mm / Fenêtres oscillo-battantes bois, double vitrage avec lame d'air 12 mm / Porte(s) bois avec 30-60% de vitrage simple / Porte(s) bois opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	PAC air/air sans réseau de distribution installée entre 2008 et 2014 avec programmeur pièce par pièce (système individuel) ▲ Cheminée à foyer ouvert : son utilisation, même occasionnelle, est source de gaspillage énergétique et présente de forts impacts sur la qualité de l'air.
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 300 L
 Climatisation	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
 Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
 Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Refroidissement	Privilégier les brasseurs d'air. Programmer le système de refroidissement ou l'adapter en fonction de la présence des usagers.
 Ventilation	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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 : 24800 à 37200€

Lot	Description	Performance recommandée
 Ventilation	Installer une VMC hygroréglable type B et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe Isolation thermique par l'extérieur (ITE) de l'ensemble des murs donnant sur l'extérieur, y compris enduit de finition ($R > 4,4 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$). Surface d'isolant: Il est impératif de faire traiter toutes les pathologies et dégradations existantes, avant la réalisation de cette isolation et de tenir compte des caractéristiques techniques, architecturales ou patrimoniales spécifiques.	
 Mur	- De descendre suffisamment l'isolant, pour recouvrir correctement les ponts thermiques entre les murs extérieurs et le plancher du rez-de-chaussée. - Les retours d'ébrasements isolés, au niveau des baies (quand cela est possible) afin de gérer correctement les ponts thermiques. - La continuité de l'isolant au niveau des triangles des pignons (emprise des combles non aménagés). La surface d'isolant, ainsi que les techniques, les matériaux adaptés et les suggestions particulières, devront être adaptés par les entreprises de travaux qualifiées. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$R > 4,4 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur.	$R > 6,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ $R > 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Plancher	Isolation des planchers en sous face.	$R > 3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Chauffage	▲ Cheminée à foyer ouvert : celle-ci doit être condamnée à défaut d'être remplacée par un autre dispositif	

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 2800 à 4200€

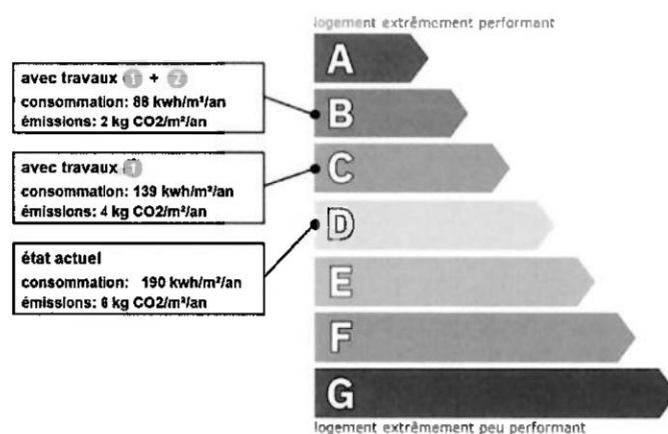
Lot	Description	Performance recommandée
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type chauffe-eau thermodynamique sur air extrait	COP = 3

Commentaires :

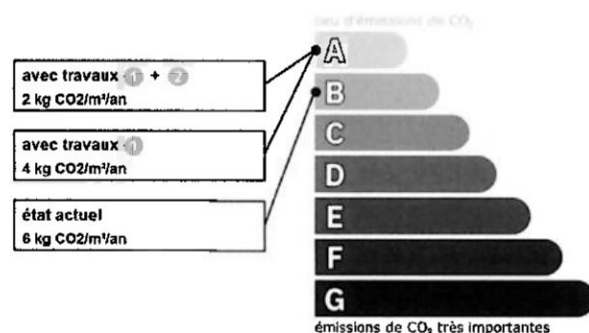
Certaines recommandations peuvent nécessiter une autorisation d'urbanisme (se renseigner auprès de la mairie ou des services compétents).

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

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

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Justice
Égalité
Environnement



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 :
TechniCert ZAC DU MOULIN CAPIGNARD 5 RUE TRAVERSIERE 78580 LES ALLUETS-LE-ROI

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

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **25-12-2285**

Néant

Date de visite du bien : **14/12/2025**

Invariant fiscal du logement : **Non communiqué**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale AC, Parcelle(s) n° 743**

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **Sans objet**

Propriétaire des installations communes :

Non communiqué

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 :

Le présent DPE a pour objectif de recenser les systèmes mis en œuvre (chauffage, rafraîchissement, ventilation, production d'eau chaude sanitaire, production d'énergie, etc....) dans le logement, mais en aucun cas à en vérifier le bon fonctionnement et le bon état d'entretien. Par conséquent, nous déclinons toute responsabilité en cas de défaillance d'un des systèmes.

Un écart est possible entre les consommations issues de la simulation conventionnelle et celles issues des consommations réelles. En effet, en fonction du nombre d'occupants, des habitudes et modes de vie de chacun (temps de présence, consignes de température, consommations d'eau chaude sanitaire, etc.), les écarts peuvent être significatifs.

Liste des documents demandés et non remis :

Plans du logement
Contrat entretien des équipements
Notices techniques des équipements
Permis de construire
Rapport mentionnant la composition des parois
Factures de travaux

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesure	95 Val d'Oise
Altitude	Donnée en ligne	115 m
Type de bien	Observé / mesure	Maison Individuelle
Année de construction	Estimé	1978 - 1982
Surface de référence du logement	Observé / mesure	95 m²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesure	3
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesure	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Sud	Surface du mur	Observé / mesure 10,84 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesure l'extérieur

	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	✗	Valeur par défaut	1978 - 1982
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	5,1 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
Mur 2 Nord	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	✗	Valeur par défaut	1978 - 1982
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	19,05 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
Mur 3 Est	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	✗	Valeur par défaut	1978 - 1982
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	17,36 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	un garage
Mur 4 Est	Surface Aju	🔍	Observé / mesuré	36,5 m²
	Etat isolation des parois Aju	🔍	Observé / mesuré	isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	24,94 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Cloison de plâtre
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	1978 - 1982
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	2,68 m²
Mur 5 Nord	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	✗	Valeur par défaut	1978 - 1982
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	2,68 m²
Mur 6 Sud	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	✗	Valeur par défaut	1978 - 1982
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	6,82 m²
Mur 7 Nord	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
	Épaisseur isolant	🔍	Observé / mesuré	8 cm
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	6,04 m²
Mur 8 Sud	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui

Mur 9 Ouest	Année isolation	X	Valeur par défaut	1978 - 1982
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	17,5 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	non
Mur 10 Est	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	17,5 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
Mur 11 Ouest	Année isolation	X	Valeur par défaut	1978 - 1982
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	5,5 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	🔍	Observé / mesure	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
Mur 12 Est	Année isolation	X	Valeur par défaut	1978 - 1982
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	5,5 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesure	l'extérieur
	Matériau mur	🔍	Observé / mesure	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
Plancher 1	Année isolation	X	Valeur par défaut	1978 - 1982
	Surface de plancher bas	🔍	Observé / mesure	43,82 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesure	un terre-plein
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesure	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	🔍	Observé / mesure	22,4 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	🔍	Observé / mesure	62,26 m²
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / Inconnue	🔍	Observé / mesure	Inconnue
Plancher 2	Année de construction/rénovation	X	Valeur par défaut	1978 - 1982
	Surface de plancher bas	🔍	Observé / mesure	18,44 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesure	un garage
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesure	36,5 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesure	isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesure	24,94 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesure	non isolé
	Type de pb	🔍	Observé / mesure	Dalle béton
	Isolation: oui / non / Inconnue	🔍	Observé / mesuré	oui
Plafond 1	Année isolation	X	Valeur par défaut	1978 - 1982
	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	7,58 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur (terrasse)
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
Plafond 2	Année de construction/rénovation	X	Valeur par défaut	1978 - 1982
	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesure	5,97 m²

	Type d'adjacence	☐ Observé / mesuré	l'extérieur (combles aménagés)
	Type de ph	☐ Observé / mesuré	Combles aménagés sous rampants
	Isolation	☐ Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	☒ Valeur par défaut	1978 - 1982
Plafond 3	Surface de plancher haut	☐ Observé / mesuré	39,6 m²
	Type d'adjacence	☐ Observé / mesure	l'extérieur (combles aménagés)
	Type de ph	☐ Observé / mesuré	Combles aménagés sous rampants
	Isolation	☐ Observé / mesuré	oui
Fenêtre 1 Sud	Année isolation	☒ Valeur par défaut	1978 - 1982
	Surface de baies	☐ Observé / mesure	2,21 m²
	Placement	☐ Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Orientation des baies	☐ Observé / mesure	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	16 mm
	Présence couche peu émissive	☐ Observé / mesure	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 volets	☐ Observé / mesuré	Persiennes avec ajours fixes
	Type de masques proches	☐ Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	☐ Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)	☐ Observé / mesuré	2,4
Fenêtre 2 Sud	Surface de baies	☐ Observé / mesuré	0,78 m²
	Placement	☐ Observé / mesuré	Mur 8 Sud
	Orientation des baies	☐ Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	☐ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	☐ Observé / mesure	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	☐ Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	☐ Observé / mesure	double vitrage
	Epaisseur lame air	☐ Observé / mesure	16 mm
	Présence couche peu émissive	☐ Observé / mesure	non
	Gaz de remplissage	☐ Observé / mesure	Air
	Positionnement de la menuiserie	☐ Observé / mesure	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	☐ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Fenêtre 3 Nord	Type de masques proches	☐ Observé / mesure	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	☐ Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)	☐ Observé / mesuré	2,6
	Surface de baies	☐ Observé / mesuré	1,64 m²
	Placement	☐ Observé / mesuré	Plafond 2
	Orientation des baies	☐ Observé / mesure	Nord
	Inclinaison vitrage	☐ Observé / mesuré	≤ 75°
	Type ouverture	☐ Observé / mesuré	Fenêtres oscillo-battantes
	Type menuiserie	☐ Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	☐ Observé / mesuré	double vitrage

Fenêtre 4 Sud	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	6 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu extérieur
	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
	U Fenêtre (calculé)	🔍 Observé / mesuré	3,7
	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	2,4 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Plafond 3
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	≤ 75°
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres oscillo-battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Bois
	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 extérieur
Porte-fenêtre 1 Sud	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
	U Fenêtre (calculé)	🔍 Observé / mesuré	3,2
	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	3,48 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 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 volets	🔍 Observé / mesuré	Persiennes avec ajours fixes
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte-fenêtre 2 Nord	U Fenêtre (calculé)	🔍 Observé / mesuré	2,3
	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	5,19 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Nord
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm

Porte-fenêtre 3 Nord	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesure	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesure	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Persiennes avec ajours fixes
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	2,3
	Surface de baies		Observé / mesuré	5,28 m²
	Placement		Observé / mesure	Mur 7 Nord
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesure	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesure	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
Porte-fenêtre 4 Sud	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesure	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Persiennes avec ajours fixes
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesure	2,3
	Surface de baies		Observé / mesuré	5,28 m²
	Placement		Observé / mesure	Mur 8 Sud
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesure	16 mm
Porte 1	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesure	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Persiennes avec ajours fixes
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	2,3
	Surface de porte		Observé / mesuré	1,69 m²
	Placement		Observé / mesure	Mur 2 Nord
	Type d'adjacence		Observé / mesure	l'extérieur
Porte 1	Nature de la menuiserie		Observé / mesure	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesure	Porte avec 30-60% de vitrage simple
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesure	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesure	Lp: 5 cm

Porte 2	Surface de porte	🔍	Observé / mesuré	1,69 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 4 Est
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	un garage
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	56,54 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	24,94 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	🔍	Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Plancher 1
	Type isolation	🔍	Observé / mesure	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	6,6 m
Pont Thermique 2	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 2 Nord / Plancher 1
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	4,8 m
Pont Thermique 3	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 3 Est / Plancher 1
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesure	7,6 m
Pont Thermique 4	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 5 Nord / Plancher 2
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / ITE
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesure	2,6 m
Pont Thermique 5	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 5 Nord / Mur 11 Ouest
	Type isolation	🔍	Observé / mesure	ITI / ITI
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	1 m
Pont Thermique 6	Type PT	🔍	Observé / mesure	Mur 6 Sud / Plancher 2
	Type isolation	🔍	Observé / mesure	ITI / ITE
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesure	2,6 m
Pont Thermique 7	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 6 Sud / Mur 11 Ouest
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / ITI
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	1 m
Pont Thermique 8	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 7 Nord / Plafond 1
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITIE / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesure	4,8 m
Pont Thermique 9	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 8 Sud / Plafond 1
	Type isolation	🔍	Observé / mesure	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	4,8 m
Pont Thermique 10	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 10 Est / Plancher Int.
	Type isolation	🔍	Observé / mesure	ITI / non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	7 m

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔍	Observé / mesure
	Façades exposées	🔍	Observé / mesuré

	Logement Traversant	🔍 Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🔍 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - PAC air/air sans réseau de distribution installée entre 2008 et 2014
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré	2008 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍 Observé / mesuré	PAC air/air sans réseau de distribution installée entre 2008 et 2014
	Année installation émetteur	🔍 Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage	🔍 Observé / mesuré	divisé
	Équipement intermittence	🔍 Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	🔍 Observé / mesuré	2
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré	1978 - 1982
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍 Observé / mesuré	production hors volume habitable
	Type de production	🔍 Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	🔍 Observé / mesuré	300 L
Refroidissement	Système	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
	Surface de référence refroidie	🔍 Observé / mesuré	95 m²
	Année installation équipement	🔍 Observé / mesuré	1978 - 1982
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique

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 :

Le présent DPE a pour objectif de recenser les systèmes mis en œuvre (chauffage, rafraîchissement, ventilation, production d'eau chaude sanitaire, production d'énergie, etc....) dans le logement, mais en aucun cas à en vérifier le bon fonctionnement et le bon état d'entretien. Par conséquent, nous déclinons toute responsabilité en cas de défaillance d'un des systèmes. Un écart est possible entre les consommations issues de la simulation conventionnelle et celles issues des consommations réelles.

En effet, en fonction du nombre d'occupants, des habitudes et modes de vie de chacun (temps de présence, consignes de température, consommations d'eau chaude sanitaire, etc.), les écarts peuvent être significatifs.

Les recommandations présentées, sont faites pour répondre aux exigences réglementaires du DPE (atteinte d'une note minimale de B, etc....), et de ce fait, peuvent présenter des difficultés de faisabilité. Elles seront à adapter et à réaliser par des entreprises de travaux qualifiées, et en vérifiant la faisabilité par rapport au bâti et aux règles d'urbanisme.

Les caractéristiques de l'isolation ont été estimées d'après l'année de construction. Dans le cas où le descriptif technique de construction serait connu, merci de nous le communiquer afin que nous puissions affiner ce diagnostic.

Informations société : AB DIAG 95 95540 MERY SUR OISE

Tél. : 01 34 24 97 65 - N°SIREN : 928 710 995 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10755853504

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
2595E3913968B



**À propos des recommandations d'amélioration de la performance**

Ces recommandations sont des conseils et il n'y a pas d'obligation réglementaire à les mettre en œuvre. Par ailleurs, elles doivent être modulées par d'éventuelles contraintes réglementaires locales.

**AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.**

Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.agendadiagnostics.fr/pathologies-dpe.html>



DPE



Attestation d'assurance

AGENDA DIAGNOSTICS

Attestation d'assurance

Le soussigné, **Flavien ROULLARD**, Gérant du Cabinet **AGENDA DIAGNOSTICS**, 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.

En date du **10 mai 2023**, à **Paris**.

Flavien ROULLARD

Certifications

TechniCert

Certificat de Compétence

Technicien certifié en l'application de l'Opérateur de Diagnostic Immobilier à l'usage de l'Agence Immobilière

Le soussigné, **Flavien ROULLARD**, est titulaire du certificat de compétence n° **TC14-2-01**.

Compétence	Activités de référence	Date d'acquisition	Date d'expiration
Car	Car	25/04/2024	24/04/2025
Electricité	Electricité	07/05/2024	06/05/2025
Chauffage	Chauffage	04/07/2024	03/07/2025
Plomberie	Plomberie	25/04/2024	04/04/2025
Electricité	Electricité	24/11/2023	23/11/2024
Electricité	Electricité	25/04/2024	24/04/2025

TechniCert

Le soussigné, **Flavien ROULLARD**, est titulaire du certificat de compétence n° **TC14-2-01**.

Attestation d'indépendance

« Le soussigné **Flavien ROULLARD**, Gérant du Cabinet **AGENDA**, 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.



AB DIAG 95

34, avenue Marcel Perrin
95540 MÉRY SUR OISE
Tél : 01 34 24 97 65
contact95@agendadiagnostics.fr

Dossier N° 25-12-2285 #R

État des risques et pollutions (ERP)

Référence : 25-12-2285
Réalisé par TRANCA SOPHIE

Date de réalisation : 15 décembre 2025 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 2024-0035 du 24 janvier 2024

Références du bien

Adresse du bien
20 Avenue Debussy
95470 Fosses

Référence(s) cadastrale(s):
AC0743

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

Acquéreur



Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). La présence de Catastrophes Naturelles sur la commune rend obligatoire la déclaration de sinistres.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre Immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
Aucune procédure en vigueur sur la commune				-	-	
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroutaillement				non	-	
Zonage de sismicité : 1 - Très faible (II)				non	-	
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible (II)				non	-	
Commune non concernée par la démarche d'IAL de du risque lié au recul du trait de côte.						



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 80.000 € - SIRET : 928 710 995 00012 - APE : 7112B





Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait gonflement des argiles	Non	Alea Faible
Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Non	0 site * à - de 500 mètres

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

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

(2) 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.

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

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



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

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
	Risques	Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	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	Non	-
	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/>



État des Risques et Pollutions

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

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 15/12/2025

Parcelle(s) : AC0743

20 Avenue Debussy 95470 Fosses

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

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

prescrit

oui ☐ non ☒

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

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

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

approuvé

oui ☐ non ☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(Les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☐

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Submersion marine ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☐

Myt terrain-Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Eruption volcanique ☐

Feu de forêt ☐

autre ☐

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

oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés

oui ☐ non ☒

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

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

prescrit

oui ☐ non ☒

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

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

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

approuvé

oui ☐ non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(Les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risques miniers ☐

Affaissement ☐

Effondrement ☐

Tassement ☐

Emission de gaz ☐

Pollution des sols ☐

Pollution des eaux ☐

autre ☐

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

oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui ☐ non ☒

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

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

approuvé

oui ☐ non ☒

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

prescrit

oui ☐ non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(Les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel ☐

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

Projection ☐

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

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☒

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui ☐ non ☒

*Informations à compléter par le vendeur / bailleur (disponibles auprès de la Préfecture)

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

zone 1 ☒

zone 2 ☐

zone 3 ☐

zone 4 ☐

zone 5 ☐

Très faible

Faible

Modérée

Moyenne

Forte

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

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

zone 1 ☒

zone 2 ☐

zone 3 ☐

Faible

Faible avec facteur de transfert

Significatif

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

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

oui ☐ non ☒

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

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

oui ☐ non ☒

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

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

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

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 50 ans ☐

oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐

non ☐

zonage indisponible ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

oui ☐ non ☒

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser

oui ☐ non ☒

*Informations à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage

oui ☐ non ☒

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler

oui ☐ non ☒

Parties concernées

Vendeur

[Signature]

à

[Signature]

le

[Signature]

Acquéreur

[Signature]

à

[Signature]

le

[Signature]

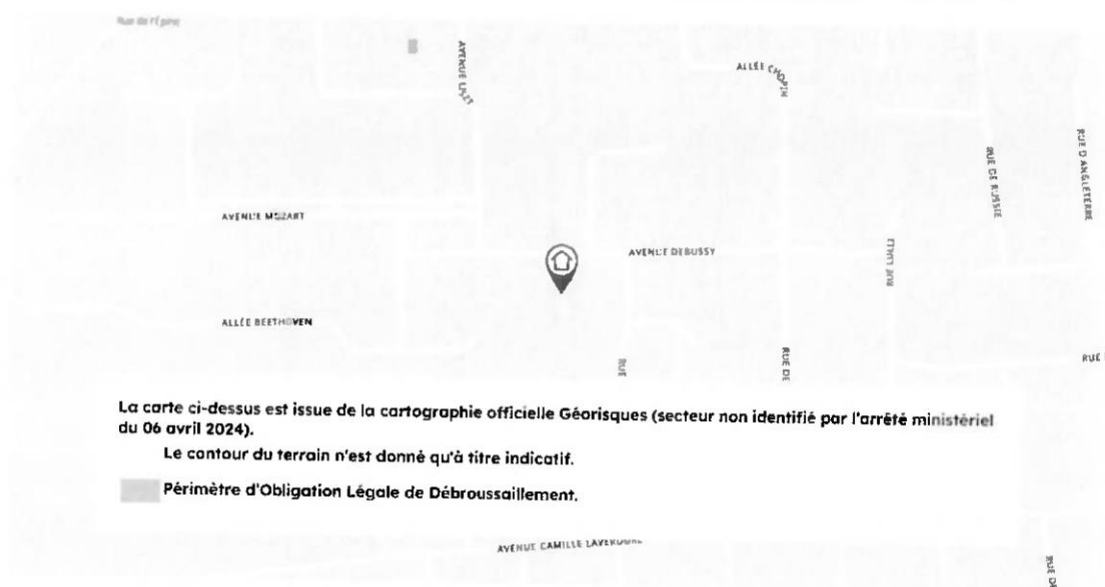
Attention ! Si le n'impliquant pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les obligations ou prévisions qui peuvent être signalées dans les divers documents d'information préventive et constituer le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état



Obligations Légales de Débroussaillage

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. article L.134-6 du Code forestier) :

- **Il se situe aux abords :**
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- **Il se situe dans :**
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- **Il accueille**
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.



Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/05/2024	01/05/2024	14/06/2024	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/07/2000	02/07/2000	15/11/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/08/1997	05/08/1997	28/03/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	01/06/1992	23/08/1992	☐
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 mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Pontoise - Val-d'Oise

Commune : Fosses

Adresse de l'immeuble

20 Avenue Debussy
Parcelle(s) : AC0743
95470 Fosses

France

Établi le :

Acquéreur :

Vendeur :



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.



ERP



Prescriptions de travaux

Aucun

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 15/12/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien est soumise à l'obligation en matière d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels et Technologiques.

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



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
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

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



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Cabinet

**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.

AP 51DPC n° 2024-0033 portant abrogation des arrêtés relatifs
à l'information des acquéreurs et locataires sur les risques dans le Val-d'Oise



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://errial.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 'Télérécours 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 hiérarchique proroge la possibilité de saisir le tribunal administratif.

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

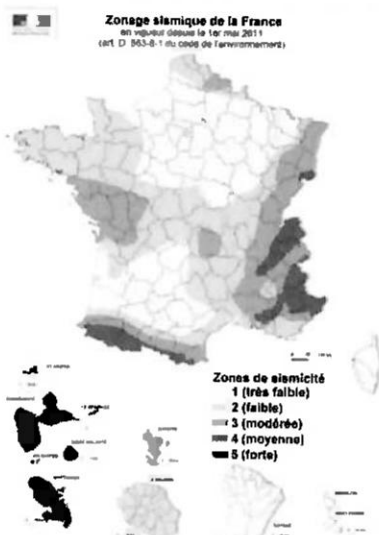


Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

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.

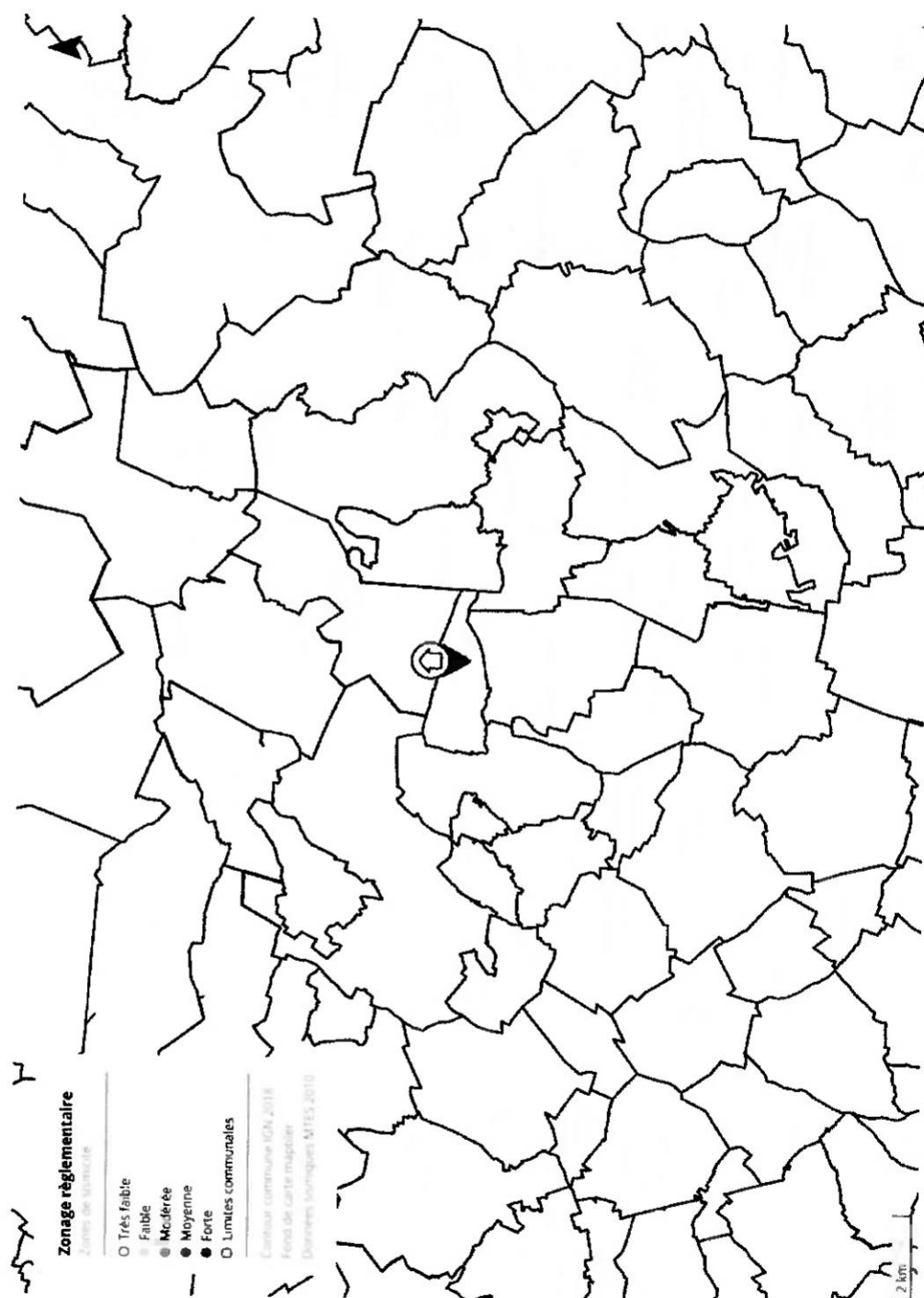
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

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 cancérogène 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



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE
L'énergie
Le climat
Le territoire

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : 90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.

Débroussailler les abords de son habitation, c'est créer une **ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

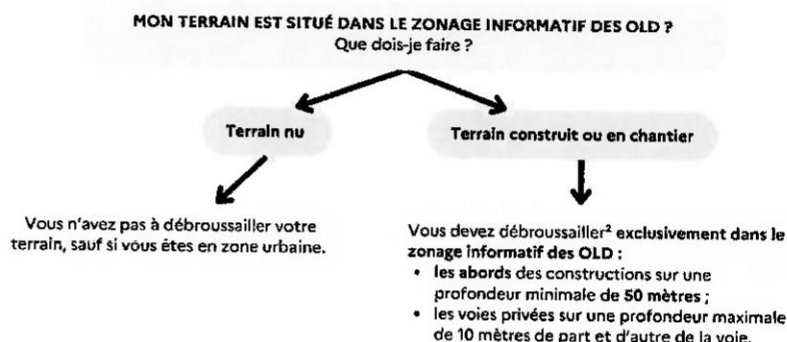


Informations acquéreurs - locataires (IAL) - Version : janvier 2025

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/OLD-obligations-legales-de-debroussailement>



Attention : dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussailement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'intégralité de votre parcelle.

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussailement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.

Dans ce cas :

- informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser (**modèle de courrier**) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.

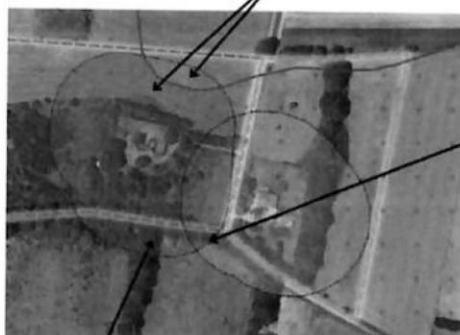
³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.



Informations acquéreurs - locataires (IAL) - Version : janvier 2025

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaile les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'automne et d'hiver ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.



Informations acquéreurs - locataires (IAL) - Version : janvier 2025

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est risquer l'incendie de son habitation, mettre l'environnement et soi-même en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des sanctions pénales : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des sanctions administratives : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une franchise sur le remboursement des assurances.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

ledebroussaille.gouv.fr

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction générale de la prévention des risques - Janvier 2025



Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que :

AB DIAG 95

Madame Sophie TRANCA et Monsieur Flavien ROULLARD
1 bis boulevard Cotte
95880 ENGHIEN LES BAINS

Bénéficiaire du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1214 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271-1 à R 271-4 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'Assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repérage listes A et B, constatation de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- repérage liste C, repérage avant travaux immobiliers Bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil (Amiante AVIC mention)
- Repérage amiante avant travaux autres (immeubles ouvrages et infrastructures de transport)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Mesures de concentration en plomb dans les poussières
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Mésures
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Conseil et étude en rénovation énergétique sans mise en œuvre des préconisations
- Audit énergétique de bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation comprenant un seul logement et de logements situés dans un bâtiment collectif en copropriété (1 audit/logement)
- Mesurage surface privative (Carrez)
- Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher Relevés de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relève de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement immobilier PERVAL / Bien
- Etat des lieux sociaux
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic de sécurité
- Diagnostic de performance numérique
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Constat sécurité piscine
- Milieu de copropriété, tantièmes de charges
- Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluri annuel de Travaux (PPPT)

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
Sa validité cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'Assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la législation locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} mai 2025 au 31^{er} janvier 2026, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 6 mai 2025, pour la Société AXA

Willie Towers Watson France
Société à responsabilité limitée au capital de 100 000 000 €
Siège social : 113, Terrasse du Faubourg - 92122 Nanterre Cedex
Tél : 01 41 41 11 11
N° SIRET : 511 511 111 - N° de TVA intracommunautaire : FR 14 511 511 111

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 796 000 Euros
Siège social : 113, Terrasse du Faubourg - 92122 Nanterre Cedex 921 09 7460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 732 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art 261 C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/3



AB DIAG 95

34, avenue Marcel Perrin
95540 MÉRY SUR OISE
Tél : 01 34 24 97 65
contact95@agendadiagnostics.fr

Dossier N° 25-12-2285 #ENS

État des nuisances sonores aériennes (ENSA)

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 20 Avenue Debussy
95470 FOSSES
Référence cadastrale : Non communiquées
Lot(s) de copropriété : Sans objet
Nature de l'immeuble : Maison individuelle
Destination des locaux : Habitation
Date de construction : 1974
Contexte de la mission : ☒ Avant vente ☐ Avant mise en location



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : [redacted] – 20 Avenue Debussy 95470 FOSSES
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

- ☒ Propriétaire de l'immeuble
☐ Autre, le cas échéant (préciser) :

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

Opérateur de diagnostic : Rose-Virginie FRECHER
Cabinet de diagnostics : AB DIAG 95
34, avenue Marcel Perrin – 95540 MÉRY SUR OISE
N° SIRET : 928 710 995 00012
Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : DU 01/01/2025 AU 01/01/2026

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 25-12-2285 #ENS
Ordre de mission du :
Document(s) fourni(s) : Aucun
Commentaires : Néant



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 80.000 € - SIRET : 928 710 995 00012 - APE : 7112B



CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Article L112-11 du Code de l'Urbanisme : Effets du plan d'exposition au bruit des aérodrômes
- Article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation doit être communiqué au futur acquéreur ou locataire.

Ce document comporte :

- ▶ L'indication claire et précise de cette zone ;
- ▶ L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;
- ▶ La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative.

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT RELATIF AU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AÉRODRÔMES (PEB)

L'immeuble objet du présent état est situé :

- ☐ En zone de bruit fort A ☐ En zone de bruit fort B ☐ En zone de bruit modéré C
☐ En zone de bruit D ☒ Hors zone de bruit

DATE D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

État rédigé à MÉRY SUR OISE, le 14/12/2025

Durée de validité : Non définie par la réglementation

Signature de l'opérateur de diagnostic



Cachet de l'entreprise



AB DIAG 95

34, avenue Marcel Perrin
95540 MÉRY SUR OISE
Tel : 01 34 24 97 65
SIRET : 928 710 995 00012 – APE : 7112B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.



ÉTAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

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

n° Néant du mis à jour le
Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
20 Avenue Debussy 95470 FOSSES

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 X
révisé approuvé date
1 Si oui, nom de l'aérodrome :
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation 2 oui non X
2 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB 1 oui non X
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
(bruit fort) | zone B ²
(bruit fort) | zone C ³
(bruit modéré) | 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 quaterbis A du code général des impôts et sous réserve des dispositions de l'article L112-9 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 prises 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 (IGN) à l'adresse suivante : www.geoportail.gouv.fr
Il est aussi possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.
Règles de délimitation : voir Articles R112-1 à R112-3 du code de l'urbanisme

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

Fait le 14/12/2025
à MÉRY SUR OISE

Information sur les nuisances sonores aériennes : pour en savoir plus, consultez le site internet www.ecologique-solidaire.gouv.fr

CARTOGRAPHIE



Légende

- Zone de bruit fort A
- Zone de bruit fort B
- Zone de bruit modéré C
- Zone de bruit D
- Hors zone de bruit



AB DIAG 95

34, avenue Marcel Perrin
95540 MÉRY SUR OISE
Tél : 01 34 24 97 65
contact95@agendadiagnostics.fr

Dossier N° 25-12-2285 #SH

Attestation de surface habitable

Désignation de l'immeuble

Adresse :	20 Avenue Debussy	
	95470 FOSSES	
Référence cadastrale :	Non communiquées	
Lot(s) de copropriété :	Sans objet	N° étage : Sans objet
Nature de l'immeuble :	Maison individuelle	
Étendue de la prestation :	Parties Privatives	
Destination des locaux :	Habitation	
Date permis de construire :	1974	



Désignation du propriétaire

Propriétaire : [REDACTED] – 20 Avenue Debussy 95470 FOSSES
Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Qualité du donneur d'ordre :
Identification :

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage :	Rose-Virginie FRECHER		
Cabinet de diagnostics :	AB DIAG 95 34, avenue Marcel Perrin – 95540 MÉRY SUR OISE N° SIRET : 928 710 995 00012		
Compagnie d'assurance :	AXA	N° de police : 10755853504	Validité : DU 01/01/2025 AU 01/01/2026

Réalisation de la mission

N° de dossier :	25-12-2285 #SH
Ordre de mission du :	
Document(s) fourni(s) :	Aucun
Commentaires :	Néant

Cadre réglementaire

- Article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : Règles dimensionnelles
- Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière
- Articles 2 et 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 80.000 € - SIRET : 928 710 995 00012 - APE : 7112B





Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie habitable est conforme à la définition de l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, et sont délivrées sous réserve du respect des affectations de surfaces conformément au permis de construire.

Synthèse du mesurage

Surface habitable : 95,26 m²	
<i>(quatre-vingt quinze mètres carrés vingt six décimètres carrés)</i>	
Surface des annexes : 7,58 m ² – Surface non prise en compte : 39,09 m ²	

Constatations diverses

Le mesurage du logement a été réalisé sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite.

Locaux encombrés le jour de l'intervention.

Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un laser mètre et d'un mètre.

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Maison				
<i>RDC</i>				
Séjour Salon entrée		31,60 m ²		
WC		1,38 m ²		
Rangement		0,43 m ²		
Rangement	Hauteur < 1,80 m			1,10 m ²
Cuisine		9,31 m ²		
Garage	Garage			18,40 m ²
<i>Sous-totaux</i>		42,72 m ²		19,50 m ²
<i>1er étage</i>				
Palier		2,56 m ²		
Chambre 1		11,60 m ²		
Chambre 2		9,60 m ²		
Chambre 3		8,26 m ²		
Chambre 3	Marches et cage d'escalier			2,42 m ²
Chambre 3	Hauteur < 1,80 m			2,09 m ²
Salle d'eau		7,67 m ²		
WC		1,62 m ²		
Rangement		1,31 m ²		
Balcon 1	Balcon		4,05 m ²	
Balcon 2	Balcon		3,53 m ²	
<i>Sous-totaux</i>		42,62 m ²	7,58 m ²	4,51 m ²
<i>2ème étage</i>				
Chambre 4		9,92 m ²		



LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Chambre 4	Hauteur < 1,80 m			15,08 m ²
	Sous-totaux	9,92 m ²		15,08 m ²
	Sous-totaux	95,26 m ²	7,58 m ²	39,09 m ²
(1) Non prises en compte		SURFACES TOTALES		
		95,26 m ²	7,58 m ²	39,09 m ²

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 15/12/2025

État rédigé à MÉRY SUR OISE, le 14/12/2025

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise



AB DIAG 95
34, avenue Marcel Perrin
95540 MÉRY SUR OISE
Tél : 01 34 24 97 65
SIRET : 928 710 995 00012 – APE : 7112B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Annexes

Plans et croquis

- Planche 1/3 : Maison - RDC
- Planche 2/3 : Maison - 1er étage
- Planche 3/3 : Maison - 2ème étage

Légende		
Surface habitable	Surface des annexes	Surface non prise en compte



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble:	20 Avenue Debussy 95470 FOSSES
N° dossier:	25-12-2285				
N° planche:	1/3	Version:	1	Type:	Croquis
Origine du plan:	Cabinet de diagnostic			Bâtiment - Niveau:	Maison - RDC

Document sans échelle remis à titre indicatif

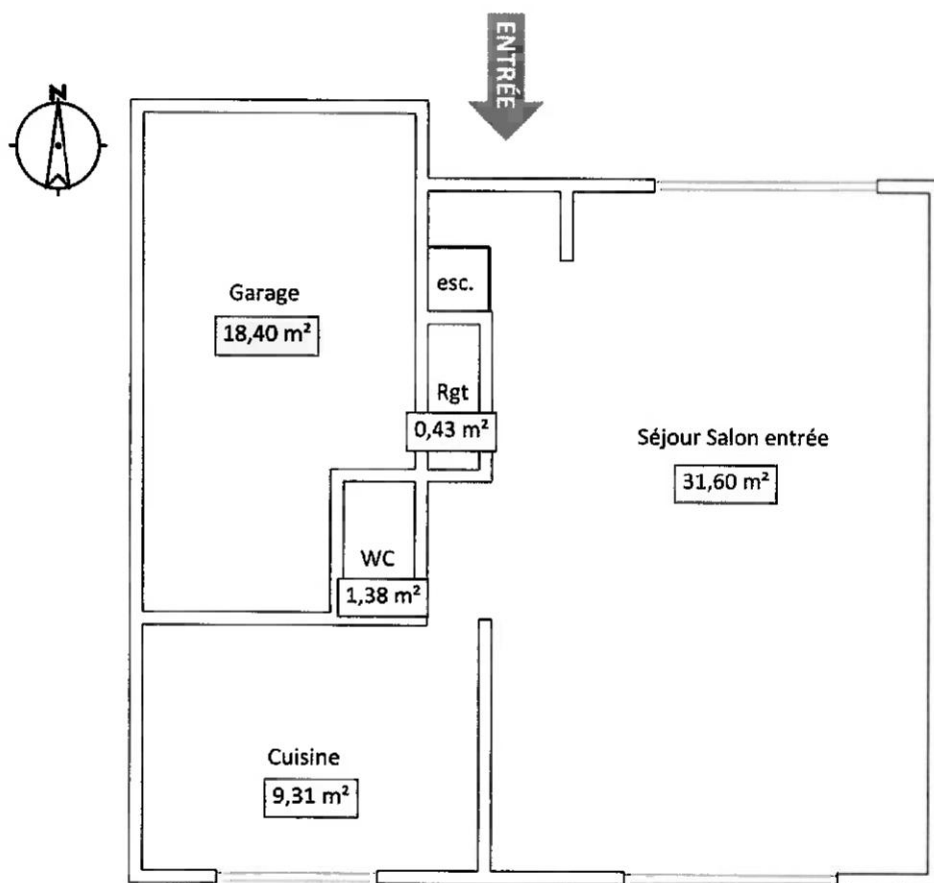
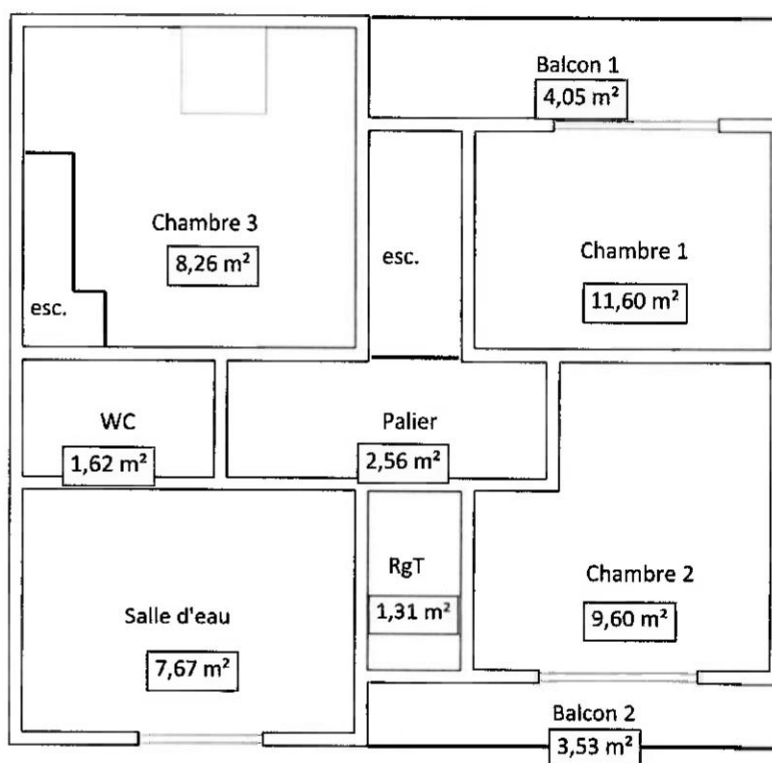
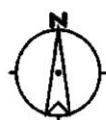




PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble: 20 Avenue Debussy 95470 FOSSES		
N° dossier:		25-12-2285		Bâtiment – Niveau: Maison - 1er étage		
N° planche:		2/3	Version: 1			Type: Croquis
Origine du plan: Cabinet de diagnostic						

Document sans échelle remis à titre indicatif



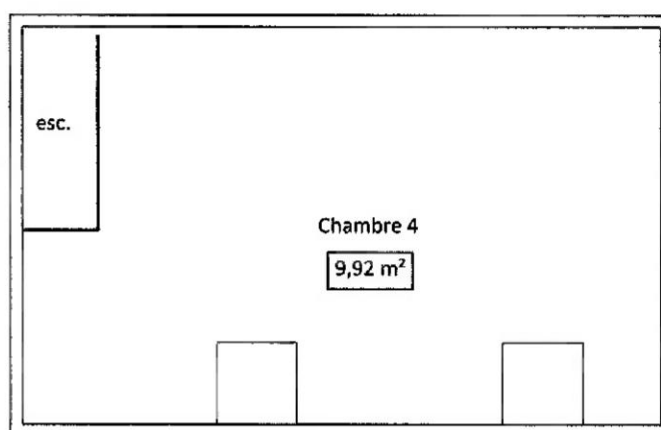
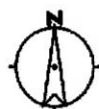


SURFACE HABITABLE



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> 20 Avenue Debussy 95470 FOSSES	
<i>N° dossier:</i> 25-12-2285					
<i>N° planche:</i> 3/3		<i>Version:</i> 1			
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison - 2ème étage	

Document sans échelle remis à titre indicatif





Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

AXA

AXA France IARD, atteste que :

AB DIAG 95
Madame Sophie TANCA et Monsieur Flavien ROULLARD
1 bis boulevard Côté
95880 ENGINEN-LES-BAINS

Bénéficiaire du contrat n° 10755833504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271-1 à R 271-4 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repiérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examens visuels après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil (Amiante AVEC mention)

Repiérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes

Repiérage de plomb avant travaux

Mesures de concentration en plomb dans les peintures

Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes

Etat de l'installation intérieure de gaz

Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes

Repiérage de termites avant travaux

ETX parasismique - Diagnostic Minutés

Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments

Diagnostic de performance énergétique (DPE) projets

Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées

Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations

Audit énergétique de bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation comprenant un seul logement et de logements situés dans un bâtiment collectif en copropriété (1 audit/logement)

Mesurage surface privative (Cetrez)

Mesurages surfaces habitables, salle, de plancher - Relevés de surfaces

Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception

Relevé de cotés pour la réalisation des plans d'habitation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation

Fiche de renseignements immeuble PERVAL / Bien

Etat des lieux locatif

Constat logement décent

Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité

Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations

Installation de détecteurs de fumée

Diagnostic rééquilibrage

Diagnostic de performance numérique

Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel

Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Etat des risques et pollutions (ERP)

Constat sécurité piscine

Mesures de compressibilité, tantômes de charges

Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la législation locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} mai 2025 au 1^{er} janvier 2026, sous réserve du paiement de la prime et de possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 6 mai 2025 pour la Société AXA

Willie Tournier-Witton France
Directeur Général Délégué AXA France IARD
Société anonyme au capital de 214 798 030 Euros
Siège social : 518, Terrasse de l'Ancre - 92727 Nanterre Cedex / 92 957 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérateur d'assurances autorisé de l'IA - art. 261 C CB - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

ATTESTATION

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les consorts [REDACTED] tiennent leurs droits sur les biens saisis selon acte acquisitif dressé à leur profit en la forme authentique le 11 juillet 2013 par M^o RICHARD, notaire à Villiers le Bel (95) publié le 02/08/2013 (9504P02) Volume 2013 P3459.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE :

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire pourra se faire remettre par tous dépositaires, notamment par le Bureau des Hypothèques compétent, les actes à caractère acquisitif ; la responsabilité du poursuivant ne pourra être recherchée à ce sujet.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : 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 inopposables 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 À 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 ayant 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 L. 313-3 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 AMIALE 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 de l'article 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 revêtue 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^o 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 créancier 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 du créancier 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 créancier 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 1^{er} 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 du créancier poursuivant.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

70.000 € (Soixante-dix mille euros)

Fait et rédigé par Me Pascal PIRBAULT, Avocat
au Barreau du Val d'Oise

A Pontoise

Le 04 février 2026

PMH & Associés

22, rue Victor Hugo - 95300 PONTOISE
Tél. : 01 34 35 34 35 /
01 30 32 20 77 / 01 30 32 05 15
Fax : 01 34 35 34 34 / 01 30 32 55 10
E-mail : cabinet@pmh-avocats.com
Taux 100