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.

UN APPARTEMENT d'une superficie de 66,47 m²
et UN BOX
dépendant d'un ensemble immobilier
dénommé RESIDENCE LES CHAMPEAUX
sis 10 et 12 avenue de Domont à MONTMORENCY (95160),
cadastré section AR numéro 167
pour une contenance de 25 ares et 33 centiares
et formant les lots 21 et 30 de la copropriété

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Aux requête, poursuites et diligences de :

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, société anonyme au capital de 262.391.274,00 €, inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est 59 avenue Pierre Mendès France à PARIS (75013), 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 Séverine GALLAS-LE GAL** 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

EN VERTU :

- La copie exécutoire d'un jugement rendu le 20 décembre 2024 par le Tribunal judiciaire de PONTOISE, signifié le 06 janvier 2025, définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non appel en date du 11 mars 2025

- D'une hypothèque judiciaire définitive publiée le 19 mars 2025, sous les références Volume 2025V numéro 2376, qui s'est substituée à l'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 29 février 2024 sous les références Volume 2024 V numéro 1675.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de Maître Jean BENZAKEN Commissaires de Justice à GARGES LES GONESSE en date du **12 septembre 2025**,

Fait notifier commandement de payer valant saisie à :

[redacted] né le [redacted] à [redacted] de nationalité française, célibataire, demeurant 10 avenue de Domont à MONTMORENCY (95160) ;

D'avoir à payer dans un délai de huit jours au requérant entre les mains de l'Avocat du créancier constitué, sus dénommé et domicilié les sommes suivantes :

- principal	**130.953,12 €**
- intérêts au taux légal sur 130.953,12 du 08.02.2024 jusqu'au 28.08.2025	8.860,71 €
- intérêts au taux légal sur 130.953,12 du 28.08.2025 jusqu'à parfait paiement	mémoire
- article 700 du CPC	2.500,00 €
- dépens d'instance *	188,10 €
- frais d'hypothèques (article L512-2 du CPCE) **	1.169,54 €
- frais d'exécution de saisie immobilière faits et à faire	mémoire
TOTAL SAUF MEMOIRES AU 28.08.2025	**143.627,47 €**

* *Détail dépens d'instance : assignation et dénonciation **57,27 €**, signification **101,83 €***
*Frais de placement au Greffe **16,00 €** et droit de plaidoirie **13,00 €***

** *Détail frais attachés à l'hypothèque : dénonciation **118,54 €**, coût de l'hypothèque provisoire **1.026,00 €**, réquisitions hypothécaires **15,00 €**, coût de l'hypothèque judiciaire définitive **10,00 €***

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.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de ST LEU LA FORET 2 **le 29 septembre 2025 sous les références volume 2025S n°00242.**

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description dressé le **17 octobre 2025** par Maitre Jean BENZAKEN Commissaire de Justice ci-après reproduit :

UN APPARTEMENT et UN BOX dépendant d'un ensemble immobilier dénommé RESIDENCE LES CHAMPEAUX situé 10 et 12 avenue de Domont à MONTMORENCY (95160), cadastré section AR numéro 167 pour une contenance de 25 ares et 33 centiares et formant respectivement les lots 21 et 30 de la copropriété, décrits ci-après :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés : 10 avenue de Domont à MONTMORENCY

- **LOT NUMERO VINGT ET UN (21)**

Dans le Bâtiment A, au 3ème étage, escalier unique, un **APPARTEMENT** à gauche dans le couloir de droite, comprenant : séjour et cuisine américaine, deux chambres, salle de bains, water-closets et cellier.

Et les quarante/millièmes (40/1000èmes) des parties communes générales.

- **LOT NUMERO TRENTE (30)**

Dans le Bâtiment B, au rez-de-chaussée, un **BOX** portant le numéro 21.

Et les trois/millièmes (3/1000èmes) des parties communes générales.

Ledit ensemble a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Jean-Loup BOUTILLIER, Notaire à MONTMORENCY, le 20 novembre 1986, publié au bureau des hypothèques de SAINT-LEU-LA-FORET, le 10 décembre 1986, sous les références volume 6984 numéro 9.

Cet acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Robert LE NENAN, notaire à PARIS, le 23 juin 2008, publié au bureau des hypothèques de SAINT-LEU-LA-FORET, le 25 juin 2008, sous les références volume 2008 P numéro 3759.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

EXTRAIT CADASTRAL :

Lesdits biens sont inscrits à la matrice du rôle des contributions foncières de la Commune de **MONTMORENCY** (95160)

Ainsi qu'il résulte des extraits ci-annexés :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Relevé de propriété

FINANCES PUBLIQUES

Année de référence : 2025	Département : 95 0	Commune : 428 MONTMORENCY	TRES : 036	Numéro communal : C02527

Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel : Propriétaire	Numéro propriétaire : MCTSN9	Né(e) le	À 95

Nom : Prénom :

Adresse : 10 AV DE DOMONT
95160 MONTMORENCY

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés							Identification du local					Évaluation du local																
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
19	AR	167		10	AV DE DOMONT 001 LOT 0000021 40/1000	0660	A	02	03	03001	954280521138	428A	C	H	AP	S	2867							P		2 867
19	AR	167		10	AV DE DOMONT 001 LOT 0000030 3/1000	0660	B	01	00	06001	954280521139	428A	C	H	BX	B	378							P		378

Total revenu imposable pour la part communale	Total revenu exonéré pour la part communale	Total revenu imposé pour la part communale
3 245 euro(s)	0 euro(s)	3 245 euro(s)

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés						Évaluation																	Livre foncier
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	Ct	Nat cult	Contenance HA	Contenance A	Contenance CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet

Contenance totale			Total de la part communale			Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles
HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	
			0	0	0	0	0	0

Délivré le 13/08/2025
Source : Direction Générale des Finances Publiques

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Le procès-verbal de description du bien saisi a été dressé le **17 octobre 2025** par Maitre Jean BENZAKEN, Commissaire de Justice à GARGES LES GONESSE (95), ci-après annexé, comprenant le dossier de diagnostic technique élaboré le même jour par la Société am² Diagnostics Immobiliers, 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.

EXPEDITION

Maître Jean BENZAKEN
Commissaire de Justice
16 Avenue de la Commune de Paris
B.P. 60
95142 GARGES-LES-GONESSE Cedex
Tél. : 01.39.93.07.65

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

LE DIX SEPT OCTOBRE

A la requête de : La Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - CEGC – société anonyme au capital de 160.995.996,00 Euros, inscrite au RCS de Nanterre sous le numéro 382.506.079 dont le siège social est 59 avenue Pierre Mendes France 75013 PARIS ayant pour Avocat Maître Gallas-Le Gal Séverine, membre de la SCP PMH &

ASSOCIES ,société d'Avocats au Barreau du Val d'Oise, 22 rue Victor Hugo 95300 PONTOISE.

EN VERTU DE :

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Pontoise en date du 20/12/ 2024 signifié le 06/01/2025.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 12/09/2025.

En application de la Loi, Art R322-1 et Art R322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

.

DÉFÉRANT A CETTE RÉQUISITION

Je, Jean BENZAKEN, Commissaire de Justice à la Résidence de GARGES-LES-GONESSE (Val d'Oise) y demeurant 16 Avenue de la Commune de Paris, soussigné,

Certifie m'être rendu ce jour à 12 heures10, Résidence « LES CHAMPEAUX », 10 avenue de Domont 95160 MONTMORENCY ou j'ai rencontré [redacted] ainsi déclaré qui m'a donné accès aux lieux après que je lui ai décliné mes noms, qualité et l'objet de ma mission.

Je suis assisté de la société am² DIAGNOSTICS IMMOBILIERS dont le siège social est 37 rue Clavel 75019 PARIS en la personne de Mr MELLOUL Mickael.
Copie des différents diagnostiques légaux et du métré Loi Carrez sont annexés au présent procès-verbal de description.

Préalablement à mes opérations j'ai adressé une LRAR et une lettre simple en date du 13/10/2025, indiquant la date de mon passage. Copie de cette lettre figure annexée au présent procès-verbal.
Un avis de passage avait été laissé dans la boite aux lettres lors d'un précédent passage infructueux.
L'appartement est au troisième étage, dans le couloir à droite, porte face gauche.

[redacted] **me déclare** qu'il était en province au chevet de sa mère, qu'il a été prévenu par un ami qui s'occupe de son chien PITT-BULL, qu'il est rentré spécialement pour me donner accès aux lieux.

Il me communique son numéro de téléphone [redacted]

Il m'indique qu'il était pompier formateur, que suite à une dépression il est au chômage sans indemnité et perçoit le RSA.

Il me **précise** que le syndic de la copropriété est la société KER GESTION 57 rue Constantin Pecqueur 95157 TAVERNY, qu'il règle 451.34 Euros de charges par trimestre et une taxe foncière de 1678 Euros.

DESCRIPTIF :

Séjour et cuisine américaine :

On rentre de plein pied dans le séjour avec cuisine ouverte.

Sol : Carrelage.
Murs et plafond : peinture.
Deux radiateurs électriques.

Trois portes fenêtres et une fenêtre .
Un balcon.
Une cuisine aménagée moderne avec un évier.

Dégagement desservant deux chambres : Aménagement de placards.

Première chambre à gauche :

Sol : parquet stratifié.
Murs et plafond : peinture.
Fenêtre double battants avec volets.
Un radiateur électrique.

Deuxième chambre à gauche :

Sol : parquet stratifié.
Murs et plafond : peinture.
Un placard aménagé.
Fenêtre double battants avec volets.
Un radiateur électrique.

Une salle de bains :

Sol : Carrelage.
Murs : carreaux de faïence.
Un sèche serviettes.
Un lavabo.
Une douche à l'Italienne avec pare douche vitrée.

Un WC indépendant :

Sol : carrelage.
Murs : carreaux de faïence sur mur en fond et peinture.

WC avec lave main intégré au réservoir.

Cellier :

Sol : dalles plastique.
Murs et plafond : peinture.
Un ballon d'eau chaude.

Mr [redacted] **me précise** que le garage dont il est co-propriétaire est un box fermé sans numérotation. Il me désigne le quatrième box depuis la droite en m'indiquant ne pas l'utiliser.

Des photographies ont été prises afin d'illustrer la matérialité des faits constatés.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et clos le présent procès verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



Jean BENZAKEN
Commissaire de Justice
D.E.A de Droit Processuel
16, avenue de la Commune de Paris – BP 60
95142 GARGES LES GONESSE CEDEX

Standard : 01 39 93 07 65
Télécopie : 01 39 93 09 97
jean.benzaken@huissier95.com

RIB Étude : SOCIETE GENERALE
IBAN : FR76 3000 3027 7900 0220 3375 829
BIC : SOGEFRPP

SIRET : 378 441 604 000 14
TVA I.C. : FR 61 378 441 604
Bus 133 – Arrêt : Hôtel de Ville

Étude Compétente sur le 95 - 78 – 92 – 28 / Constats France entière

JEAN BENZAKEN
Commissaire de Justice
16 Avenue de la Commune de Paris - BP 60
95142 Garges Les Gonesse CEDEX
Tél. : 01 39 93 07 65
Mail : jean.benzaken@huissier95.com

[redacted]
10, avenue de Domont
95160 MONTMORENCY

GARGES LES GONESSE, le 13/10/2025.

AFFAIRE : **CEGC LA COMPAGNIE EU/** [redacted]
V/REF :
N/REF : 52585 - JB
Service des constats

Monsieur,

Dans le dossier cité en références, Je vous informe qu'à la demande de votre créancier, SA **CEGC LA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS,** je suis chargé de procéder à un **PROCES-VERBAL DESCRIPTIF** de votre bien immobilier 10, avenue de Domont 95160 MONTMORENCY, et ce dans le cadre d'une procédure judiciaire en cours.

Je vous précise que je me présenterai le VENDREDI 17 OCTOBRE 2025 à 11 Heures 30. Veuillez me confirmer votre présence en appelant mon Etude au : **0139930765** en rappelant la référence : **PV DE DESCRIPTION 52585 - JB,**

Lors de ce rendez-vous, Vous voudrez bien également tenir à ma disposition tous documents utiles à l'établissement de ce procès-verbal , notamment :

- ✓ titre de propriété,
- ✓ plan de votre bien immobilier,
- ✓ sa valeur approximative, si une estimation a eu lieu récemment,
- ✓ coordonnées complètes des occupants de ce bien,
- ✓ si vous êtes commerçant, vous voudrez bien me préciser si vous avez effectué un dépôt de bilan ou si vous avez fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire,
- ✓ montant des impôts et taxes annuels,
- ✓ s'il s'agit d'un bien en copropriété, les coordonnées du Syndic, le montant des charges et la copie du règlement de copropriété, tout en me précisant si le règlement des charges est à jour.

Je vous précise qu'à défaut de prendre contact avec l'Etude, je demanderai l'assistance d'un serrurier et de deux témoins et serai contraint de faire procéder à l'ouverture de la porte . Les dégâts éventuels resteront à votre charge.

Je vous prie de croire, Monsieur à l'assurance de mes sentiments distingués.

Jean BENZAKEN
Commissaire de Justice.

VISA **Site de Paiement : www.huissier95.com**
Votre Identifiant : 143529 Mot de passe : 258127

Membre d'une association agréée, Le règlement des honoraires par chèque est accepté.
Conformément à la loi Informatique et Liberté du 06 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent.
Pour exercer ce droit, veuillez vous adresser aux personnes habilitées de l'Étude. Numéro de déclaration à la C.I.L.385. - JB - 6066

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : 25/IMO/1266
Date du repérage : 02/10/2025

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ...**Val-d'Oise**
Adresse :.....**10 avenue de Domont**
Commune : .....**95160 MONTMORENCY**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
3ème étage, Lot numéro Appt 21, box 3

Périmètre de repérage :
Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ... **M.** [redacted]
Adresse : .....

Objet de la mission :

- ☑ Constat amiante avant-vente
- ☑ Métrage (Loi Carrez)
- ☑ Diag. Installations Electricité
- ☑ Diagnostic de Performance Energétique

CENTRE CONSERVATEUR À L'ORIGINAL

JEAN BENZALOUN
Commissaire de Justice
16 Avenue de la Cerisaie de Paris - BP 60
95142 Garges-lès-Gonesse CEDEX
Tél. : 01 39 93 07 65
Mail : jean.benzaloun@huissier95.com

Résumé de l'expertise n° 25/IMO/1266

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

Désignation du ou des bâtiments
Localisation du ou des bâtiments : Adresse : ..... **10 avenue de Domont** Commune : ..... **95160 MONTMORENCY** Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : **3ème étage, Lot numéro Appt 21, box 3** Périmètre de repérage :.... **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

	Prestations	Conclusion
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
	DPE	238 kWh/m² an | 7 kgCO₂/m² an | D Estimation des coûts annuels : entre 1 240 € et 1 720 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2595E3301430X
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 66,47 m² Superficie habitable totale : 66,47 m² Surface au sol totale : 72,71 m²

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

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

Numéro de dossier : 25/IMO/1266
Date du repérage : 02/10/2025

Références réglementaires

Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21 , R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1er juin 2015.

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : ..... **10 avenue de Domont** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: **3ème étage, Lot numéro Appt 21, box 3** Code postal, ville : . **95160 MONTMORENCY**
Périmètre de repérage :	..... **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	..... **Appartement** ..... **Habitation (partie privative d'immeuble)** ..... **< 1997**

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : .. Adresse : .....
Le commanditaire	Nom et prénom : ... **Huissier de Justice D.E.A de Droit Processuel - Maître Jean Benzaken** Adresse : ..... **16, avenue de la Commune de Paris – BP 60** **95142 GARGES LES GONESSE**

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	M. Mickael MELLOUL	Opérateur de repérage	WE.CERT 13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE	Obtention : 30/06/2025 Échéance : 13/06/2032 N° de certification : C2025-SE05-003

Raison sociale de l'entreprise : **am² Diagnostics Immobiliers** (Numéro SIRET : **79471558100011**)
Adresse : **37 rue Clavel, 75019 Paris**
Désignation de la compagnie d'assurance : **KLARITY**
Numéro de police et date de validité : **CDIAGK000385 / 01/12/2025**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 19/10/2025, remis au propriétaire le 19/10/2025

Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 10 pages, la conclusion est située en page 2.

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/1266

Amiante

Sommaire

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

1. – Les conclusions

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

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

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

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

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

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

Numéro de l'accréditation Cofrac : ..... -

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

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

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' *«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

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

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

Liste A

Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B

Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton-plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	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 coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

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

Descriptif des pièces visitées

Rez de chaussée - box,
3ème étage - entrée + séjour + cuisine,
3ème étage - couloir,
3ème étage - chambre 1,
3ème étage - chambre 2,
3ème étage - salle d'eau,
3ème étage - wc,
3ème étage - dressing,
3ème étage - balcon

Localisation	Description
Rez de chaussée - box	Sol : brut Mur : brut et brut Plafond : brut et brut
3ème étage - balcon	Sol : brut
3ème étage - entrée + séjour + cuisine	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : brut et Peinture
3ème étage - couloir	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : brut et Peinture
3ème étage - chambre 1	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : brut et Peinture
3ème étage - chambre 2	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : brut et Peinture
3ème étage - salle d'eau	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et faïence Plafond : brut et Peinture
3ème étage - wc	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : brut et Peinture
3ème étage - dressing	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et toile de verre peinte Plafond : brut et Peinture

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 01/10/2025
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 02/10/2025
Heure d'arrivée : 09 h 30
Durée du repérage : 01 h 30
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

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

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

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A

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

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

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste B

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

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

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***WE.CERT 13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE***

Fait à **MONTMORENCY**, le **19/10/2025**

Par : M. Mickael MELLOUL



ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 25/IMO/1266

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

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

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

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

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

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

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

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

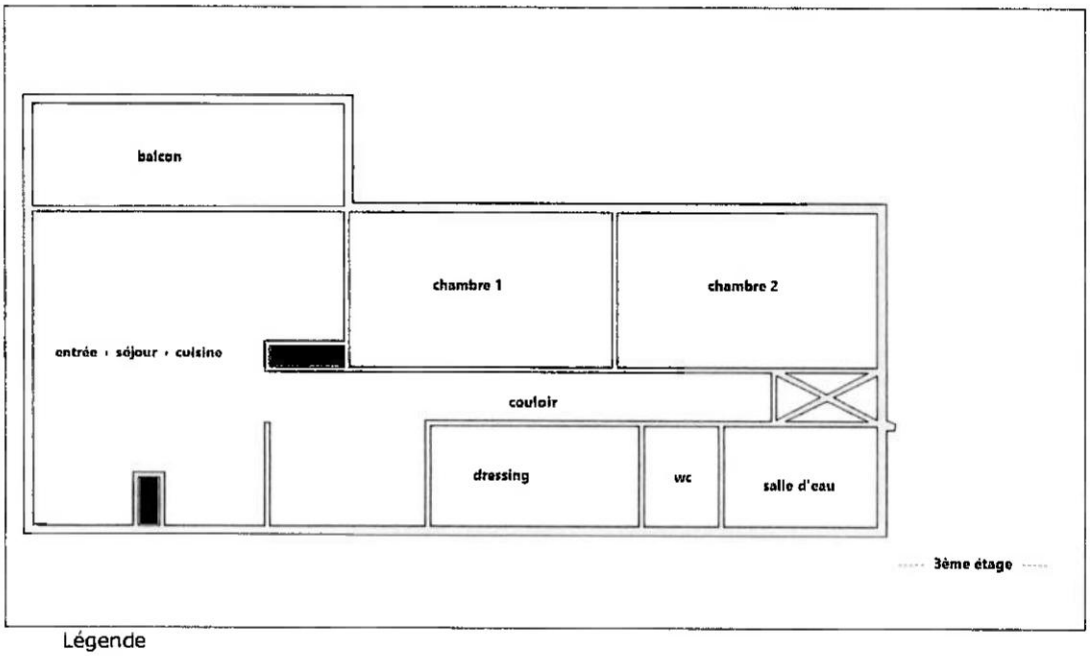
7.2 Rapports d'essais

7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

7.5 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage
	Bndes		Colle de revêtement
	Dépôt de Maténaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites

Nom du propriétaire :
M. [redacted]
Adresse du bien :
10 avenue de Domont
95160
MONTMORENCY

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc..) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
   a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
   b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

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

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :

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

7.5 - Annexe - Autres documents

am² DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, **M. Mickael MELLOUL**, technicien diagnostiqueur pour la société **am² Diagnostics Immobiliers** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

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

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	M. Mickael MELLOUL	WE.CERT	C2025-SE05-003	16/07/2027(Date d'obtention : 30/06/2025)
Termites	M. Mickael MELLOUL	WE.CERT	C2025-SE05-003	12/06/2032 (Date d'obtention : 13/06/2025)
Plomb	M. Mickael MELLOUL	WE.CERT	C2025-SE05-003	13/06/2032 (Date d'obtention : 12/06/2025)
Gaz	M. Mickael MELLOUL	WE.CERT	C2025-SE05-003	29/06/2028(Date d'obtention : 30/06/2025)
Electricité	M. Mickael MELLOUL	WE.CERT	C2025-SE05-003	12/06/2032 (Date d'obtention : 13/06/2025)
DPE	M. Mickael MELLOUL	WE.CERT	C2025-SE05-003	29/06/2028 (Date d'obtention : 11/09/2025)

- Avoir souscrit à une assurance (KLARITY n° CDIAGK000385 valable jusqu'au 01/12/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.
-

Fait à **ST BRICE SOUS FORET**, le **12/09/2025**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation
« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »
Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

WE CERT

QUALIT'COMPÉTENCES
CERTIFICATIONS

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

WE-CERT

CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 05»
REV 02

Décerné à : **MELLOUL Mickael** Sous le numéro : **C2025-SE05-003**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE **(SANS MENTION)** **	**Du 11/09/2025 Au 29/06/2028**
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE **(MENTION)** **	**X**
REALISATION DE L'AUDIT ENERGETIQUE ***	**X**
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ *	**Du 30/06/2025 Au 29/06/2028**
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION *	**Du 13/06/2025 Au 12/06/2032**
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB *	**Du 13/06/2025 Au 12/06/2032**
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS **(SANS MENTION)** *	**Du 30/06/2025 Au 16/07/2027**
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS **(MENTION)** *	**X**
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE) *	**Du 13/06/2025 Au 12/06/2032**
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM) *	**X**

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que les arrêtés applicables relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification réussie. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers opérations de contrôle/surveillance soient pleinement satisfaisants et sous réserve du respect des dispositions contractuelles. Ce certificat ne doit en aucun cas être reproduit ou falsifié. Toute tentative de copie ou de falsification sera passible de poursuites judiciaires conformément aux lois en vigueur. La validité de ce certificat est vérifiée par la présence des certifications concernées dans l'annuaire des certifiés disponible sur le site internet de WE-CERT (Qualit'Compétences) : www.qualit-competences.com

* Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
** Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
*** Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

Délivré à Thionville, le 09/09/2025
Par WE-CERT
Président

WE CERT
9 rue Saintignon
57100 THIONVILLE
Tél. 03 72 52 02 45
SIRET 888 519 956 00054 - APE 7120B

Klarity.

ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

Valable du 01/12/2024 au 01/12/2025

Nous soussignés **Klarity Assurance** SAS - Courtage en Assurance - dont le centre de gestion est au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

AM2 DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
Représenté par : Melloul Mickael
37 RUE CLAVEL
75019 PARIS 19
N° SIREN : 794715581
Date de création : 01-08-2013
Téléphone : 0621051531
Email : am2diag@gmail.com

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnostiqueur Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine sous le n°**CDIAGK000385** souscrit à effet du 31/12/2023.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles 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 :

Les activités de diagnostiqueur immobilier résultant des obligations visées aux articles L. 271-6 et R. 271-1 à R. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation que ce soit dans le cadre de la vente d'un bien ou en dehors de la vente.

Les diagnostics assurés au titre des présentes sont exclusivement les suivants :

Énergie, polluants, assainissement, immobilier, air

- Audit énergétique réglementaire **(C)**
- Constat de risque exposition au plomb (CREP) **(C sans mention)**
- Contrôle des certificats d'économie d'énergie
- Contrôle des travaux d'isolation des combles
- Diagnostic amiante avant-vente **(C mention)**
- Diagnostic d'infiltrométrie et de perméabilité (RT 2012 et RE 2020) **(AF)**
- Diagnostic thermographique (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C sans mention)**
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C avec mention)**
- Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic sécurité piscine **(AF)**
- Diagnostic Technique Global (DTG) **(AF et niveau bac+3 bâtiment)**

Klarity.

- Diagnostic Amiante avant-vente **(C sans mention)**
- Dossier Technique Amiante (DTA) **(C sans mention max ERP <300 PERS, CAT 5)**
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP) **(C sans mention)**
- Diagnostic accessibilité aux personnes handicapées **(AF)**
- Diagnostic du risque de plomb dans l'eau **(AC prélèvement)**
- Diagnostic sécurité incendie (périmètres arrêté 2013 et détecteurs de fumée **(AF)**
- Établissement d'états descriptifs de division (calcul millième de copropriété) **(AF)**
- Etat de l'installation d'assainissement non-collectif **(AF)**
- Etat de l'installation d'assainissement collectif
- État de l'installation intérieure de l'électricité **(C sans mention)**
- État de l'installation intérieure du gaz **(C sans mention)**
- État des lieux dans le cadre de l'établissement d'un prêt **(AF PTZ)**
- État des lieux locatifs **(AF)**
- État des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- État des nuisances sonores aériennes
- État des risques et pollution (ERP) **(AF))**
- Expertise amiable
- Formateur et examinateur pour le compte d'organismes de certification
- Mesurage de concentration en radon **(AF)**
- Mesurage "loi Carrez" **(AF)**
- Mesurage surface habitable (dont Boutin) **(AF)**
- Qualité de l'air intérieur : hors accréditation
- Qualité de l'air intérieur : sous accréditation

Diagnostics complémentaires

État parasitaire

- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis sur les ouvrages (dont mérules) **(AF)**
- Diagnostic agents d'infestation xylophage (autres que termites) ou lignivore dont mérule
- Diagnostic légionnelle **(AC prélèvement)**
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment **(C sans mention)**

Prérequis par activité :
C : certification
AF : formation
AC : accréditation COFFRAC

Klarity.

Les montants des garanties et des franchises :

La Responsabilité Civile Professionnelle :

Intitulé des garanties	**Montant de Garantie***	**Franchise***
Dommages corporels, dommages matériels et immatériels consécutifs ou non	Tous dommages confondus : **300 000 € par sinistre** **500 000 € par année d'assurance**	Socle : 3.000 € par **sinistre** État parasitaire : 5.000 € par **sinistre** Amiante : 5.000 € par **sinistre** Audit énergétique réglementaire : 7.000€ par **sinistre**

* Pour les créateurs de – de 18 mois et pour la formule CA < à 50.000 € :
Franchise : Socle 1.000 € par **sinistre**, État parasitaire 3.000 € par **sinistre**, Amiante : 3.000 € par **sinistre** , Audit énergétique réglementaire : 7.000 € par **sinistre**

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

Fait à CHAMBOURCY,
le 10 septembre 2025

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 25/IMO/1266
Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)
Date du repérage : 02/10/2025
Heure d'arrivée : 09 h 30
Durée du repérage : 01 h 30

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la règlementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité est valable 3 ans pour la vente et 6 ans pour la location.

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

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :
Type d'immeuble : ..... **Appartement**
Adresse : ..... **10 avenue de Domont**
Commune : ..... **95160 MONTMORENCY**
Département : ..... **Val-d'Oise**
Référence cadastrale : ..... , identifiant fiscal : **N/A**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
3ème étage, Lot numéro Appt 21, box 3
Périmètre de repérage : ..... **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**
Année de construction : ..... **< 1997**
Année de l'installation : ..... **< 1997**
Distributeur d'électricité : .....
Parties du bien non visitées : ..... **Néant**

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom et prénom : ..... **Huissier de Justice D.E.A de Droit Processuel - Maître Jean Benzaken**
Adresse : ..... **16, avenue de la Commune de Paris – BP 60**
95142 GARGES LES GONESSE
Téléphone et adresse internet : . **Non communiqués**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:
Nom et prénom : ..... **M.** [redacted]
Adresse : .....

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

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... **M. Mickael MELLOUL**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **am² Diagnostics Immobiliers**
Adresse : ..... **37 rue Clavel**
..... **75019 Paris**
Numéro SIRET : **79471558100011**
Désignation de la compagnie d'assurance : **KLARITY**
Numéro de police et date de validité : ..... **CDIAGK000385 - 01/12/2025**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT** le **13/06/2025** jusqu'au **13/06/2032**. (Certification de compétence **C2025-SE05-003**)

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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

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

E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie** et ne fait pas l'objet de constatations diverses.

☑ L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie**, mais fait l'objet de **constatations diverses**.

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

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

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

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

☐ 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.

☐ 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

☐ 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

☐ 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

☐ 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

☐ 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.

☐ 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

☐ 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.

☐ 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.

☐ 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

E.3. Les constatations diverses concernent :

☑ Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.

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

☐ Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
Néant	-		

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.
(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.
(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.
(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

G.1. – Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

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

G.2. – Constatations diverses

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

E1 d) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- L'installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : plus précisément, il n'a pas été contrôlé son existence ni ses caractéristiques

- Les parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : plus précisément, il n'a pas été contrôlé l'état, l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées

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

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
Néant	-	

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

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

Néant

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

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***WE.CERT - 13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE***

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

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité n° 25/IMO/1266 Electricité

Visite effectuée le : **02/10/2025**
Etat rédigé à **MONTMORENCY**, le **19/10/2025**

Par : M. Mickael MELLOUL

Signature du représentant :



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

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

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

J. - Informations complémentaires

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

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

Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

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

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

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

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

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

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

n° : 2595E3301430X

Etabli le : 19/10/2025
Valable jusqu'au : 18/10/2035

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/dpe-dpe*

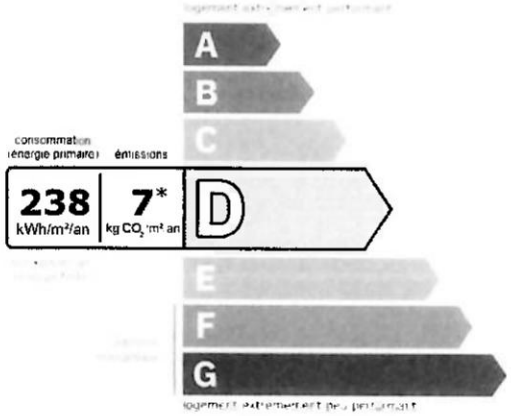
Aperçu non disponible



Adresse : **10 avenue de Domont, 95160 MONTMORENCY**
3ème étage, N° de lot: Appt 21, box 3
Type de bien : Appartement
Année de construction : 1983 - 1988
Surface de référence : **66,47 m²**

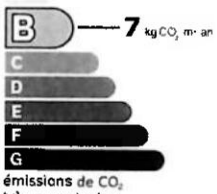
Propriétaire : [redacted]
Adresse :

Performance énergétique et climatique



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

*Dont émissions de gaz à effet de serre



Ce logement émet 518 kg de CO_2 par an, soit l'équivalent de 2 685 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 **1 240 €** et **1 720 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 21 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

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

Informations diagnostiqueur

am² Diagnostics Immobiliers
37 rue Clavel
75019 Paris
tel : 06.21.05.15.31

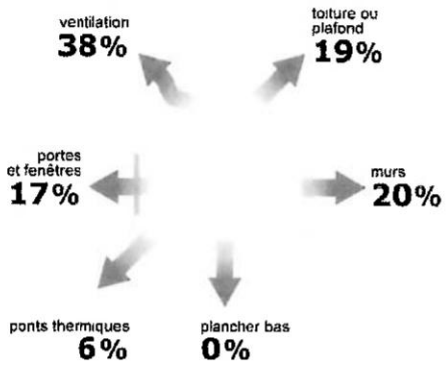
Diagnostiqueur : M. Mickael MELLOUL
Email : am2diag@gmail.com
N° de certification : C2025-SE05-003
Organisme de certification : WE.CERT

Fait à : [redacted] Le : 19/10/2025

Signature :

Prénom Adresse) sont stockées dans la base de données

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



INSUFFISANT MOYENNE BONNE **TRÈS BONNE**

Système de ventilation en place



Ventilation naturelle par conduit

Confort d'été (hors climatisation)*



INSUFFISANT MOYEN BON

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



toiture isolée

Pour améliorer le confort d'été :

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

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :

pompe à chaleur

chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques

panneaux solaires thermiques

géothermie

réseau de chaleur ou de froid vertueux

chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Electrique	11 451	(4 978 é.f.)	entre 900 € et 1 230 €	72 %
eau chaude	Electrique	4 114	(1 789 é.f.)	entre 320 € et 450 €	26 %
refroidissement					0 %
éclairage	Electrique	289	(126 é.f.)	entre 20 € et 40 €	2 %
auxiliaires					0 %
énergie totale pour les usages recensés :		15 853 kWh (6 893 kWh é.f.)		entre **1 240 €** et **1 720 €** par an	

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

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

⚠ 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.

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

⚠ 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....

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

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 -21% sur votre facture soit -[illegible] par an

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

Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

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

Consommation recommandée → 108ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

44ℓ consommés en moins par jour, c'est -24% sur votre facture soit -[illegible] 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.

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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 1983 et 1988) donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	insuffisante
Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur l'extérieur (terrasse) avec isolation intérieure (réalisée entre 1983 et 1988)	insuffisante
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes bois, double vitrage Porte(s) bois opaque pleine	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Radiateur électrique à inertie (modélisé comme un radiateur NFC, NF** et NF***) avec programmateur avec réduit (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 100 L
Climatisation	Néant
Ventilation	Ventilation naturelle par conduit
Pilotage	Avec intermittence centrale 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.
Ventilation	Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

Recommandations d'amélioration de la performance

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

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

1 Les travaux essentiels

Montant estimé : 18800 à 28200€

Lot	Description	Performance recommandée
Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	R > 4,5 m².K/W
Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété	R > 5 m².K/W
Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

2 Les travaux à envisager

Montant estimé : 3600 à 5400€

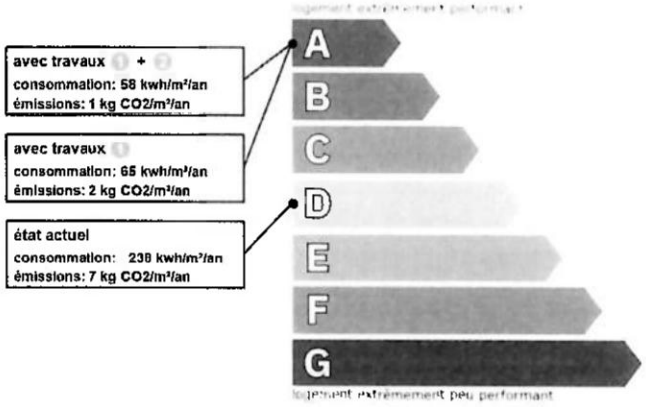
Lot	Description	Performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Uw = 1,3 W/m².K, Sw = 0,42

Commentaires :

Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



France Rénov'

Préparez votre projet !

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

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

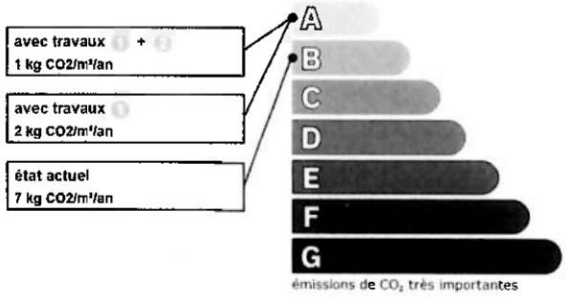
au 0808 800 700

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

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Dont émissions de gaz à effet de serre



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
WE.CERT - 13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]**
Référence du DPE : **25/IMO/1266**
Date de visite du bien : **02/10/2025**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale :
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'impact sur étude de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Photographies des travaux

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 :
Néant

Généralités

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département		Observé / mesuré	95 Val d'Oise
Altitude		Donnée en ligne	170 m
Type de bien		Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	≈	Estimé	1983 - 1988
Surface de référence du logement		Observé / mesuré	66,47 m²
Nombre de niveaux du logement		Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond		Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée			Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Est	Surface du mur		Observé / mesuré	26,42 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Année isolation		Document fourni	1983 - 1988
Mur 2 Ouest	Surface du mur		Observé / mesuré	28,42 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu		Observé / mesuré	125 m²
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	7,5 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Observé / mesuré	non
	UmurO (paroi inconnue)	×	Valeur par défaut	2,5 W/m².K

Plancher	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	**66,47 m²**
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	**un local chauffé**
	Type de pb		Observé / mesuré	**Dalle béton**
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	**non**
Plafond	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	**66,47 m²**
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	**l'extérieur (terrasse)**
	Type de ph		Observé / mesuré	**Dalle béton**
	Isolation		Observé / mesuré	**oui**
	Année isolation		Document fourni	**1983 - 1988**
Fenêtre Est	Surface de baies		Observé / mesuré	**8,1 m²**
	Placement		Observé / mesuré	**Mur 1 Est**
	Orientation des baies		Observé / mesuré	**Est**
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	**vertical**
	Type ouverture		Observé / mesuré	**Fenêtres battantes**
	Type menuiserie		Observé / mesuré	**Bois**
	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	**Argon / Krypton**
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	**au nu intérieur**
	Retour isolation autour menuiserie		Observé / mesuré	**oui**
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	**Lp: 5 cm**
	Type de masques proches		Observé / mesuré	**Absence de masque proche**
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	**Absence de masque lointain**
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	**2,8**
Porte	Surface de porte		Observé / mesuré	**1,9 m²**
	Placement		Observé / mesuré	**Mur 2 Ouest**
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	**des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur**
	Surface Aiu		Observé / mesuré	**125 m²**
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	**non isolé**
	Surface Aue		Observé / mesuré	**7,5 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 de pont thermique		Observé / mesuré	**Mur 2 Ouest / Porte**
	Type isolation		Observé / mesuré	**non isolé**
	Longueur du PT		Observé / mesuré	**5 m**
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	**Lp: 5 cm**
	Position menuiseries		Observé / mesuré	**au nu intérieur**
Pont Thermique 2	Type PT		Observé / mesuré	**Mur 1 Est / Plafond**
	Type isolation		Observé / mesuré	**ITI / ITI**
	Longueur du PT		Observé / mesuré	**11,4 m**
Pont Thermique 3	Type PT		Observé / mesuré	**Mur 1 Est / Plancher**
	Type isolation		Observé / mesuré	**ITI / non isolé**
	Longueur du PT		Observé / mesuré	**11,4 m**

Systèmes

Donnée d'entrée			Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔍	Observé / mesuré	Ventilation naturelle par conduit
	Façades exposées	🔍	Observé / mesuré	une
	Logement Traversant	🔍	Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🔍	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Radiateur électrique à inertie (modélisé comme un radiateur NFC, NF** et NF***)
	Année installation générateur	✕	Valeur par défaut	1983 - 1988
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍	Observé / mesuré	Radiateur électrique à inertie (modélisé comme un radiateur NFC, NF** et NF***)
	Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔍	Observé / mesuré	Avec intermittence centrale avec minimum de température
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	✕	Valeur par défaut	1983 - 1988
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	🔍	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	🔍	Observé / mesuré	100 L

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

Informations société : am² Diagnostics Immobiliers 37 rue Clavel 75019 Paris
Tél. : 06.21.05.15.31 - N°SIREN : 794715581 - Compagnie d'assurance : KLARITY n° CDIAGK000385

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
2595E3301430X

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 25/IMO/1266
Date du repérage : 02/10/2025
Heure d'arrivée : 09 h 30
Durée du repérage : 01 h 30

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

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

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : .... **Val-d'Oise**
Adresse : ..... **10 avenue de Domont**
Commune : ..... **95160 MONTMORENCY**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
3ème étage, Lot numéro Appt 21, box 3

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **M.** [redacted]
Adresse : .....

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

Nom et prénom : **Huissier de Justice D.E.A de Droit Processuel - Maître Jean Benzaken**
Adresse : ..... **16, avenue de la Commune de Paris – BP 60**
95142 GARGES LES GONESSE

Repérage

Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **M. Mickael MELLOUL**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **am² Diagnostics Immobiliers**
Adresse : ..... **37 rue Clavel**
75019 Paris
Numéro SIRET : **794715581**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **KLARITY**
Numéro de police et date de validité : ..... **CDIAGK000385 / 01/12/2025**

Superficie privative en m² du lot

Surface loi Carrez totale : 66,47 m² (soixante-six mètres carrés quarante-sept)
Surface au sol totale : 72,71 m² (soixante-douze mètres carrés soixante et onze)

Certificat de surface n° 25/IMO/1266

Loi Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage : **02/10/2025**

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
3ème étage - entrée + séjour + cuisine	32,01	32,01	
3ème étage - couloir	3,61	3,61	
3ème étage - chambre 1	9,38	9,38	
3ème étage - chambre 2	12,97	12,97	
3ème étage - salle d'eau	4,50	4,50	
3ème étage - wc	1,31	1,31	
3ème étage - dressing	2,69	2,69	
3ème étage - balcon	-	6,24	

Superficie privative en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : 66,47 m² (soixante-six mètres carrés quarante-sept)
Surface au sol totale : 72,71 m² (soixante-douze mètres carrés soixante et onze)

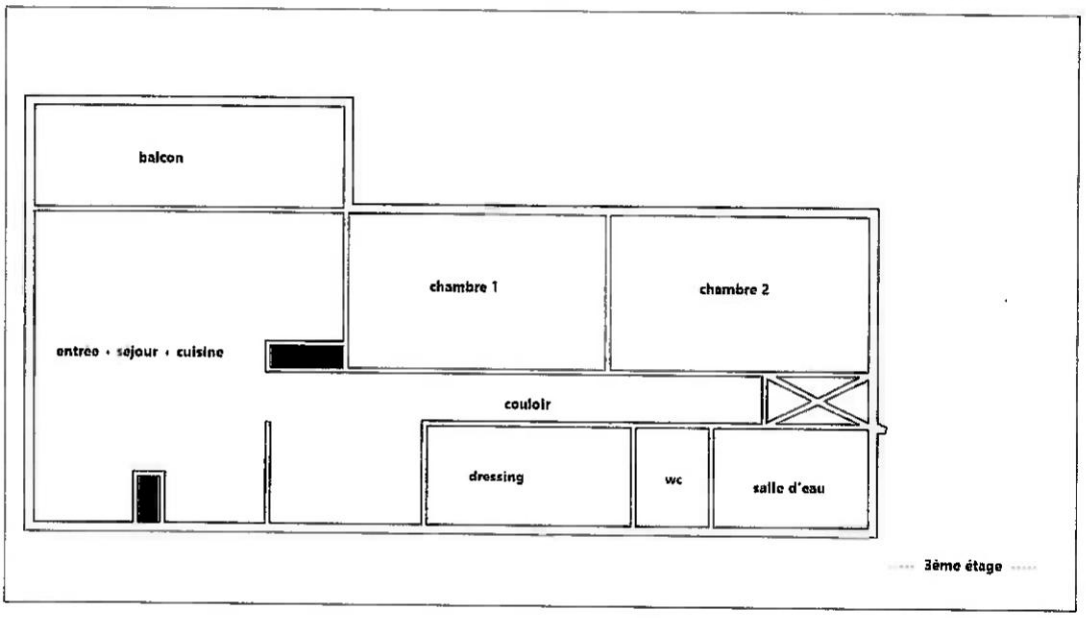
Fait à **MONTMORENCY**, le **19/10/2025**

Par : M. Mickael MELLOUL

Aucun document n'a été mis en annexe

Certificat de surface n° 25/IMO/1266

Loi Carrez



COPIE CONFORME À L'ORIGINAL

JEAN SENZAKEN
Commissaire de Justice
16 Avenue de la Commune de Paris - BP 60
95142 Garges Les Gonesse CEDEX
Tél. : 01.39.93.07.65
Mail : jean.senzaken@huissier95.com

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

10 AVENUE DE DOMONT 95160 MONTMORENCY

Adresse: 10 Avenue de Domont 95160 MONTMORENCY
Coordonnées GPS: 49.002445, 2.319197
Cadastre: AR 167

Commune: MONTMORENCY
Code Insee: 95428

Reference d'édition: 3397678
Date d'édition: 19/10/2025

Vendeur:
M.
Acquéreur:



OLD : NON | PEB : ZONE D | **4** BASIAS, **0** BASOL, **0** ICPE | RADON : niv. 1 | SEISME : niv. 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention
Informatif **OLD**	**NON**	La commune n'est pas concernée par l'obligation légale de débroussaillement au titre de l'article R.125-23
Informatif **PEB**	**OUI**	Zonage réglementaire sur l'exposition au bruit : Zone D
PPR Naturel **SEISME**	**OUI**	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1
PPR Naturel **RADON**	**OUI**	Commune à potentiel radon de niveau 1
Informatif **Sols Argileux**	**OUI**	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)
PPR Naturels **Mouvement de terrain**	**NON**	Mouvement de terrain — Approuvé — 09/10/1989
PPR Miniers	**NON**	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Miniers**
PPR Technologiques	**NON**	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Technologiques**

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

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

https://www.info-risques.com/short/ WMRRZ

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

CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL

JEAN-REMI BAKEN
Commissaire de Justice
16 Avenue [illegible] - BP 60
95142 [illegible] CEDEX
Tél. : [illegible]
Mail : [illegible]@huissier95.com

Etat des risques

Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTEECPR / DGPR janvier 2025

Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. 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 ou de l'acte authentique

Adresse de l'immeuble ou parcelle(s) concernée(s)	Code postal	Nom de la commune
10 Avenue de Domont **AR 167**	95160	MONTMORENCY

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **NATURELS**		oui	non **X**
prescrit[1] anticipé[2] approuvé[3] approuvé et en cours de révision[4]	date		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque:			
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN		oui	non
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		oui	non

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **MINIERS**		oui	non **X**
prescrit[1] anticipé[2] approuvé[3] approuvé et en cours de révision[4]	date		
Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque			
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM		oui	non
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		oui	non

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **TECHNOLOGIQUES**		oui	non **X**
prescrit[1] approuvé[3] approuvé et en cours de révision[4]	date		
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :			
effet toxique **effet thermique** **effet surpression**			
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, l'ensemble des 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[5]		oui	non

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

Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement		oui	non **X**

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

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

zone 1 très faible **X** zone 2 faible zone 3 modérée zone 4 moyenne zone 5 forte

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

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3		oui	non **X**

Information relative à la pollution des sols

Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)		oui	non **X**

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

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

*naturelle, minière ou technologique

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

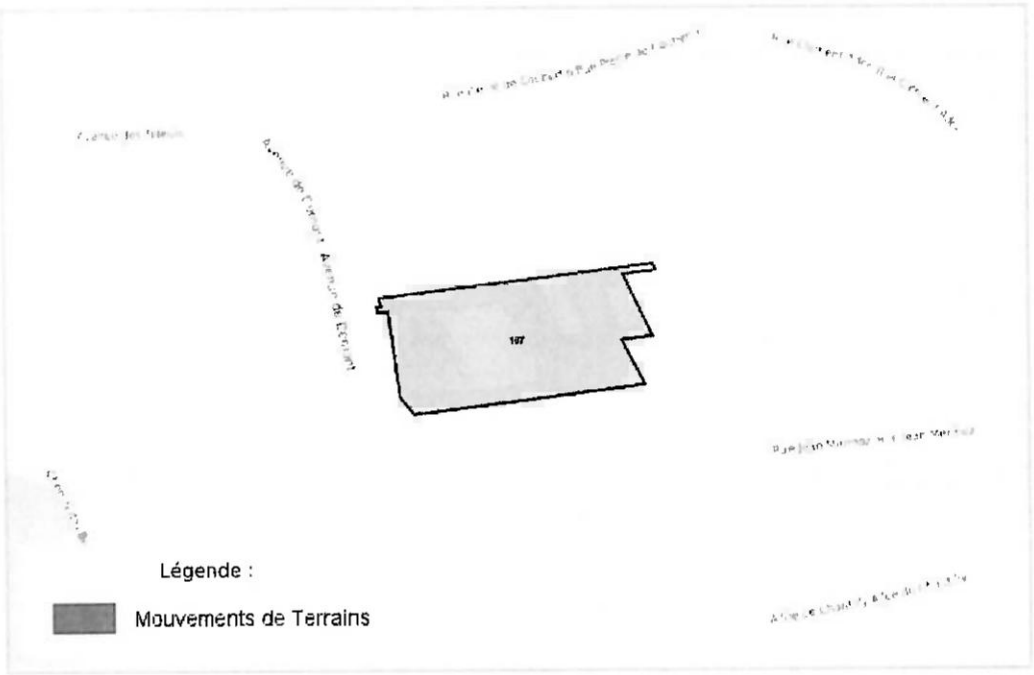
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022		oui	non **X**
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme		oui	non **X**
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est	d'ici à 30 ans	compris entre 30 et 100 ans	
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone		oui	non
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser		oui	non

Documents à fournir obligatoirement

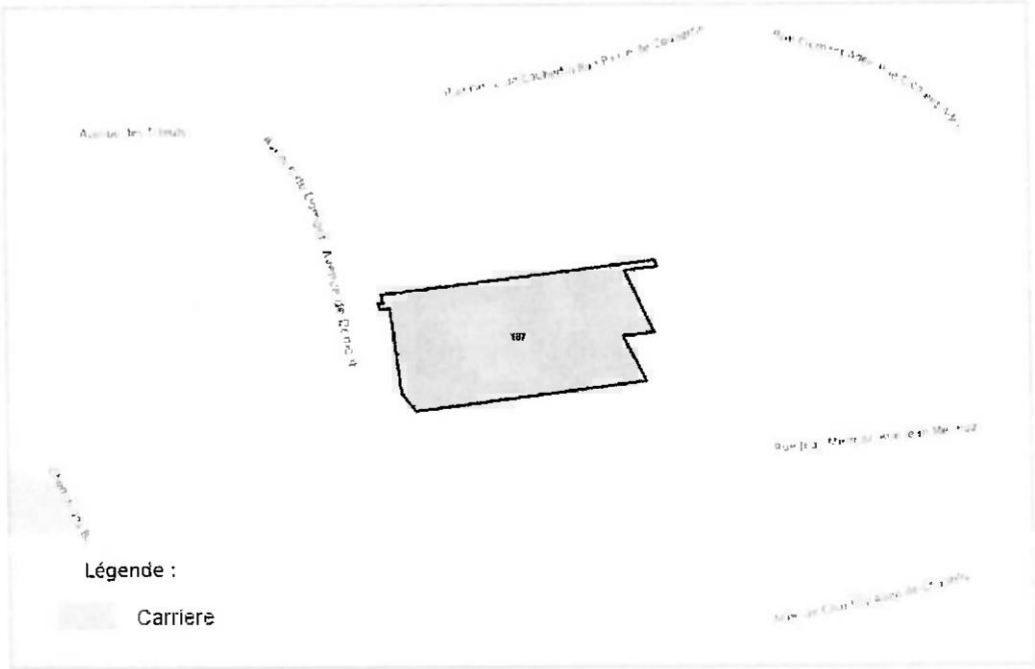
x La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité

vendeur	Date / Lieu	acquéreur
M. [redacted]		
Signature:	**Le, 19/10/2025** **Fait à MONTMORENCY**	Signature.

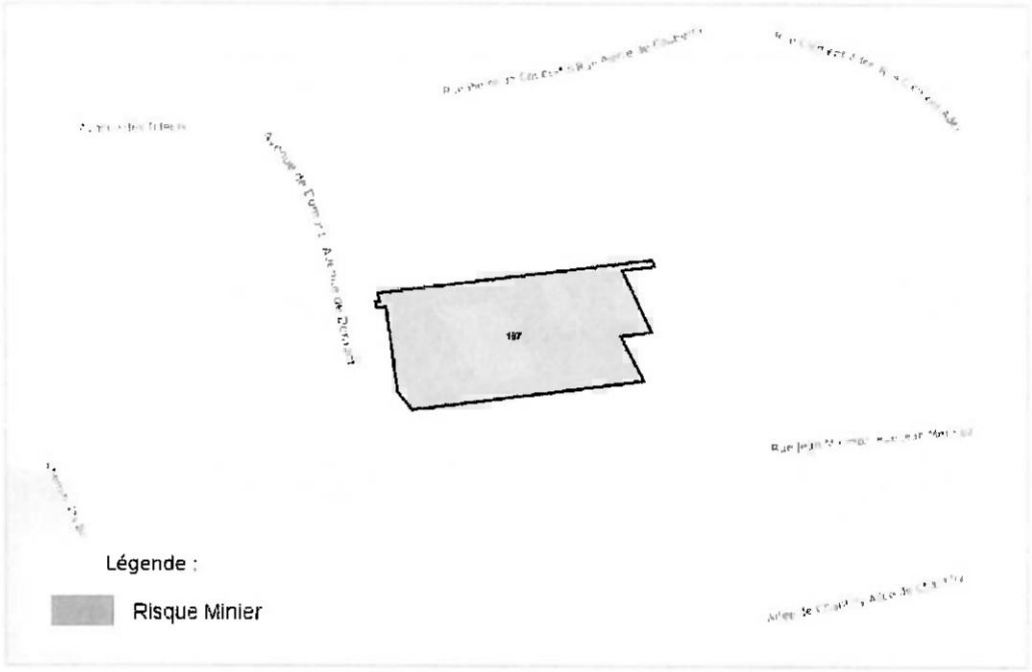
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



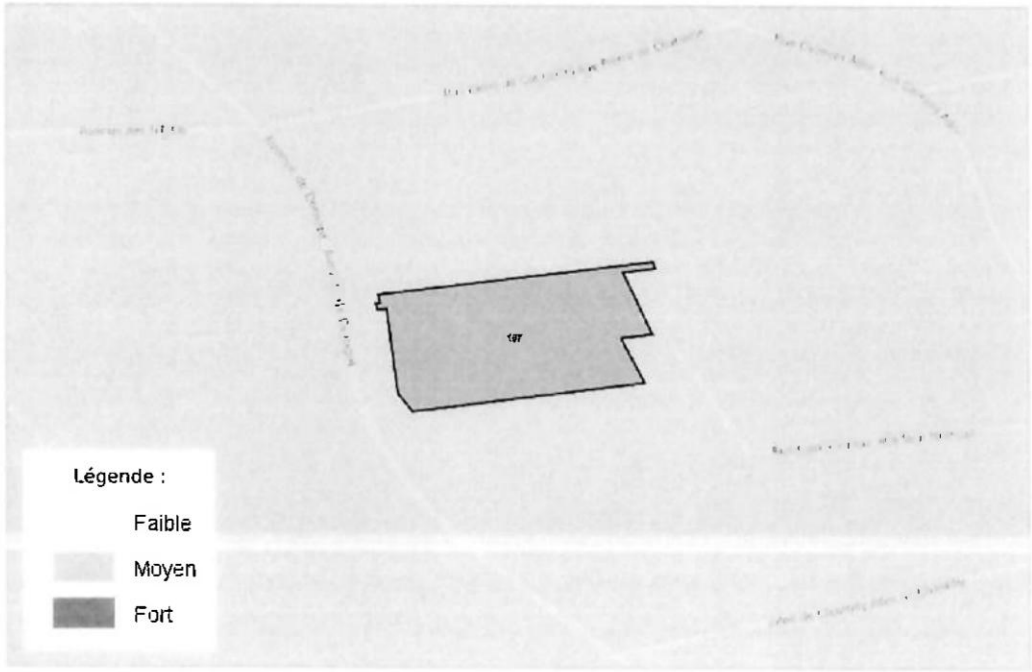
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



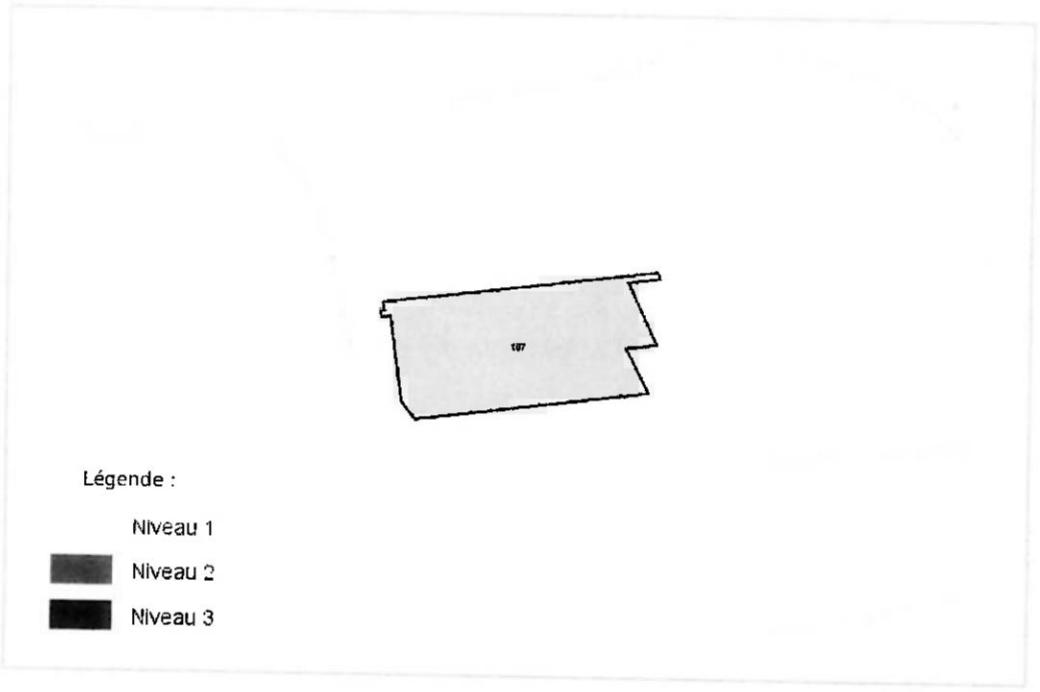
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



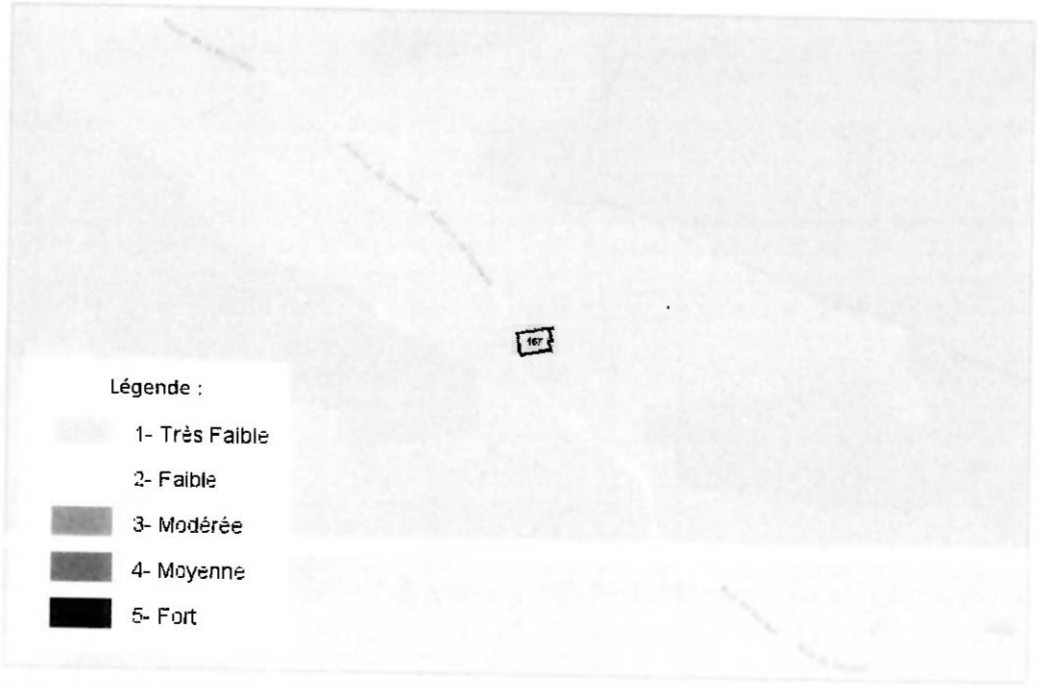
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



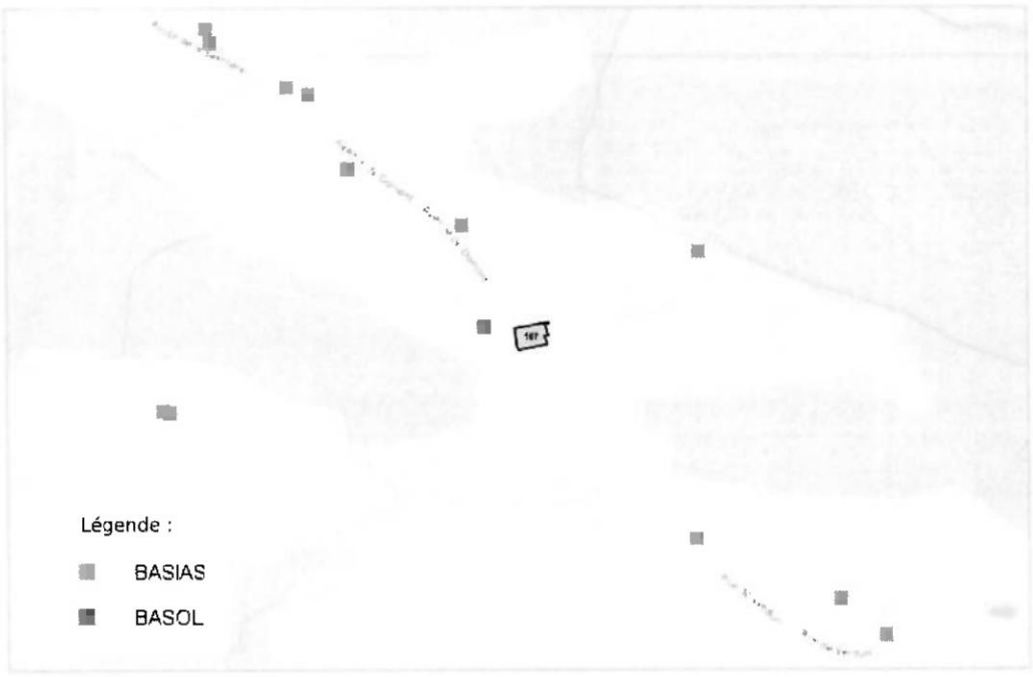
RADON



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



Etat des nuisances sonores aériennes

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

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

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° 07-044 du 03 avril 2007 mis à jour le

Adresse de l'immeuble	code postal **ou** Insee	**commune**
10 Avenue de Domont	95160	MONTMORENCY

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** X **non**

révisé **approuvé** X date 03 avril 2007

[1] **Si oui,** nom de l'aérodrome: P. CH. DE-GAULLE

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation [2] **oui** **non**

[2] **Si oui,** les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre **PEB** [1] **oui** **non**

révisé **approuvé** date

[1] **Si oui,** nom de l'aérodrome:

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

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

zone A [1]	**zone B** [2]	**zone C** [3]	**zone D** [4]
très forte	forte	modérée	faible X

[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 choisi 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 quatervicies A du code général des impôts.(et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code 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 prisent en compte

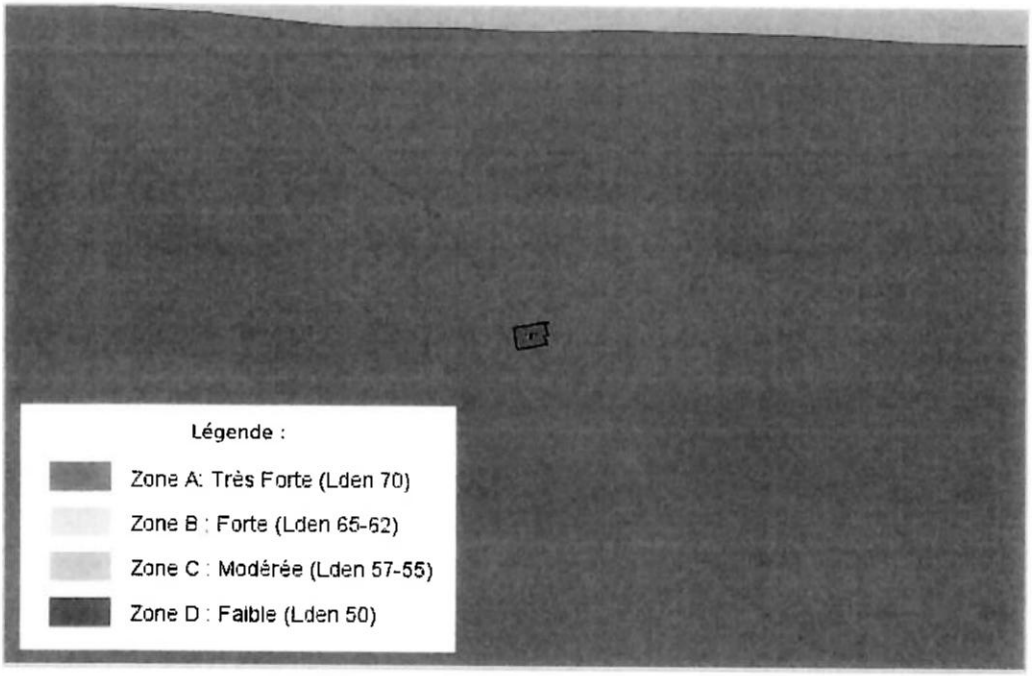
Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante: https://www.geoportail.gouv.fr/

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de **P. CH. DE-GAULLE** peut être consulté à la maire de la commune de **MONTMORENCY** où est sis l'immeuble.

vendeur	date / lieu	**acquéreur**
M. [redacted]	19 octobre 2025 / MONTMORENCY	

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DES **SI**TES INDUSTRIELS ET **A**CTIVITÉS DE **S**ERVICES

29 route Domont de, ex35 MONTMORENCY — *49 mètres*

SSP3898482 — CLOS DES ROSES, Garage et Station-service du

En arrêt — *Station-service et garage*

42 route Domont de MONTMORENCY — *258 mètres*

SSP3898420 — NEW BAT, ex CERAMIQUES FRANCAISES, Société des

Indéterminé — *Produits céramiques (fabrique de)*

10 rue Croix Vigneron MONTMORENCY — *289 mètres*

SSP3901380 — RAIT Extrusion, Sté

Indéterminé

75 avenue Domont de MONTMORENCY — *457 mètres*

SSP3901381 — Garage de la Chénée, ex Ducournau Frère, Sté

Indéterminé — *Garage*

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3898166 Garage de la Vallée
7 rue Laboureur du MONTMORENCY

SSP3898165 Garage des cerisiers
Place Cerisiers des MONTMORENCY

SSP3898167 Electricité
6 rue Croix Vigneron de la MONTMORENCY

SSP3898168 APA Nettoyage
152 rue Division Leclerc de la MONTMORENCY

SSP3898589 RAYMOND
7 Place Levanneur MONTMORENCY

SSP3898365 LAVORAMA-PRESSING-MIRABEAU
61 avenue Paris de MONTMORENCY

SSP3898519 BLANCHET IMPRIMERIE, S.A.R.L.
Chemin Butte aux Pères de la MONTMORENCY

SSP3898520 TOLERIE, SERRURERIE, CABLAGES DE GROSLAY, Ateliers de, S.A.R.L. (A.TO.SE.CA.)
rue Croix Vigneron de la MONTMORENCY

SSP3898562 Décharge
MONTMORENCY

SSP3898419 GALLE, Maison
20 rue Loges MONTMORENCY

SSP3901376 Bouhelier, M.
24 ter Clos Clos de Paris du MONTMORENCY

SSP3901388 PIRES, M. Alfred
rue Cachot MONTMORENCY

SSP3901892 ATELIERS DE CONSTRUCTIONS ET FORGES DE MONTMORENCY, Société des
MONTMORENCY

SSP3901893 ILE DE FRANCE COMBUSTIBLES, Société
MONTMORENCY

SSP3901894 LITERIE DE SEINE ET OISE, Société La
MONTMORENCY

SSP3901895 APPAREILS CENTRIFUGES, Société Technique des
MONTMORENCY

SSP3901896 USINES ET INSTALLATIONS MECANIQUES, Société Matériel d'
MONTMORENCY

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES **SOL**

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

INSTALLATIONS **C**LASSÉES POUR LA **P**ROTECTION DE L'**E**NVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Val-d'Oise
Commune : MONTMORENCY

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

10 Avenue de Domont
95160 MONTMORENCY

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

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe
Cochez les cases **OUI** ou **NON**
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Effondrement et/ou Affaisement	01/04/1996	31/07/1996	08/07/1997	19/07/1997	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	11/06/2018	12/06/2018	23/07/2018	15/08/2018	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	30/05/2016	30/05/2016	22/11/2016	27/12/2016	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	07/10/2009	07/10/2009	10/03/2010	14/03/2010	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/08/1995	06/08/1995	28/09/1995	15/10/1995	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/04/1995	24/04/1995	28/07/1995	09/09/1995	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/07/1994	19/07/1994	15/11/1994	24/11/1994	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	31/05/1992	01/06/1992	21/08/1992	23/08/1992	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/05/1992	29/05/1992	21/08/1992	23/08/1992	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/07/1983	19/07/1983	15/11/1983	18/11/1983	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/06/1983	27/06/1983	03/08/1983	05/08/1983	◯ OUI ◯ NON
Inondations Remontée Nappe	11/06/2018	12/06/2018	21/06/2021	09/07/2021	◯ OUI ◯ NON
Inondations Remontée Nappe	15/05/2016	15/06/2016	26/11/2018	07/12/2018	◯ OUI ◯ NON
Mouvement de Terrain	03/01/2025	20/01/2025	22/04/2025	29/04/2025	◯ OUI ◯ NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	◯ OUI ◯ NON
Mouvement de Terrain	18/07/1983	19/07/1983	15/11/1983	18/11/1983	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2024	31/12/2024	23/04/2025	26/04/2025	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2023	31/12/2023	23/07/2024	03/08/2024	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/04/2022	30/06/2022	25/04/2023	10/06/2023	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2021	31/12/2021	26/07/2022	05/08/2022	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/04/2020	30/09/2020	22/06/2021	09/07/2021	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2019	31/12/2019	17/06/2020	10/07/2020	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/10/2018	31/12/2018	16/07/2019	09/08/2019	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/04/2017	30/09/2017	24/07/2018	12/08/2018	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/04/2016	30/09/2016	27/09/2017	20/10/2017	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2015	31/12/2015	20/12/2016	12/02/2017	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2014	31/12/2014	23/07/2015	26/07/2015	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2013	31/12/2013	08/08/2014	10/08/2014	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2012	31/12/2012	20/06/2013	27/06/2013	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	10/01/2011	31/12/2011	18/10/2012	21/10/2012	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/10/2010	31/12/2010	01/03/2012	07/03/2012	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	29/05/2010	30/06/2010	01/03/2012	07/03/2012	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/07/2010	30/09/2010	30/01/2012	02/02/2012	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2009	30/09/2009	13/12/2010	13/01/2011	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2008	30/09/2008	20/07/2009	23/07/2009	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	20/12/2005	31/12/2005	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/10/1998	31/12/2002	22/11/2005	16/12/2005	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/10/1997	30/09/1998	23/02/1999	10/03/1999	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/04/1997	30/09/1997	15/07/1998	29/07/1998	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/1992	31/03/1997	09/04/1998	23/04/1998	◯ OUI ◯ NON

Sécheresse	01/01/1991	31/12/1991	25/01/1993	07/02/1993	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	10/06/1991	19/07/1991	◯ OUI ◯ NON

Etabli le

19/10/2025

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

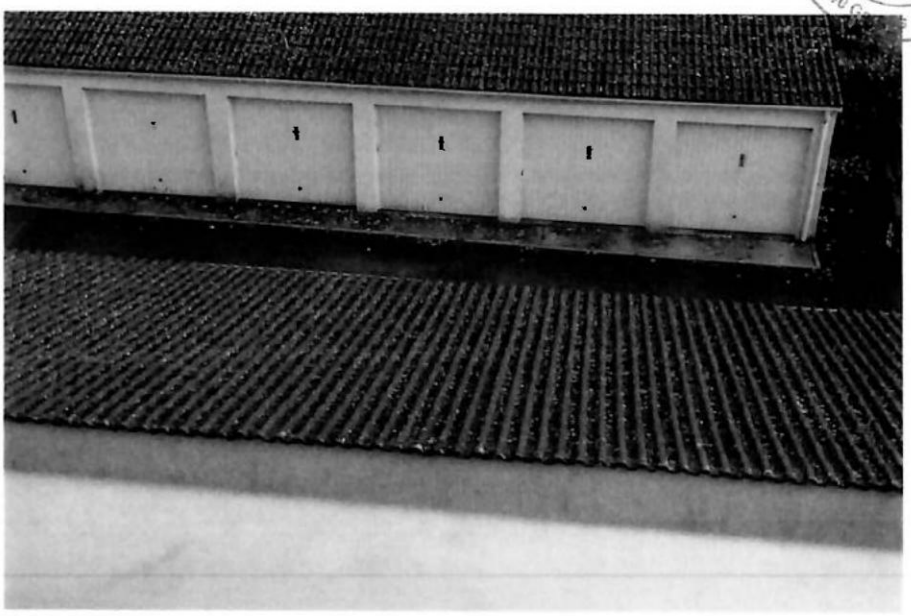
JEAN BENZEKEN
Co[illegible]
16 Avenu[illegible] - BP 60
95142 C[illegible]DEX
Tél : [illegible]
Mail : jean.b[illegible]@[illegible].com















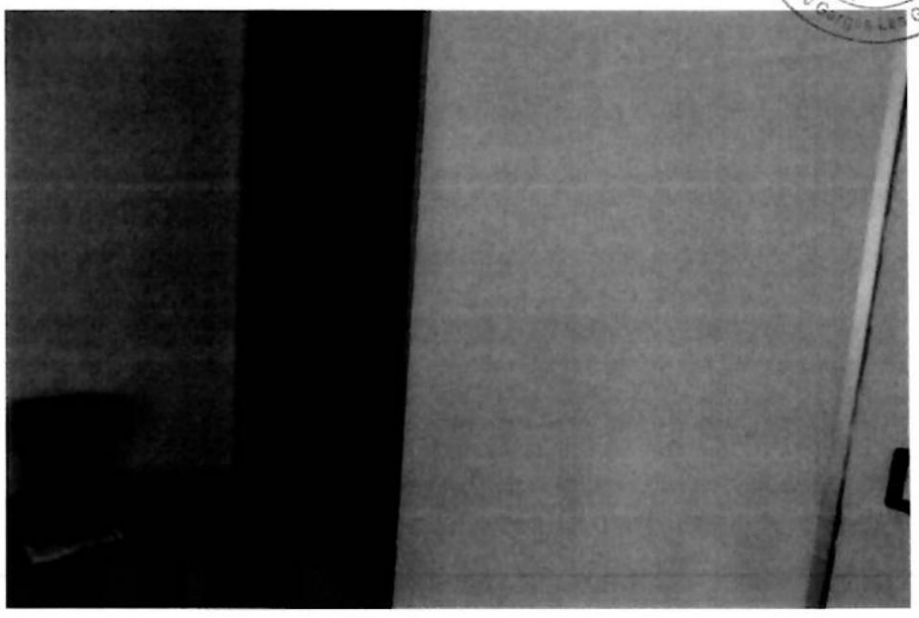




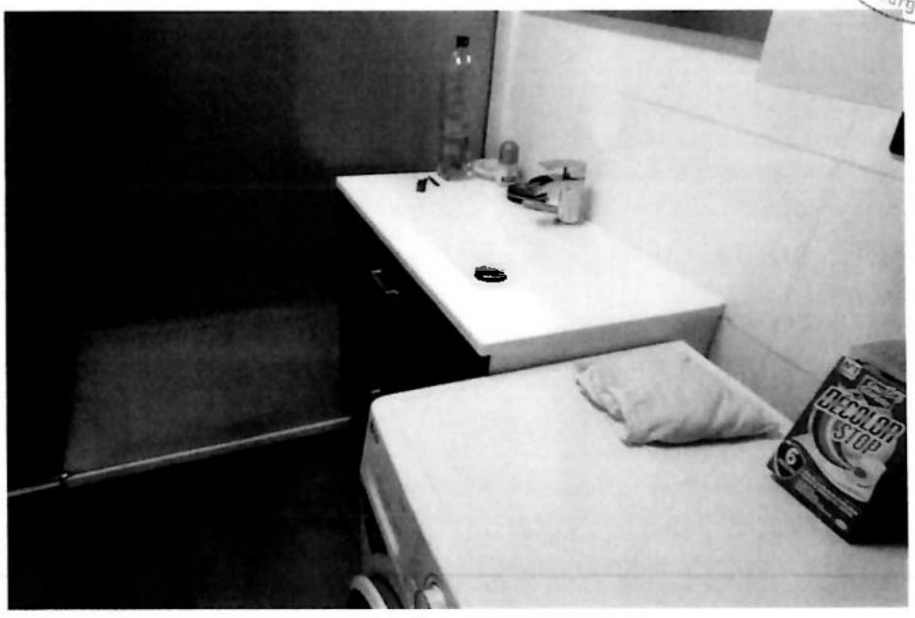











DECOLOR
STOP





Taxes foncières pour 2025

SARL CABINET KER GESTION

SYNDIC - GERANCE - LOCATION

SIEGE SOCIAL : 57 Rue Constantin Pecqueur 95157 TAVERNY CEDEX
Tél. : 01 39 95 47 63 - Fax : 01 39 95 47 56
Adhérent SO.CA.F SP 22187 - 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS Carte professionnelle CPI 9501 2018 000 023 227

PROVISIONS

Copropriété : SDC 10-12 AVE DE DOMONT
95160 MONTMORENCY

Copropriétaire

Gestionnaire

Taverny Cedex, le 16/09/2025

Compte Web

Modification du décret du 17/03/1967 : [illegible] moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.
Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du a ou du b de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux."

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
21	A		3	Appartement	
30	A			Box	

Informations
COMPTABLE : Mme Bourdon
p.bourdon@kergestion-syndic.fr

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigible le	Avance trésorerie	0,00
Budget	16/09/2025	01/10/2025 - 31/12/2025	S.0218.00005	01/10/2025	Avances autres	268,77

Rubrique de charges	Budget PArticulier	Tantièmes Généraux	Tantièmes Individuels	Votre Quote-Part	Dont TVA	Dont locatif
Appel n°4 : Charges courantes						
Groupe de lots n° 21 Appartement	10.387,29	1000	40	415,49	49,82	276,29
CHARGES COPROPRIETE	112,56	24	1	4,69	0,76	4,69
LOCATION COMPTEUR EF				420,18	50,40	280,98
Total du groupe de lots				31,16	3,73	20,73
Groupe de lots n° 30 Box	10.387,29	1000	3	31,16	3,73	20,73
CHARGES COPROPRIETE				451,34	54,13	301,71
Total du groupe de lots						
Total appel Copropriétaire						
Appel n°3 : FONDS TRAVAUX URGENCE						
Groupe de lots n° 21 Appartement	2.000,00	1000	40	80,00		
FONDS TRX URGENCE				80,00		
Total du groupe de lots				6,00		
Groupe de lots n° 30 Box	2.000,00	1000	3	6,00		
FONDS TRX URGENCE				86,00		
Total du groupe de lots						
Total appel Copropriétaire				537,34	54,13	301,71
Total des appels						

Jean BENZAKEN

axes foncières pour 2025

SARL CABINET KER GESTION

SYNDIC - GERANCE - LOCATION

SIEGE SOCIAL : 57 Rue Constantin Pecqueur 95157 TAVERNY CEDEX
Tél. : 01 39 95 47 63 - Fax : 01 39 95 47 56
nt SO.CA.F SP 22187 - 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS Carte professionnelle CPI 9501 2018 000 023 227

ONS

: SDC 10-12 AVE DE DOMONT
95160 MONTMORENCY

: M.

: MR

Taverny Cedex, le 16/09/2025

https://kergestion.monespaceclient.immo)

cret du 17/03/1967 "A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites
nérale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à
te de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.
aires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requ
l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant
aux"

	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
		3	Appartement Box	

Informations
COMPTABLE : Mme Bourdon
@ p.bourdon@kergestion-syndic.fr

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigible le	Avance trésorerie Avances autres
	16/09/2025	01/10/2025 - 31/12/2025	S.0218.00005	01/10/2025	

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes Généraux	Tantièmes Individuels	Votre Quote-Part	Dont TVA
harges courantes					
n° 21 Appartement	10.387,29	1000	40	415,49	49,6
CHARGES COPROPRIETE	112,56	24	1	4,69	0,
LOCATION COMPTEUR EF				420,18	50
de lots				31,16	
° 30 Box	10.387,29	1000	3	31,16	
CHARGES COPROPRIETE				451,34	
le lots					

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Taxes foncières pour 2025
votées et perçues par la commune de MONTMORENCY
les collectivités territoriales et divers organismes

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP ERMONT
421 RUE JEAN RICHEPIN BP 85
95125 ERMONT CEDEX

SD 88650850886264Y

9683-006174-0022-0

AVIS D'IMPÔTS LOCAUX

Vos références

[redacted]

Somme à prélever
1 678,00 €

Date limite de paiement : 15/10/2025

Vous avez choisi le prélèvement à l'échéance.

Sauf avis contraire de votre part avant le 01/10/2025, directement sur impots.gouv.fr ou en appelant le 0 809 401 401*, **la somme à payer sera prélevée automatiquement le 27/10/2025.**

La somme due est prélevée automatiquement, vous n'avez pas à envoyer de chèque.

Vos contacts

Par messagerie sécurisée
dans votre espace particulier ou professionnel sur impots.gouv.fr

Par téléphone
- pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel : au 0 809 401 401 * du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h
- pour toute autre question, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)

Sur place
raires de votre centre des finances publiques sur bots.gouv.fr, rubrique Contact et prise de RDV

• pour le paiement de votre impôt :
SIP ERMONT
421 RUE JEAN RICHEPIN BP 85
95125 ERMONT CEDEX
Tél : 01 30 72 82 00

• pour le montant de votre impôt :
SDIF DU VAL D'OISE
CELL FONCIERE DEPARTEMENTALE
AVENUE BERNARD HIRSCH
S 20106
5093 CERGY-PONTOISE CEDEX
él : 01 30 75 72 00

e gratuit + coût de l'appel)

Jean BENZAKEN ... de Justice ... 95140 Garges Les Gonesse

xes foncières sont affectées aux collectivités territoriales et l'évolution annuelle de leur montant,
par la loi, provient de deux facteurs :
alorisation automatique en fonction de l'inflation de la valeur locative du bien prise en compte pou
iner le montant de la taxe ;
ux d'imposition déterminés chaque année par les collectivités.
gressions de ces taux sont les suivantes pour 2025 :
relatif au syndicat de commune passe de 2,46 % à 2,48 %

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur [redacted] tient ses droits sur les biens susvisés selon l'acquisition qu'il en a faite de Mademoiselle [redacted] née le [redacted] à [redacted] et de Monsieur [redacted] né le [redacted] 1973 à [redacted] selon acte de vente du 05 avril 2018, reçu par Maître Jérôme DHONT, Notaire à MONTMORENCY, publié au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET 3, le 12 avril 2018 sous les références volume 2018 P numéro 02484.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Mademoiselle [redacted] et de Monsieur [redacted] tiennent leurs droits selon l'acquisition qu'ils en ont faite de Monsieur [redacted] né le [redacted] à [redacted] et de Madame [redacted] née le 3 [redacted] à [redacted] selon acte de vente du 06 janvier 2000, reçu par Maître DE KERPOISSON, Notaire à MONTMORENCY, publié au bureau des hypothèques de SAINT LEU LA FORET 3 le 17 février 2000 sous les références 2000 P numéro 1074.

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 1er : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er – 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 AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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° 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 1er juillet 2004.

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

90.000 € (Quatre-vingt dix mille euros)

Fait et rédigé par Me Séverine GALLAS-LE GAL,
Avocate au Barreau du Val d'Oise

A Pontoise

Le

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
Toque 100