

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

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

SUR LICITATION

En un seul lot :

Une maison à usage d'habitation sise à EAUBONNE (95) 7 rue Romain Rolland, cadastrée section AH numéro 138 lieudit « 7 rue Romain Rolland » pour 2 a 3 ca comprenant :

- Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine américaine aménagée, salle d'eau avec wc,
- A l'étage : palier, 3 chambres, salle de bains avec wc
- Au sous-sol : 3 pièces,
- surface habitable : 78,81 m²
- Terrasse et garage

Et droits indivis sur la parcelle cadastrée section AH numéro 125 lieudit « rue Romain Rolland » pour 17 a 82 ca.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Monsieur José LEITE, né le 25 février 1951 à FANZERES GONDOMAR (Portugal), de nationalité Française, retraité, demeurant 9 résidence de la Prairie 76220 FERRIERES EN BRAY

Ayant pour avocat **Maître Paul BUISSON, SELARL PAUL BUISSON, BUISSON & ASSOCIES**, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à 95300 PONTOISE - 29, rue Pierre Butin - Tél : + 33 01 34 20 15 62 - Fax + 33 01 34 20 15 60,

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES :

Par jugement rendu par la 2^{ème} chambre civile du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE, le 4 novembre 2019 [RG 18/00767] le juge a :

« Rappelle que l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de Julio MARTINS LEITE a déjà été ordonnée par jugement du 20 juin 2011,

Rappelle que Me François DE PONTVILLE, Notaire à BEAUCHAMP, a été délégué par le Président de la Chambre Interdépartementale des Notaires de VERSAILLES à cet effet,

Dit que les opérations se feront sous la surveillance d'un magistrat de la deuxième chambre civile du Tribunal de Grande Instance de Pontoise,

Dit qu'en cas d'empêchement du Notaire, il sera pourvu à son remplacement d'office ou à la requête de la partie la plus diligente,

Rappelle qu'en application des dispositions des articles 1368, 1370 et 1372 du Code de procédure civile, il appartient au notaire désigné de :

- *Dresser un état liquidatif dans le délai d'un an de sa désignation, sauf cause de suspension prévues à l'article 139, et en cas de besoin de solliciter une prorogation de ce délai auprès du juge commis, cette demande de prorogation pouvant également être présentée par un copartageant,*
- *Tenir le juge commis informé de la clôture de la procédure*

Dit que le dossier sera appelé à l'audience du juge commis le jeudi 12 novembre 2020 à 9 h30 afin de faire le point sur l'évolution de ces opérations de comptes liquidation et partage de la succession et que, faute de diligence des parties, elle sera radiée du rôle des affaires en cours,

Déboute José LEITE de sa demande d'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de Maria DA SILVA LEITE faute de qualité à agir,

Déboute Nadia DA SILVA CASTRO épouse DUPERRAY de sa demande au titre de son compte d'administration et dit que les comptes d'administration seront calculé par Me DE PONTVILLE

Ordonne la licitation du bien immobilier dépendant de l'indivision, sis 7 rue Romain Rolland à Eaubonne à la barre du Tribunal de Grande Instance de Pontoise et par le Ministère de Me BUISSON,

Fixe la mise à prix de l'immeuble susvisé à la somme de 200.000 € avec une faculté de baisse du prix d'un tiers puis d'un quart en l'absence d'acquéreur,

Ordonne qu'il soit procédé à la publicité conformément aux dispositions prévues par les articles 63 et suivants du décret numéro 2006-936 du 27 juillet 2006

Autorise l'huissier et les diagnostiqueurs dument mandatés par José LEITE à pénétrer dans le bien indivis sis 7 rue Romain Rolland à Eaubonne afin d'établir le procès-verbal de description et les diagnostics nécessaires à la vente, si besoin est avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier

Dit que l'article 815-15 du Code civil relatif à la faculté de substitution ne s'applique pas à l'adjudication du bien indivis et qu'il n'y a aucune clause d'attribution ou de substitution à inclure dans le cahier des charges,

Déclare irrecevable comme prescrite la demande de paiement d'une indemnité d'occupation à l'encontre de la succession de Maria DA SILVA LEITE pour la période du 12 janvier 2009 au 7 aout 2010.

Dit que Maria DA SILVA LEITE est redevable d'une indemnité d'occupation de 1.000 € par mois pour la période du 8 aout 2010 au 24 décembre 2014, soit une somme totale de 52.032,26 €

Dit que l'indivision dispose d'une créance de 52.032,26 € envers la succession de Maria DA SILVA LEITE au titre des indemnités d'occupation dues du 8 aout 2010 au 24 décembre 2014

Déboute José LEITE de sa demande de condamnation solidaire des héritiers de Maria DA SILVA LEITE au paiement de l'indemnité d'occupation de leur mère,

Dit que Pascal DA SILVA CASTRO et Stéphane DA SILVA CASTRO sont solidairement redevables d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.000 € pour la jouissance privative du bien indivis sis 7 rue Romain Rolland à Eaubonne à compter du 25 décembre 2015 et jusqu'au partage ou jusqu'à la libération effective des lieux,

Dit que l'indivision dispose d'une créance envers Pascal DA SILVA CASTRO et Stéphane DA SILVA CASTRO à ce titre

Déboute José LEITE et Nadia DA SILVA CASTRO de leur demande respective au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégié de partage avec distraction au profit de Me BUISSON et de Me Julien SEMERIA, conformément à l'article 699 du Code de procédure civile. »

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE

04 Novembre 2019

N° RG 18/00767 - N° Portalis DB3U-W-B7C-KGX2

José LEITE

C/

**Stéphane DA SILVA CASTRO
Pascal DA SILVA CASTRO
Elisabeth DA SILVA CASTRO
Nadia DA SILVA CASTRO**

Des minutes du Secrétariat-Greffe
du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE
a été extrait le jugement dont la teneur suit :

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PONTOISE

La Deuxième Chambre Civile du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE, assistée de Emmanuelle MAGDALOU, a prononcé le QUATRE NOVEMBRE DEUX MIL DIX NEUF, en audience publique, le jugement dont la teneur suit et dont ont délibéré :

Madame DARNAUD, Vice-Présidente
Madame CITRAY, Vice-Présidente
Madame COURTEILLE, Vice-Présidente

Sans opposition des parties l'affaire a été plaidée le 09 Septembre 2019 devant Stéphanie CITRAY, siégeant en qualité de Juge Rapporteur qui a été entendu en son rapport par les membres de la Chambre en délibéré. Le jugement a été rédigé par Stéphanie CITRAY .

---o0§0o---

DEMANDEUR

Monsieur José LEITE, né le 25 Février 1951 à FANZERES CONDOMAR (PORTUGAL), demeurant 9 résidence de la Prairie - 76220 FERRIERE EN BRAY

représenté par Me Paul BUISSON, avocat au barreau du Val d'Oise et assistée de Me Sylvia LEBaupain, avocat plaidant au barreau de Beauvais

DÉFENDEURS

Monsieur Stéphane DA SILVA CASTRO, demeurant 7 rue Romain Rolland - 95600 EAUBONNE

n'ayant pas constitué avocat

Monsieur Pascal DA SILVA CASTRO, demeurant 7 rue Romain Rolland - 95600 EAUBONNE

n'ayant pas constitué avocat

№ BUISSON
№ SENTERIA

9.11.2019

Monsieur Elisabeth DA SILVA CASTRO, demeurant 44 rue Meudon - 92140 CLAMART

n'ayant pas constitué avocat

Madame Nadia DA SILVA CASTRO épouse DUPERRAY, née le 14 Décembre 1972 à DOMONT (VAL D'OISE), demeurant 2 Rue des Déportés - 57000 METZ

représentée par Me Julien SEMERIA, avocat au barreau du Val d'Oise

--=00§0o=--

EXPOSE DU LITIGE

Faits constants

Julio MARTINS LEITE est décédé le 12 janvier 2009, laissant pour lui succéder :

- José LEITE, son fils,
- Maria DA SILVA LEITE, sa fille.

Par testament du 3 août 2009, il a tout légué à sa fille.

Aucun partage amiable de la succession n'a été possible.

Par jugement du 20 juin 2011, le Tribunal de grande instance de Pontoise a :

- ordonné l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de Julio MARTINS LEITE et nommé à cet effet le Président de la Chambre interdépartementale des notaires de Versailles, avec faculté de délégation,
- ordonné la licitation à l'étude du notaire du bien indivis sis 7 rue Romain Rolland à Eaubonne avec une mise à prix de 200.000 €, avec faculté de baisse à 150.000 € en l'absence d'offre.

Le Président de la Chambre interdépartementale des notaires de Versailles a délégué Me. François de PONTVILLE, notaire à Beauchamp.

Maria DA SILVA LEITE est décédée le 24 décembre 2014, laissant pour lui succéder

- Stéphane DA SILVA CASTRO, son fils,
- Pascal DA SILVA CASTRO, son fils,
- Elisabeth DA SILVA CASTRO, sa fille,
- Nadia DA SILVA CASTRO, sa fille.

Il dépend de la succession de Julio MARTINS LEITE un bien immobilier sis 7 rue Romain Rolland à Eaubonne, acquis en indivision par le défunt à hauteur de la moitié en pleine propriété et de la moitié en usufruit, par José LEITE à hauteur d'un quart en nue-propiété et par Maria DA SILVA LEITE à hauteur d'un quart en nue-propiété.

Procédure

José LEITE, représenté par Me. BUISSON, a fait assigner Stéphane DA SILVA CASTRO, par acte d'huissier du 22 novembre 2017, Pascal DA SILVA CASTRO par acte d'huissier du 22 novembre 2017, Elisabeth DA SILVA CASTRO par acte d'huissier du 20 novembre 2017 et Nadia DA SILVA CASTRO par acte d'huissier

du 25 janvier 2018 devant le Tribunal de Grande Instance de Pontoise aux fins d'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage des successions de Maria DA SILVA LEITE et de Julio MARTINS LEITE.

Stéphane DA SILVA CASTRO, Pascal DA SILVA CASTRO et Elisabeth DA SILVA CASTRO n'ont pas constitué avocat.
Nadia DA SILVA CASTRO a constitué avocat par l'intermédiaire de Me. SEMERIA.

La mise en état a été clôturée par ordonnance du 27 juin 2019 et l'affaire a été plaidée à l'audience du 9 septembre 2019. Le délibéré a été fixé au 4 novembre 2019.

Prétentions des parties

1. En demande : José LEITE

Par conclusions signifiées le 8 janvier 2019, José LEITE sollicite, par une décision assortie de l'exécution provisoire :

- l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de Maria DA SILVA LEITE et la désignation de Me. François DE PONTVILLE, notaire à Beauchamp, pour y procéder,
- la continuation des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de son père,
- la licitation à la barre du Tribunal de grande instance de Pontoise du bien indivis, avec une mise à prix de 200.000 €, sans clause d'attribution ou de substitution dans le cahier des charges,
- l'autorisation pour l'huissier mandaté pour la rédaction du procès verbal de description et en présence des diagnostiqueurs de se faire assister par la force publique et un serrurier pour pénétrer dans le bien indivis,
- la fixation de ses droits dans la succession de son père à 1/3en pleine propriété et dans le bien indivis à 5/12ème en pleine propriété,
- la condamnation solidaire des quatre défendeurs à lui régler l'indemnité d'occupation de 1.081 € par mois due par leur mère du 12 janvier 2009 au 24 décembre 2014,
- la condamnation solidaire de Pascal DA SILVA CASTRO et Stéphane DA SILVA CASTRO à lui régler une indemnité d'occupation de 1.081 € par mois à compter du 25 décembre 2014,
- la condamnation solidaire des quatre défendeurs à lui verser une somme de 2.000 € à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive,
- la condamnation solidaire des quatre défendeurs à lui verser une somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- la condamnation solidaire des quatre défendeurs aux dépens, lesquels seront employés en frais privilégiés de partage à l'exception des frais de mauvaise contestation qui resteront à la charge exclusive du contestant, avec distraction au profit de son conseil.

Au soutien de ses prétentions, il argue que depuis le décès de son père il se heurte à l'inertie et la résistance abusive de sa sœur puis de ses neveux et nièces qui font notamment obstacle à la vente du bien indivis, même sur licitation en ne permettant pas l'accès si au notaire ni aux diagnostiqueurs.

Il rappelle que la maison a été occupée depuis le décès de son père par sa sœur puis depuis le 25 décembre 2014 par Stéphane DA SILVA CASTRO et Pascal DA SILVA CASTRO et qu'il est fondé à obtenir le versement d'une indemnité d'occupation. Il soutient qu'aucune prescription quinquennale n'est encourue puisqu'il en a fait la demande au notaire par mail du 17 janvier 2013 et qu'il est mentionné dans le compte d'administration du notaire que sa sœur occupe seule les lieux

Compte tenu du testament de son père, il est héritier de ce dernier à hauteur d'un tiers en pleine propriété et ses droits dans le bien indivis, dont il a acquis au départ 1/4 en nue-propriété pleine propriété, s'élève à 5/12ème en pleine propriété depuis la mort de Julio MARTINS LEITE.

2. En défense : Nadia DA SILVA CASTRO

Dans ses écritures signifiées le 27 mars 2019, Nadia DA SILVA CASTRO demande au tribunal, par une décision assortie de l'exécution provisoire, de :

- fixer les droits de José LEITE dans la succession de son père à 1/3 en pleine propriété et ceux de chaque de défendeur à 1/6ème en pleine propriété,
- de fixer les droits de José LEITE sur le bien indivis à 5/12ème,
- fixer le compte d'administration de Nadia DA SILVA CASTRO à la somme de 2.698,64 €,
- débouter José LEITE de sa demande d'indemnité d'occupation et, subsidiairement, de la déclarer prescrite pour la période antérieure au 25 janvier 2013 et de la réduire à la somme mensuelle de 773 €,
- dire qu'elle n'est pas tenue solidairement à l'intégralité des éventuelles indemnités d'occupation mises à la charge de Maria DA SILVA LEITE et qu'elle n'est tenue qu'à un quart de celles-ci, conformément à ses droits dans la succession de sa mère,
- débouter José LEITE de sa demande d'indemnité d'occupation à son encontre depuis le décès de sa mère,
- débouter José LEITE de sa demande de dommages-intérêts,
- condamner José LEITE à lui verser une somme de 3.000 € au titre des frais irrépétibles, outre les entiers dépens avec distraction au profit de son conseil.

Au soutien de ses écritures, Nadia DA SILVA CASTRO corrige les droits de son oncle dans la succession de Julio MARTINS LEITE et rappelle que compte tenu du testament en faveur de Maria DA SILVA LEITE, il n'a droit qu'à un tiers en pleine propriété de la succession et non à la moitié et que le bien immobilier ayant été acquis en indivision entre Julio MARTINS LEITE, José LEITE et Maria DA SILVA LEITE, son oncle peut prétendre à 5/12ème en pleine propriété.

Concernant l'indemnité d'occupation, elle en conteste le bien fondé en l'absence de preuve par José LEITE de l'impossibilité d'user de la chose, le simple fait de ne pas y résider étant insuffisant. Subsidiairement, elle fait valoir que la demande est prescrite pour la période antérieure au 25 janvier 2013 faute d'avoir fait la demande en justice avant le 25 janvier 2018 et en l'absence d'effet interruptif d'un simple mail.

Elle ajoute qu'elle ne peut être solidairement tenue, avec ses frères et sœur, au paiement des indemnités d'occupation éventuellement dues par leur mère car la solidarité ne se présume pas et que le passif héréditaire se divise entre les héritiers.

Elle conteste également le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle sollicitée et retient une valeur locative annuelle de 5% de 265.000 €, à laquelle il convient de déduire un abattement pour précarité de 30%.

Enfin, elle dénie toute résistance abusive de sa part et mentionne que José LEITE ne justifie pas avoir tenté de se rapprocher des enfants de sa sœur et qu'elle n'est pas responsable de l'attitude de sa défunte mère.

3. En défense : Stéphane DA SILVA CASTRO, Pascal DA SILVA CASTRO et Elisabeth DA SILVA CASTRO

Stéphane DA SILVA CASTRO, Pascal DA SILVA CASTRO et Elisabeth DA SILVA CASTRO, bien que régulièrement assignés à l'étude de l'huissier, n'ont pas constitué avocat. Le présent jugement, qui est susceptible d'appel, sera donc réputé contradictoire.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, le Tribunal, conformément à l'article 455 du Code de procédure civile, renvoie aux conclusions signifiées et visées dans le dossier.

MOTIFS DE LA DECISION

1. Sur la demande d'ouverture des opérations de liquidation

En vertu de l'article 815 du Code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué.

En l'espèce, il convient de rappeler que l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de Julio MARTINS LEITE a déjà été ordonnée par le jugement du Tribunal de grande instance de Pontoise du 20 juin 2011 et que Me. François de PONTVILLE a été délégué par le Président de la Chambre interdépartementale des notaires de Versailles pour y procéder.

Compte tenu du testament en date du 3 août 2009 du défunt au profit de Maria DA SILVA LEITE, José LEITE est héritier de son père à hauteur d'un tiers en pleine propriété.

En revanche, le bien immobilier sis 7 rue Romain Rolland à Eaubonne ne dépend de la succession que pour moitié en pleine propriété et José LEITE en étant déjà propriétaire pour un quart en nue-propriété suite à l'acquisition en indivision avec son père et sa sœur, il se trouve désormais propriétaire de 5/12ème en pleine propriété de ce bien.

En revanche, concernant la succession de Maria DA SILVA LEITE, force est de constater que José LEITE n'est pas son héritier et qu'il n'a donc pas qualité pour formuler cette demande. Il n'est également pas créancier de la succession dans la mesure où il ne dispose pour l'instant d'aucune créance liquide, certaine et exigible.

Il sera donc débouté de ce chef de demande.

2. Sur le compte d'administration de Nadia DA SILVA CASTRO

Nadia DA SILVA CASTRO sollicite que son compte d'administration soit fixé à la somme de 2.698,64 € mais elle ne produit aucune pièce à l'appui de sa demande.

Il appartiendra donc à Me. DE PONTVILLE d'établir les comptes d'administration de chacun des héritiers.

3. Sur la demande de licitation du bien immobilier

Par application de l'article 1686 du Code civil, si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte ou si, dans un partage fait de gré à gré de bien communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageant ne puisse ou ne veuille prendre, la vente s'en fait aux enchères et le prix en est partagé entre les copropriétaires.

L'article 817 du Code civil dispose que lorsqu'elle apparaît seule protectrice de l'intérêt de tous les titulaires de droits sur le bien indivis, la licitation peut porter sur la pleine propriété.

Enfin l'article 1377 du Code de procédure civile renvoie aux articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile pour les modalités de la licitation d'un bien immobilier. Il en ressort notamment que c'est le tribunal qui détermine la mise à prix de chacun des biens à vendre et les conditions essentielles de la vente.

En l'espèce l'indivision comprend un bien immobilier sis 7 rue Romain Rolland à Euverville. La licitation de ce bien a déjà été ordonnée par le jugement du 20 juin 2011 mais à l'étude du notaire et, dans l'intérêt de l'indivision, il convient de modifier les modalités pratiques de cette licitation et d'ordonner qu'elle ait lieu à la barre du Tribunal de grande instance de Pontoise, au prix de 200.000 €, avec faculté de diminution en l'absence d'enchères.

Afin de permettre la rédaction du cahier des charges et l'établissement du procès verbal de description, l'huissier et les diagnostiqueurs mandatés par José LEITE seront autorisés à pénétrer dans les lieux avec, si besoin, l'assistance de la force publique et d'un serrurier.

Enfin, l'article 815-15 du Code civil ne peut être appliqué qu'en cas d'adjudication portant sur les droits d'un indivisaire dans les biens indivis et non sur les biens indivis eux-mêmes. Il n'y a donc pas de clause d'attribution ou de substitution à inclure dans le cahier des charges.

4. Sur la demande d'indemnité d'occupation

En vertu de l'article 815-9 du Code civil, l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

En l'espèce, le jugement du 20 juin 2011 mentionne expressément qu'il est constant que la sœur de José LEITE, Maria DA SILVA LEITE, occupe l'immeuble indivis. C'est d'ailleurs à cette adresse qu'elle a toujours été domiciliée depuis le décès de leur père, y compris dans le procès verbal d'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage du 31 août 2012. En outre, cette dernière ne laissait pas l'accès au bien, même au notaire comme cela ressort des échanges de correspondance entre José LEITE et le notaire.

Elle est donc redevable d'une indemnité d'occupation envers l'indivision.

Depuis son décès le 24 décembre 2014, le bien est occupé par Stéphane DA SILVA CASTRO et Pascal DA SILVA CASTRO qui y sont domiciliés comme cela résulte des constatations de l'huissier lors de l'assignation. Ces derniers sont solidairement redevables d'une indemnité d'occupation.

Cependant, par application de l'article 815-10 alinéa 2 et suivants du Code civil, "les fruits et les revenus des biens indivis accroissent à l'indivision, à défaut de partage provisionnel ou de tout autre accord établissant la jouissance divisée.

Aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera, toutefois, recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être.

Chaque indivisaire a droit aux bénéfices provenant des biens indivis et supporte les pertes proportionnellement à ses droits dans l'indivision". La prescription d'une action en paiement d'une indemnité d'occupation se prescrit donc par cinq ans et, outre une demande en justice, elle peut être interrompue par un dire adressé au notaire judiciairement désigné dès lors qu'il fait état de réclamations concernant les fruits et revenus.

En l'espèce, le mail du 17 janvier 2013 ne peut être considéré comme interruptif de prescription dans la mesure où José LEITE se réserve le droit de solliciter le paiement d'une indemnité d'occupation s'il est contraint de procéder à la licitation du bien, le courrier. En revanche, le courrier électronique de son conseil adressé au notaire le 7 août 2015, dans lequel José LEITE confirme sa demande de paiement d'une indemnité d'occupation contre sa sœur puis contre ses neveux pour l'occupation privative du bien indivis a interrompu la prescription quinquennale. Dans ces conditions, la demande de paiement d'une indemnité d'occupation est seulement prescrite pour la période du 12 janvier 2009 au 7 août 2010.

L'indivision a donc une créance envers la succession de Maria DA SILVA LEITE au titre des indemnités d'occupation du 8 août 2010 au 24 décembre 2014. Aucune solidarité n'est prévue à ce titre entre les héritiers de Maria DA SILVA LEITE.

L'indivision a également une créance envers Pascal DA SILVA CASTRO et Stéphane DA SILVA CASTRO qui sont solidairement tenus au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 25 décembre 2015 et ce jusqu'au partage ou jusqu'à la libération effective des lieux.

Enfin, au vu de l'évaluation du bien indivis, d'une valeur de 265.000 € et compte tenu de l'abattement pour précarité, l'indemnité d'occupation est fixée à la somme de 1.000 € par mois. La créance envers la succession de Maria DA SILVA LEITE du 8 août 2010 au 24 de 2014 est donc de 52.032,26 € soit au prorata des droits de José LEITE dans le bien indivis une somme de 21.680,11 €.

5. Sur la demande de dommages-intérêts

José LEITE se prévaut de la résistance abusive de sa sœur puis des enfants de cette dernière. Néanmoins, si Maria DA SILVA LEITE ne s'est jamais manifestée auprès du notaire, était absente lorsqu'il s'est rendu chez elle en vue des formalités pour la licitation et n'a pas déférée à ses convocations, tel n'est pas le cas de ses enfants qui n'ont jamais été destinataires d'un courrier de José LEITE ou du notaire.

Ainsi, leur résistance abusive n'est pas établie et il sera débouté de sa demande de dommages-intérêts.

6. Sur les dépens et les mesures accessoires

Compte tenu de la nature familiale du litige, il convient d'ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage, avec distraction au profit de Me. BUISSON et de Me. SEMERIA.

Par ailleurs, il convient de laisser à chacun la charge de ses frais irrépétibles.

L'exécution provisoire est compatible avec la nature de l'affaire et est nécessaire compte tenu de l'ancienneté des décès.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant après débats en audience publique, par jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort et mis à la disposition du public par le Greffe le 4 novembre 2019,

Vu le jugement du 20 juin 2011,

Vu l'ordonnance de clôture du 27 juin 2019,

Rappelle que l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de Julio MARTINS LEITE a déjà été ordonnée par jugement du 20 juin 2011,

Rappelle que Me. François DE PONTVILLE, notaire à Beauchamp, a été délégué par le Président de la Chambre interdépartementale des notaires de Versailles à cet effet,

Dit que les opérations se feront sous la surveillance d'un magistrat de la deuxième chambre civile du Tribunal de Grande Instance de Pontoise,

Dit qu'en cas d'empêchement du Notaire, il sera pourvu à son remplacement d'office ou à la requête de la partie la plus diligente,

Rappelle qu'en application des dispositions des articles 1368, 1370 et 1372 du Code de procédure civile il appartient au notaire désigné de :

- dresser un état liquidatif dans le délai d'un an de sa désignation, sauf causes de suspension prévues à l'article 1369, et en cas de besoin de solliciter une prorogation de ce délai auprès du juge commis, cette demande de prorogation pouvant également être présentée par un co-partageant,
- tenir le juge commis informé de la clôture de la procédure

Dit que le dossier sera rappelé à l'audience du juge commis du jeudi 12 novembre 2020 à 9h30 afin de faire le point sur l'évolution de ces opérations de comptes, liquidation et partage de la succession et que, faute de diligences des parties, elle sera radiée du rôle des affaires en cours,

Déboute José LEITE de sa demande d'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de Maria DA SILVA LEITE faute de qualité à agir,

Déboute Nadia DA SILVA CASTRO épouse DUPERRAY de sa demande au titre de son compte d'administration et dit que les comptes d'administration seront calculés par Me. DE PONTVILLE,

Ordonne la licitation du bien immobilier dépendant de l'indivision, sis 7 rue Romain Rolland à Eaubonne, cadastré, à la barre du Tribunal de Grande Instance de Pontoise et par le ministère de Me. BUISSON,

Fixe la mise à prix de l'immeuble susvisé à la somme de 200.000 €, avec une faculté de baisse de prix d'un tiers puis d'un quart en l'absence d'acquéreur,

Ordonne qu'il soit procédé à la publicité conformément aux dispositions prévues par les articles 63 et suivants du décret numéro 2006-936 du 27 juillet 2006,

Autorise l'huissier et les diagnostiqueurs dûment mandatés par José LEITE à pénétrer dans le bien indivis sis 7 rue Romain Rolland à Eaubonne afin d'établir le procès verbal de description et les diagnostics nécessaires à la vente, si besoin est, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier,

Dit que l'article 815-15 du Code civil relatif à la faculté de substitution ne s'applique pas l'adjudication du bien indivis et qu'il n'y a aucune clause d'attribution ou de substitution à inclure dans le cahier des charges,

Déclare irrecevable comme prescrite la demande de paiement d'une indemnité d'occupation à l'encontre de la succession de Maria DA SILVA LEITE pour la période du 12 janvier 2009 au 7 août 2010,

Dit que Maria DA SILVA LEITE est redevable d'une indemnité d'occupation de 1.000 € par mois pour la période du 8 août 2010 au 24 décembre 2014 soit une somme totale de 52.032,26 €,

Dit que l'indivision dispose d'une créance de 52.032,26 € envers la succession de Maria DA SILVA LEITE au titre des indemnités d'occupation dues du 8 août 2010 au 24 décembre 2014,

Déboute José LEITE de sa demande de condamnation solidaire des héritiers de Maria DA SILVA LEITE au paiement de l'indemnité d'occupation de leur mère,

Dit que Pascal DA SILVA CASTRO et Stéphane DA SILVA CASTRO sont solidairement redevables d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.000 € pour la jouissance privative du bien indivis sis 7 rue Romain Rolland à Eaubonne à compter du 25 décembre 2015 et jusqu'au partage ou jusqu'à la libération effective des lieux,

Dit que l'indivision dispose d'une créance envers Pascal DA SILVA CASTRO et Stéphane DA SILVA CASTRO à ce titre,

Déboute José LEITE de sa demande au titre des dommages-intérêts pour résistance abusive,

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement,

Déboute José LEITE et Nadia DA SILVA CASTRO de leur demande respective au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage, avec distraction au profit de Me. BUISSON et de Me. Julien SEMERIA, conformément à l'article 699 du Code de procédure civile.

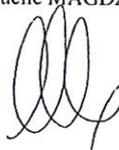
Ainsi jugé et prononcé le 4 novembre 2019, et signé par le Président et le Greffier

Le Greffier

Le Président

Emmanuelle MAGDALOU

Anita DARNAUD



En conséquence la République Française mande et ordonne à tous Huissiers sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux d'y tenir la main
A tous commandants et officiers de la Force Publique de prêter main forte s'ils en sont légalement requis
En foi de quoi la présente expédition a été faite par nous Greffier en Chef soussigné et scellée du sceau du Tribunal

Le GREFFIER en Chef



COUR D'APPEL
DE VERSAILLES

Guichet unique de greffe
5, rue Carnot
RP 1113
78011 VERSAILLES CEDEX

Maitre LEBAPAIN SYLVIA
30 BOULEVARD SAINT JEAN
60 000 BEAUVAIS

CERTIFICAT DE NON APPEL

Le directeur des services de greffe judiciaires de la cour d'appel de Versailles CERTIFIE, conformément aux dispositions de l'article 505 du code de procédure civile, qu'il n'a pas été remis, à ce jour, au greffe de la cour d'appel de Versailles, de déclaration d'appel :

d'un jugement rendu, par le Tribunal de Grande Instance de PONTOISE le 04 Novembre 2019, sous le numéro RG 18/00767

Parties à l'instance :

Monsieur LEITE José

C/

Monsieur DA SILVA CASTRO Stéphane

Monsieur DA SILVA CASTRO Pascal

Madame DA SILVA CASTRO Elisabeth

Madame DA SILVA CASTRO Nadia

Fait au greffe de la cour d'appel, le 27
Février 2020

P/ Le Directeur des services de greffe
judiciaires de la Cour d'Appel



Il sera procédé à l'audience des criées dudit Tribunal au Palais de Justice, après accomplissement des formalités prescrites par la loi à la vente par suite de licitation en un seul lot de l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

Une maison à usage d'habitation sise à EAUBONNE (95) 7 rue Romain Rolland, cadastrée section AH numéro 138 lieudit « 7 rue Romain Rolland » pour 2 a 3 ca comprenant :

- Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine américaine aménagée, salle d'eau avec wc,
- A l'étage : palier, 3 chambres, salle de bains avec wc
- Au sous-sol : 3 pièces,
- surface habitable : 78,81 m²
- Terrasse et garage

Et droits indivis sur la parcelle cadastrée section AH numéro 125 lieudit « rue Romain Rolland » pour 17 a 82 ca.

ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description et d'occupation établi par Maître François LIEURADE, Huissier de Justice à SARCELLES en date du 18 mars 2021 ci-après annexé,

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Maître François LIEURADE

Huissiers de Justice Associé à la
SELARL LIEURADE

Tél. : 01.34.69.00.42

Fax : 01.34.69.17.31

Email : francois.lieurade@huissier-justice.fr

Etude principale
18 rue Parmentier
95200 SARCELLES

Etude annexe
3 bis avenue de Paris
95290 L'ISLE ADAM



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR SAISIE IMMOBILIERE

Constat du 18 mars 2021

Page 1 sur 14

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



**PROCES VERBAL
DE CONSTAT**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
ET LE DIX HUIT MARS

A LA REQUETE DU :

Monsieur José LEITE, né le 25 février 1951 à FANZERES GONDOMAR
(Portugal), de nationalité Française, retraité, demeurant 9 résidence de la
Prairie 76220 FERRIERES EN BRAY

Elisant domicile chez Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, SELARL PAUL BUISSON,
avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29, rue Pierre Butin - Tél : + 33 01 34
20 15 62 - Fax + 33 01 34 20 15 60,

AGISSANT EN VERTU :

D'une Ordonnance sur requête rendue le 26 février 2021 par Madame la Juge de l'Exécution près le
Tribunal Judiciaire de Pontoise dont copie est donnée en annexe des présentes.

LAQUELLE EN APPLICATION DE LA LOI ME DESIGNE COMME SUIVANT :**COMMETTONS**

Maître François LIEURADE, Huissier de justice à SARCELLES,

lequel aura pour mission :

De se rendre au 7 rue Romain Rolland à EAUBONNE (95)

De procéder à l'établissement d'un procès-verbal de description et
d'occupation détaillé avec photographies et métré, lequel pourra, si besoin
est, se faire assister de tous ceux dont l'intervention lui sera nécessaire pour
remplir sa mission et notamment pour lui permettre de faire procéder aux
diagnostics nécessaires à la vente,

Disons que l'Huissier commis pourra se faire assister, si besoin en est, du
Commissaire de Police ou de la Gendarmerie et, à défaut, de deux témoins
majeurs, conformément à l'article 21 de la Loi du 9 juillet 1991, d'un serrurier
et, éventuellement d'un géomètre expert.

Constat du 18 mars 2021
Page 2 sur 14

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



**Je, François LIEURADE huissier de justice associé de la SELARL François LIEURADE
titulaire d'un office d'huissier de justice
95200 SARCELLES 18 rue Parmentier, soussigné,**

Déférant à cette réquisition, je me suis transporté 7 rue Romain Rolland à EAUBONNE (Val d'Oise),
Où étant ce jour sur place à 14 heures, assisté de Monsieur Antoine MICHALSKI, serrurier, et de deux
témoins majeurs requis, j'ai constaté ce qui suit :

CONSTATATIONS

Sur mes appels, Monsieur David DA SILVA, neveu de Monsieur Stéphane DA SILVA CASTRO, ainsi
déclaré, se présente.

Après lui avoir indiqué l'objet de ma mission et remis copie de l'ordonnance me commettant, préalablement
notifiée à Monsieur Stéphane DA SILVA CASTRO, il me déclare ne voir aucune objection à son bon
déroulement et me précise occuper les lieux avec son oncle Monsieur Stéphane DA SILVA CASTRO.

Les lieux consistent en une maison de deux niveaux sur sous-sol total, érigée sur un terrain de 200 m²
environ



La toiture de tuiles plates est en bon état apparent. Les façades sont en bon état.

Le jardin est en bon état d'entretien, doté d'un abri formant garage.

Constat du 18 mars 2021

Page 3 sur 14

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010





Constat du 18 mars 2021

Page 4 sur 14

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



Les lieux, sont distribués comme suit :

REZ DE CHAUSSEE

- **Un séjour:**

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le carrelage du sol ainsi que les peintures et parements sont en bon état.

L'équipement comprend :

- trois baies vitrées à double vitrage en bon état ouvrant sur le jardin ;
- un escalier en bois permettant d'accéder à l'étage ;
- un escalier maçonné, protégé d'une porte, permettant d'accéder au sous-sol.



Constat du 18 mars 2021

Page 5 sur 14

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010





- Un coin cuisine attenant au séjour :

Le carrelage du sol ainsi que les peintures et revêtements muraux sont en bon état.

L'équipement comprend :

- une série de placards en bon état.
- un évier en émail, deux bacs, muni d'un robinet mélangeur ;
- une fenêtre bois à double vitrage en bon état ouvrant sur le jardin ;



Constat du 18 mars 2021

Page 6 sur 14

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010





- Une salle de bains/WC:

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Les carrelages et parements des murs sont en bon état.

L'équipement comprend :

- Une cuvette WC ;
- Une douche équipée ;
- Un lave-mains ;
- Et un fenestron.

Constat du 18 mars 2021

Page 7 sur 14

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010





ETAGE

- Un palier:

Le revêtement plastique du sol ainsi que les peintures sont en bon état.

L'équipement comprend :

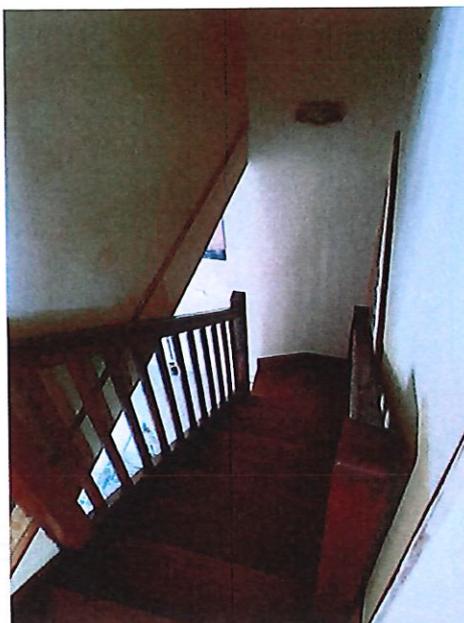
- Un réduit ;

Constat du 18 mars 2021

Page 8 sur 14

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010





- Une chambre en porte droite :

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le revêtement plastique du sol ainsi que les peintures sont en bon état.

L'équipement comprend :

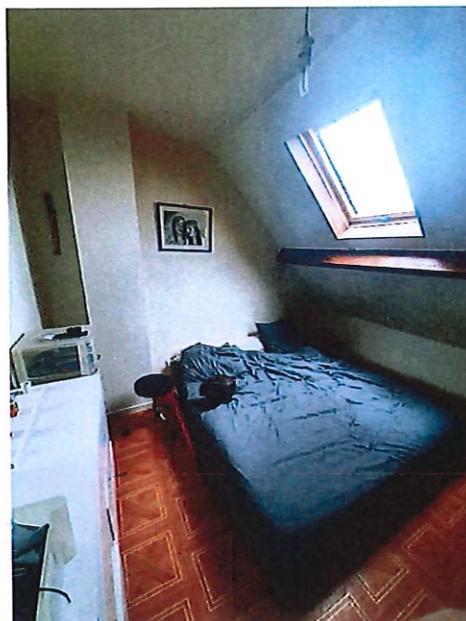
- Une fenêtre de toit de type VELUX à double vitrage en bon état;

Constat du 18 mars 2021

Page 9 sur 14

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010





- Une chambre en 2^{ème} porte droite :

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le revêtement plastique du sol ainsi que les peintures et lambris sont en bon état.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre châssis bois à double vitrage en bon état;

Constat du 18 mars 2021

Page 10 sur 14

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010





- **Une chambre en porte gauche :**

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le revêtement plastique du sol ainsi que les peintures sont en bon état.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre de toit de type VELUX à double vitrage en bon état;

- **Une salle de bains/WC:**

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le revêtement plastique du sol ainsi que les peintures sont en bon état.

L'équipement comprend :

- Une cuvette WC ;
- Une baignoire équipée ;
- Un lavabo ;
- Une fenêtre châssis bois à double vitrage en bon état;

Constat du 18 mars 2021

Page 11 sur 14

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010





SOUS-SOL

- Un dégagement desservant trois pièces:

Le sol et les murs sont à l'état brut à l'exception de la pièce face, aménagée en chambre aveugle.

Les lieux apparaissent particulièrement humides.

L'équipement comprend :

- Une chaudière gaz WOLF.

Constat du 18 mars 2021

Page 12 sur 14

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010





Constat du 18 mars 2021

Page 13 sur 14

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



L'ensemble de la maison est chauffée par des radiateurs reliés à une chaudière à gaz.

En outre, ont été dressés par les experts du Cabinet CERTIMMO, les diagnostics requis pour la vente de pareil bien immobilier.

**EN FOI DE QUOI, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE
CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**



Constat du 18 mars 2021
Page 14 sur 14

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien a été acquis aux termes d'un acte en date du 30 juin 1994 publié le 8 juillet 1994, volume 1994 P numéro 3615 par Monsieur Julio MARTINS LEITE (pour ½ en pleine propriété ; pour ½ en usufruit), Monsieur José DA SILVA LEITE (pour ¼ en nue-propiété) et Madame Maria DA SILVA LEITE (pour ¼ en nue-propiété).

Par suite du décès de Monsieur Julio MARTINS LEITE le 12 janvier 2009, ledit bien appartenait à l'indivision constituée entre Monsieur José DA SILVA LEITE et Madame Maria DA SILVA LEITE.

Par suite du décès de Madame Maria DA SILVA LEITE le 24 décembre 2014, ledit bien appartient à l'indivision constituée entre Monsieur José DA SILVA LEITE, Monsieur Stéphane DA SILVA CASTRO, Monsieur Pascal DA SILVA CASTRO, Madame Elisabeth DA SILVA CASTRO et Madame Nadia DA SILVA CASTRO.

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

EN MATIERE DE LICITATION

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance 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 8 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance 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 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le Tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

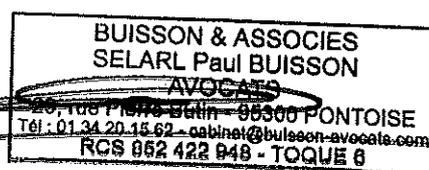
L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

200.000 € - deux cent mille euros - avec faculté de baisse d'un tiers puis d'un quart en l'absence d'acquéreur

Fait et établi à Pontoise,
Le 1^{er} avril 2021,
Par Me Paul BUISSON,
SELARL PAUL BUISSON,
BUISSON & ASSOCIES avocat poursuivant,



DIRE D'ANNEXION DES DIAGNOSTICS

L'an deux mil vingt et un et le 1^{er} avril,

par-devant Nous Greffier du Tribunal Judiciaire de Pontoise, au secrétariat greffe de la chambre de l'exécution et des criées, a comparu Me Paul BUISSON, SELARL PAUL BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, avocat poursuivant la vente dont s'agit, lequel a dit :

annexer au présent cahier des conditions de vente l'ensemble des diagnostics techniques :

- le diagnostic amiante
- le diagnostic électricité
- le diagnostic gaz
- le diagnostic performance énergétique
- l'état des risques et pollutions,
- l'état des nuisances sonores aériennes,
- l'attestation de surface privative (carrez)

dont acte,

Et l'Avocat comparant a signé avec Nous Greffier après lecture.

BUISSON & ASSOCIES
SELARL Paul BUISSON
AVOCATS
29, rue Pierre Batin - 95300 PONTOISE
Tél : 01 34 20 16 62 - cabinet@buisson-avocats.com
RCS 852 422 948 - TOQUE 6

Dossier de Diagnostic Technique

Vente

-  AMIANTE
-  ÉLECTRICITÉ
-  GAZ
-  DPE
-  ERP + ENSA
-  SURFACE HABITABLE



Adresse de l'immeuble
7, rue Romain Rolland
95600 EAUBONNE

Date d'édition du dossier
18/03/2021
Donneur d'ordre
Stéphane DA SILVA CASTRO



RÉGLEMENTATION

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

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

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

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ⁽¹⁾⁽²⁾
- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment ⁽³⁾
- État des risques et pollutions (ERP)
- Information sur la présence d'un risque de mэрule ⁽³⁾

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

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ⁽⁴⁾
- État de l'installation intérieure d'électricité ⁽⁵⁾
- État de l'installation intérieure de gaz ⁽⁵⁾
- État de l'installation d'assainissement non collectif ⁽⁶⁾

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

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

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

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

⁽³⁾ Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

⁽⁴⁾ Si immeuble construit avant le 01/01/1949

⁽⁵⁾ Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

⁽⁶⁾ Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

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

QUI MIEUX QU'UN GRAND RESEAU PEUT VOUS PROPOSER UNE TELLE QUALITE DE SERVICE ?



Accompagnement avant, pendant, et après notre mission



Notre combat pour la qualité



La meilleure RC Pro du marché : 3 000 000 €/an et par cabinet



Un site internet reprenant les textes réglementaires



Tout savoir sur les diagnostics en 3 minutes



Des rapports disponibles sur l'extranet

Note de synthèse



Adresse de l'immeuble
7, rue Romain Rolland

95600 EAUBONNE

Date d'édition du dossier
18/03/2021

Donneur d'ordre
Stéphane DA SILVA CASTRO

Réf. cadastrale
Non communiquées

N° lot
Sans objet

Descriptif du bien : Maison F4

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

	AMIANTE	Présence de matériaux et produits contenant de l'amiante (liste B)	
	Les obligations réglementaires prévues aux articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 des arrêtés du 12/12/2012 : il existe des locaux et/ou composants qui n'ont pu être inspectés.		Limite de validité : Aucune (obligations réglementaires à vérifier)
	ÉLECTRICITÉ	Présence d'une ou plusieurs anomalies	
	Constatations diverses : des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés		Limite de validité : Vente : 17/03/2024 Location : 17/03/2027
	GAZ	Absence d'anomalie	
			Limite de validité : Vente : 17/03/2024 Location : 17/03/2027
	DPE	272 kWh_{EP}/m².an	
	 E	272 kWh _{EP} /m ² .an	F 63 kg _{éq} CO ₂ /m ² .an
			Limite de validité : 31/12/2024
	ERP	Présence de risque(s)	
	Plan de prévention des risques : Aucun – Sismicité : 1 (très faible) – Secteur d'information sur les sols : Non		Limite de validité : 17/09/2021
	ENSA	Zone de bruit D	
			Limite de validité : Non définie
	SURFACE HABITABLE	78,81 m²	
	Surface des annexes : 30,11 m ² / Surface non prise en compte : 21,90 m ²		Limite de validité : À refaire à chaque transaction

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

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse :	7, rue Romain Rolland	
	95600 EAUBONNE	
Référence cadastrale :	Non communiquée	
Lot(s) de copropriété :	Sans objet	N° étage : Sans objet
Nature de l'immeuble :	Maison individuelle	
Étendue de la prestation :	Parties Privatives	
Destination des locaux :	Habitation	
Date permis de construire :	Non communiquée	



DESIGNATION DU PROPRIETAIRE

Propriétaire : Mr Stéphane DA SILVA CASTRO – 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE

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

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE REPERAGE

Opérateur de repérage :	Mustapha ZEMMOURI Certification n°C3205 délivrée le 25/02/2020 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012		
Cabinet de diagnostics :	CERTIMMO 78 34, avenue Marcel Perrin – 95540 MERY-SUR-OISE N° SIRET : 444 221 675 00036		
Compagnie d'assurance :	AXA	N° de police : 10755853504	Validité : DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

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

REALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 21-03-0632 #A
Ordre de mission du : 18/03/2021
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.
Accompagnateur(s) : MAITRES François & Marie-Pierre LIEURADE (Huissier)
Document(s) fourni(s) : Aucun
Moyens mis à disposition : Aucun
Laboratoire(s) d'analyses : Sans objet
Commentaires : Néant

CADRE REGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17, R1334-14 à R1334-18, R1334-20, R1334-21, R1334-23, R1334-24, R1334-26 à R1334-29-2 et R1334-29-7 du Code de la Santé Publique
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

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

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPERAGE

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

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

CONCLUSION

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

Les obligations réglementaires prévues aux articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 des arrêtés du 12/12/2012 :
il existe des locaux et/ou composants qui n'ont pu être inspectés.

Récapitulatif des matériaux et produits contenant de l'amiante

Le tableau ci-dessous récapitule les composants de la construction où il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. La liste et la localisation de tous les matériaux et produits repérés sont détaillées dans la suite du document.

ÉLÉMENT DE CONSTRUCTION		Localisation	Méthode	O/R	Photo
N°	DÉSIGNATION				
Parois verticales intérieures					
56	Murs Plaques fibre ciment Néant	Maison Extérieurs maison Garage	Sur décision de l'opérateur	EP	
Éléments extérieurs					
20	Toiture Plaques ondulées fibres-ciment Néant	Maison Extérieurs maison Garage	Sur décision de l'opérateur	EP	

O/R : Cette colonne indique les obligations réglementaires et recommandations de gestion liées à l'état de conservation de chaque matériau ou produit
 EP : Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
 AC1 : Action corrective de 1^{er} niveau (arrêté du 12/12/2012)
 AC2 : Action corrective de 2nd niveau (arrêté du 12/12/2012)
 EVP : Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
 SNE : Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
 TCR : Travaux de confinement ou retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

Locaux ou parties de locaux non visités

LOCALISATION	Justification	Photo
Maison 2ème étage Grenier	Absence de trappe de visite.	

Avertissement : pour satisfaire aux obligations réglementaires, il y a lieu de réaliser des investigations complémentaires afin que tous les locaux concernés par la présente mission soient entièrement visités.

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

Néant

DATES DE VISITE ET D'ETABLISSEMENT DU RAPPORT

Visite effectuée le 18/03/2021

Rapport rédigé à MERY-SUR-OISE, le 18/03/2021

Opérateur de repérage : Mustapha ZEMMOURI

Durée de validité : Non définie par la réglementation

Signature de l'opérateur de repérage



Cachet de l'entreprise



CERTIMMO 78
 34, avenue Marcel Perrin
 95540 MERY-SUR-OISE
 Tél : 01 34 24 97 65
 SIRET : 444 221 675 00036 – APE : 7112B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire. Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).
Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.

CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Programme de repérage réglementaire

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

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

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

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

Composant de la construction	Partie du composant
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Éléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

Modes opératoires

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

Conditions d'inaccessibilité

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

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

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

Constataions diverses

En état d'usage. Traces d'humidité sous sol.

RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « Locaux visités & matériaux et produits repérés » :
 - ▶ Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
 - ▶ Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « Matériaux et produits contenant de l'amiante » et « Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante » :
 - ▶ Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
 - ▶ Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
 - ▶ Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
 - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B ;
 - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon de matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

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

Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

CARACTERISTIQUE	Identifiant	Commentaire	
Élément de construction	N°	Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire	
	Désignation	Description courante de l'élément de construction	
	Composant / Partie du composant	Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage')	
Sondages et prélèvements		Prélèvement (P1 : référence du prélèvement) Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amiante	
		Sondage : le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif D1 : référence de la décision opérateur	
		ZPSO : zone présentant des similitudes d'ouvrage (se réfère à un prélèvement ou une décision de l'opérateur sur un matériau ou produit de même nature : ce prélèvement ou cette décision de l'opérateur est l'élément témoin de référence de la ZPSO) Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amiante	
		Présence d'amiante	
		Prélèvement en attente de résultat d'analyse	
Paroi	ZH	Zone homogène : partie d'une ZPSO ayant les mêmes caractéristiques en matière de protection du matériau ou produit, d'état de dégradation, d'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, d'usage des locaux	
	A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre	
	SO PL	Sol Plafond	
État de conservation (EC)	1, 2 ou 3	Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation	
Justification		Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante	
Préconisation	Recommandations de gestion	EP	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
		AC1	Action corrective de 1 ^{er} niveau (arrêté du 12/12/2012)
		AC2	Action corrective de 2 nd niveau (arrêté du 12/12/2012)
	Obligations réglementaires	EVP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		SNE	Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
TCR	Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)		

Locaux visités & matériaux et produits repérés

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

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Maison RDC Séjour salle à manger	1	Plafond Placo-plâtre Peinture		
	2	Murs Placo-plâtre Toile de verre & peinture (A)		
	3	Murs Placo-plâtre Toile de verre & peinture (B)		
	4	Murs Placo-plâtre Toile de verre & peinture (C)		
	5	Murs Placo-plâtre Toile de verre & peinture (D)		
	6	Murs Placo-plâtre Toile de verre & peinture (E)		
	7	Plancher Non accessible Carrelage		
	8	Muret Non accessible Briques (Mur C)		
Maison RDC Salle d'eau avec wc	15	Plafond Placo-plâtre Peinture		
	16	Murs Non accessible Carrelage mural (ABCD)		
	17	Plancher Non accessible Carrelage		
Maison RDC Cuisine	9	Plafond Placo-plâtre Peinture		
	10	Murs Non accessible Lambris bois (A)		
	11	Murs Placo-plâtre Carrelage mural et peinture (B)		
	12	Murs Placo-plâtre Carrelage mural et peinture (C)		
	13	Muret Placo-plâtre Peinture (Mur D)		
Maison RDC Escaller (rdc vers 1er)	14	Plancher Non accessible Carrelage		
	18	Murs Placo-plâtre Lambris bois & toile de verre & peinture (ABCD)		
	19	Marches et contre marches Bois Vernis		
Maison 1er étage Palier et rangements	21	Plafond Placo-plâtre Peinture		
	22	Murs Plâtre Toile de verre & peinture (ABCD)		
Maison 1er étage Chambre 1	23	Plancher Non accessible Dalles de sol linoléum collées		
	24	Plafond Placo-plâtre Peinture		
	25	Murs Placo-plâtre Toile de verre & peinture (ABCD)		
Maison 1er étage Salle de bains avec wc	26	Plancher Non accessible Dalles de sol linoléum collées		
	27	Plafond Placo-plâtre Toile de verre & peinture		
	28	Murs Placo-plâtre Carrelage mural et toile de verre peinture (ABCD)		
Maison 1er étage Chambre 2	29	Plancher Non accessible Dalles de sol linoléum collées		
	30	Plafond Placo-plâtre Peinture		
	31	Murs Non accessible Lambris bois (ABCD)		
	32	Plancher Non accessible Dalles de sol linoléum collées		

Maison 1er étage Chambre 3	33	Plafond Placo-plâtre Peinture	
	34	Murs Placo-plâtre Toile de verre & peinture (ABCD)	
	35	Plancher Non accessible Dalles de sol linoléum collées	
	36	Coffrage Plâtre Toile de verre & peinture (Mur C)	
Maison Sous-sol Escalier	37	Plafond Bois Néant	
	38	Murs Parpaing & plâtre Peinture (ABCD)	
	39	Marches et contre marches Béton Néant	
Maison Sous-sol Dégagement	40	Plafond Placo-plâtre Peinture	
	41	Murs Parpaing Peinture (ABCD)	
	42	Plancher Béton Néant	
Maison Sous-sol Chaufferie	43	Plafond Non accessible Lambris PVC	
	44	Murs Placo-plâtre Peinture (ABCD)	
	45	Plancher Béton Linoléum collé	
	46	Grille de ventilation PVC (Mur C)	
Maison Sous-sol Pièce 1	47	Plafond Non accessible Lambris PVC	
	48	Murs Placo-plâtre Peinture (ABCD)	
	49	Plancher Béton	
Maison Sous-sol Cave	50	Plafond Parpaing	
	51	Murs Béton & parpaing Néant (B)	
	52	Murs Béton & parpaing Néant (C)	
	53	Murs Béton & parpaing Néant (D)	
	54	Murs Placo-plâtre Néant (A)	
	55	Plancher Non accessible Carrelage	
Maison Extérieurs maison Garage	20	Toiture Plaques ondulées fibres-ciment Néant (Mur Toiture)	D001
	56	Murs Plaques fibre ciment Néant (ABCD)	D002
	57	Plancher Béton Néant	
Maison Extérieurs maison Généralités	58	Toiture Tuiles (Mur Toiture)	
	59	Murs Non accessible Crépi (Façades)	
	60	Cache moineaux Bois Vernis (Mur Toiture)	

Matériaux et produits contenant de l'amiante

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

SUR DECISION DE L'OPERATEUR

ÉLÉMENT DE CONSTRUCTION		Localisation		Décision		EC	Préco	Photo
N°	COMPOSANT / PARTIE	Local	Paroi	ZPSO	Réf./ZH			
20	Toitures / Plaques	Maison Extérieurs maison Garage	Toiture		D001/A		EP	
		<u>Justification</u> : Jugement personnel de l'opérateur (connaissance du matériau ou produit)						
56	Cloisons légères ou préfabriquées / Panneaux de cloisons	Maison Extérieurs maison Garage	ABC D		D002/A		EP	
		<u>Justification</u> : Jugement personnel de l'opérateur (connaissance du matériau ou produit)						

APRES ANALYSE

Néant

Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

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

SUR DECISION DE L'OPERATEUR

Néant

APRES ANALYSE

Néant

ANNEXES

Obligations liées à l'état de conservation des matériaux et produits

MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

Il s'agit des matériaux et produits autres que les flocages, les calorifugeages et les faux plafonds.

Critères utilisés dans la grille d'évaluation

En cas de présence de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante (MPCA), les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen d'une grille d'évaluation définie par arrêté ministériel (article R1334-21 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte : les agressions physiques intrinsèques au local ou zone (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ; la sollicitation des matériaux et produits liée à l'usage 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, un défaut d'entretien des équipements, etc...

Recommandations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation et du risque de dégradation des produits et matériaux contenant de l'amiante, le rapport de repérage émet des recommandations de gestion adaptées aux besoins de protection des personnes (arrêté du 12/12/2012) :

■ EP : Évaluation périodique

Le type de matériau ou produit, 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.

Cette évaluation périodique consiste à :

- 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 ;
- Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

Nous préconisons une périodicité de 3 ans, comme pour les MPCA de la liste A.

■ AC1 : Action corrective de 1^{er} niveau

Le type de matériau ou produit, 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. Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

Cette action corrective consiste à :

- Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- 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 ;
- 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 ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

■ AC2 : Action corrective de 2nd niveau

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action concernant l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective consiste à :

- Prendre, tant que les mesures de protection ou de retrait 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 ;
- 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 ;
- Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En cas de travaux de confinement ou de retrait

Lorsque des travaux de confinement ou de retrait de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiments occupés ou fréquentés, le propriétaire doit faire procéder à un examen visuel de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une mesure d'empoussièrement dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique).

Notice d'information

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

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org.

Rapports précédemment réalisés

Néant

Plans et croquis

- Planche 1/4 : Maison - RDC
- Planche 2/4 : Maison - 1er étage
- Planche 3/4 : Maison - Sous-sol
- Planche 4/4 : Maison - Extérieurs maison

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

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble :</i> 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE	
<i>N° dossier :</i> 21-03-0632				
<i>N° planche :</i> 1/4	<i>Version :</i> 1	<i>Type :</i> Croquis		
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i> Maison - RDC	

Document sans échelle remis à titre indicatif

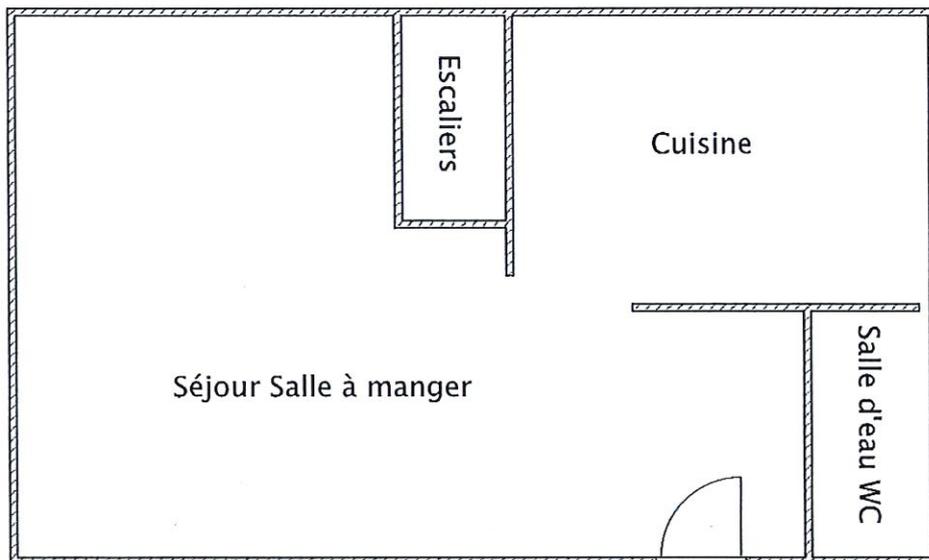


PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble :</i> 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE	
<i>N° dossier :</i> 21-03-0632				
<i>N° planche :</i> 2/4	<i>Version :</i> 1	<i>Type :</i> Croquis		
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i> Maison - 1er étage	

Document sans échelle remis à titre indicatif

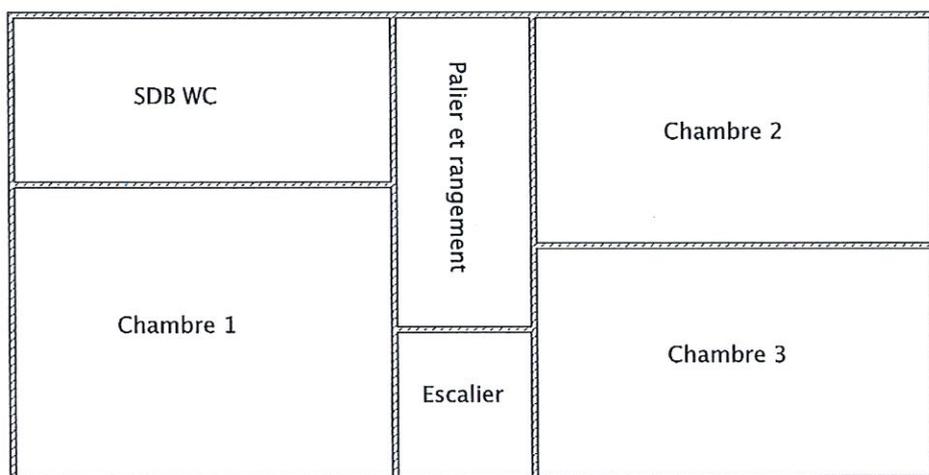


PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble :</i> 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE	
<i>N° dossier :</i> 21-03-0632				
<i>N° planche :</i> 3/4	<i>Version :</i> 1	<i>Type :</i> Croquis		
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i> Maison - Sous-sol	

Document sans échelle remis à titre indicatif

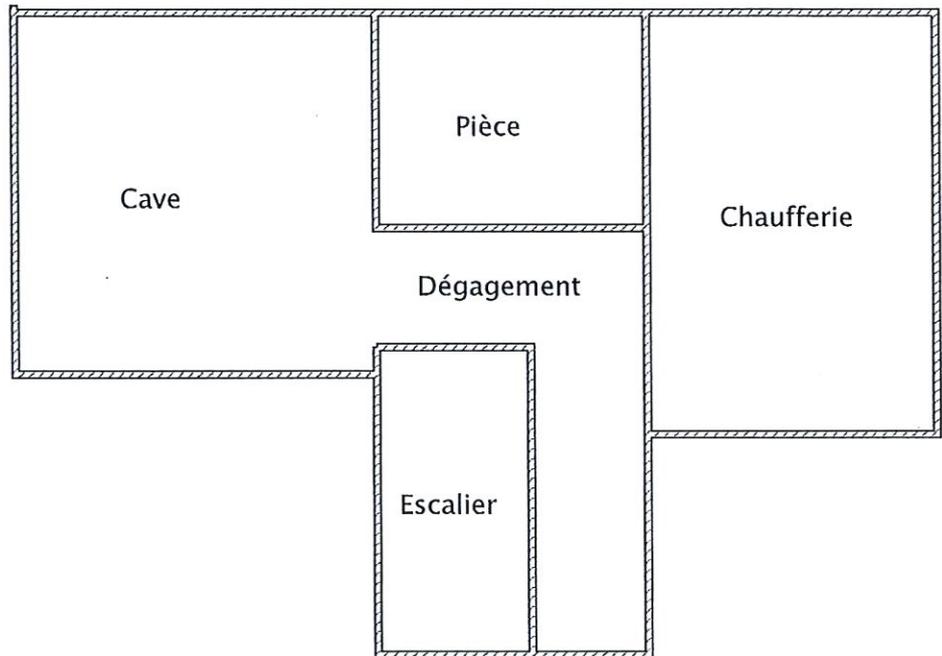
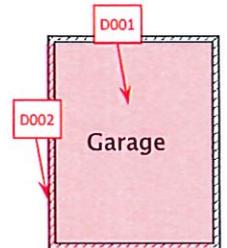
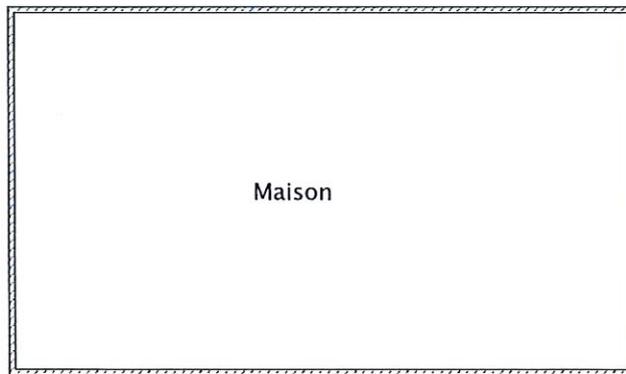


PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble :</i> 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE	
<i>N° dossier :</i> 21-03-0632				
<i>N° planche :</i> 4/4	<i>Version :</i> 1	<i>Type :</i> Croquis		
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i> Maison - Extérieurs maison	

Document sans échelle remis à titre indicatif



État de l'installation intérieure d'électricité

DESIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BATIS

Adresse : 7, rue Romain Rolland
95600 EAUBONNE
Référence cadastrale : Non communiquée
Lot(s) de copropriété : Sans objet
Type d'immeuble : Maison individuelle
Année de construction : Non communiquée
Année de l'installation : > 15 ans
Distributeur d'électricité : Enedis



Étage : Sans objet Palier : Sans objet N° de porte : Sans objet Identifiant fiscal (si connu) : Non communiqué

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

- ▶ Maison 2ème étage Grenier : Absence de trappe de visite.

IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : MR DA SILVA CASTRO Stéphane – 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : PROPRIETAIRE
Propriétaire : Mr Stéphane DA SILVA CASTRO – 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE

IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : Mustapha ZEMMOURI
Certification n°C3205 délivrée le 03/03/2020 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES)
Cabinet de diagnostics : CERTIMMO 78
34, avenue Marcel Perrin – 95540 MERY-SUR-OISE
N° SIRET : 444 221 675 00036
Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

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

REALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 21-03-0632 #E1
Ordre de mission du : 18/03/2021
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.
Accompagnateur(s) : MAITRES François & Marie-Pierre LIEURADE (Huissier)
Document(s) fourni(s) : Aucun
Moyens mis à disposition : Aucun
Commentaires : Néant

CADRE REGLEMENTAIRE

- Articles L134-7 et R134-10 à R134-13 du Code de la Construction et de l'habitation
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

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

RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DU DIAGNOSTIC

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

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

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

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

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

CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES

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

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

Anomalies avérées selon les domaines suivants

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

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

Installations particulières

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

Informations complémentaires

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

ANOMALIES IDENTIFIEES

DOMAINE / N° ARTICLE (1)(2)	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires (3)	Photo
2 / B.3.3.1 d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique. <u>Localisation</u> : Prise de terre <u>Précision</u> : Ne doit pas dépasser 100 Ω pour un disjoncteur de branchement 500mA.	
2 / B.3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.	
2 / B.3.3.6.1	Mesure compensatoire (pour B.3.3.6 a1) : Non mise en œuvre ou mise en œuvre incorrecte	
2 / B.3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.	
2 / B.3.3.6.1	Mesure compensatoire (pour B.3.3.6 a2) : Non mise en œuvre ou mise en œuvre incorrecte	
2 / B.3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.	
2 / B.3.3.6.1	Mesure compensatoire (pour B.3.3.6 a3) : Non mise en œuvre ou mise en œuvre incorrecte	
4 / B.6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). <u>Localisation</u> : Maison RDC Salle d'eau avec wc <u>Précision</u> : Applique lumineuse sans indication de classe.	

DOMAINE / N° ARTICLE (1)(2)	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires (3)	Photo
5 / B.7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. <u>Localisation</u> : Maison Sous-sol Cave	
5 / B.7.3 e	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible.	
5 / B.8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. <u>Localisation</u> : Maison RDC Séjour salle à manger	

■ **Légende des renvois**

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

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B

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

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

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF A COURANT DIFFERENTIEL RESIDUEL A HAUTE SENSIBILITE

DOMAINE / N° ARTICLE (1)	Libellé des informations	Photo
IC / B.11 a3	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
IC / B.11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.	
IC / B.11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.	

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

AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

DOMAINE / N° ARTICLE (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
2 / B.3.3.1 b	Élément constituant la prise de terre approprié	Non localisé.
2 / B.3.3.2 a	Présence d'un conducteur de terre	Non trouvé. Non visible
2 / B.3.3.4 b	Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle principale	Conducteur(s) de liaison équipotentielle principale non visible

(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C

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

Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Néant

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

Autres types de constatation

Néant

CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité comportant une ou des anomalies, il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

DATES DE VISITE ET D'ETABLISSEMENT DE L'ETAT

Visite effectuée le 18/03/2021

Opérateur de diagnostic : Mustapha ZEMMOURI

État rédigé à MERY-SUR-OISE, le 18/03/2021

Durée de validité :

Vente : Trois ans, jusqu'au 17/03/2024

Location : Six ans, jusqu'au 17/03/2027

Signature de l'opérateur de diagnostic



Cochet de l'entreprise



CERTIMMO 78
34, avenue Marcel Perrin
95540 MERY-SUR-OISE
Tél : 01 34 24 97 65
SIRET : 444 221 675 00036 – APE : 7112B

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

EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

APPAREIL GENERAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFERENTIELLE A L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE A LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

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

CONDITIONS PARTICULIERES 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.

MATERIELS ELECTRIQUES PRESENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

MATERIELS ELECTRIQUES VETUSTES OU INADAPTES A L'USAGE

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

APPAREILS D'UTILISATION SITUES DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTES DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

PISCINE PRIVEE OU BASSIN DE FONTAINE

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

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

Informations complémentaires

DISPOSITIF(S) DIFFERENTIEL(S) A HAUTE SENSIBILITE PROTEGEANT TOUT OU PARTIE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE

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 A 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 A PUIITS (15 MM MINIMUM)

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

ANNEXES

Caractéristiques de l'installation

INFORMATIONS GENERALES

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

COMPTEUR

Caractéristique	Valeur
Localisation	Maison Extérieurs maison Armoire électrique (mur de clôture)
Index Heures Pleines	4116
Index Heures Creuses	Sans objet

DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT A PUISSANCE LIMITEE

Caractéristique	Valeur
Localisation	Maison RDC Séjour salle à manger
Calibre	30 / 60 A
Intensité de réglage	30 A
Différentiel	500 mA

PRISE DE TERRE

Caractéristique	Valeur
Résistance	363 Ω
Section du conducteur de terre	Non vérifiable
Section du conducteur principal de protection	$\geq 10 \text{ mm}^2$
Section du conducteur de liaison équipotentielle principale	Conducteur(s) de liaison équipotentielle principale non visible

TABLEAU DE REPARTITION PRINCIPAL N°1

Caractéristique	Valeur
Localisation	Maison RDC Séjour salle à manger
Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation	Cuivre 16 mm ²

État de l'installation intérieure de gaz

DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

Adresse : 7, rue Romain Rolland
Référence cadastrale : 95600 EAUBONNE
Lot(s) de copropriété : Sans objet N° étage : Sans objet
Type de bâtiment : Maison individuelle
Nature du gaz distribué : GN GPL Air propane ou butané
Distributeur de gaz : GrDF
Installation alimentée en gaz : Oui Non



DESIGNATION DU PROPRIETAIRE

Propriétaire : Mr Stéphane DA SILVA CASTRO – 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE

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

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

Titulaire du contrat de fourniture de gaz :

Identification : Stéphane DA SILVA CASTRO – 7, rue Romain Rolland
95600 EAUBONNE

N° de téléphone : Non fourni

Références du contrat : Numéro de point de livraison gaz : Non communiqué
 Numéro du point de comptage estimation (PCE) à 14 chiffres : Non communiqué
 Numéro de compteur : 615

DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

Opérateur de diagnostic : Mustapha ZEMMOURI
Certification n°C3205 délivrée le 03/03/2020 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES)

Cabinet de diagnostics : CERTIMMO 78
34, avenue Marcel Perrin – 95540 MERY-SUR-OISE
N° SIRET : 444 221 675 00036

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

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

REALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 21-03-0632 #G1
 Ordre de mission du : 18/03/2021
 L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Accompagnateur(s) : MAITRES François & Marie-Pierre LIEURADE (Huissier)
 Document(s) fourni(s) : Aucun
 Moyens mis à disposition : Aucun
 Commentaires : Néant

CADRE REGLEMENTAIRE

- Articles L134-6 et R134-6 à R134-9 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret 2016-1104 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location
- Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz
- Arrêté du 18 novembre 2013 portant reconnaissance de la norme NF P 45-500 en application des dispositions de l'article 1^{er} de l'arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz
- Norme NF P 45-500 (Janvier 2013) : Installations de gaz situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation – État des installations intérieures de gaz – Diagnostic

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

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic a pour objet d'établir un état de l'installation intérieure de gaz afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes. Il concerne toutes les installations de production individuelle de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, quelle que soit la puissance, faisant partie de l'installation intérieure de gaz. Il concerne également les installations d'appareils de cuisson s'ils sont alimentés par une tuyauterie fixe. Il porte sur les quatre domaines clés de l'installation intérieure de gaz suivants : la tuyauterie fixe, le raccordement en gaz des appareils, la ventilation des locaux et la combustion.

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles et accessibles de l'installation au moment du diagnostic et s'effectue sans montage ni démontage. Elle ne préjuge pas des modifications susceptibles d'intervenir ultérieurement sur toute ou partie de l'installation. La responsabilité de l'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés. Les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation. La responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur toute ou partie de l'installation, contrôlée ou non. Pour traiter les éventuelles anomalies relevées, il est recommandé de faire appel à un professionnel qualifié.

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

IDENTIFICATION DES APPAREILS

APPAREIL A GAZ N°1	
Genre	Chaudière mixte
Marque & Modèle	WOLF
Type	<input type="checkbox"/> Non raccordé <input type="checkbox"/> Raccordé <input checked="" type="checkbox"/> Étanche
Puissance	Non vérifiable
Localisation	Sous-sol Chaufferie
Observations	Anomalie : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non

APPAREIL A GAZ N°2	
Genre	Table de cuisson
Marque & Modèle	Zanussi
Type	<input checked="" type="checkbox"/> Non raccordé <input type="checkbox"/> Raccordé <input type="checkbox"/> Étanche
Puissance	Non vérifiable
Localisation	RDC Cuisine Anomalie : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Observations	<input checked="" type="checkbox"/> Impossible de vérifier le type d'alimentation en gaz de l'appareil (tube souple, tuyau flexible ou rigide). Derrière meuble <input checked="" type="checkbox"/> Impossible de vérifier la présence d'un robinet de commande. Non localisé, derrière meubles de cuisine ou absent <input checked="" type="checkbox"/> Impossible de vérifier si la hotte est raccordée à l'extérieur

ANOMALIES IDENTIFIEES

Néant

IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENT (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE CONTROLES ET MOTIFS

LOCALISATION	Justification	Photo
Maison 2ème étage Grenier	Absence de trappe de visite.	

Avertissement : pour satisfaire aux obligations réglementaires, il y a lieu de réaliser des investigations complémentaires afin que tous les locaux concernés par la présente mission soient entièrement visités.

CONSTATATIONS DIVERSES

- Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée
- Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté
- Le conduit de raccordement n'est pas visitable

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

- Autres constatations

ACTIONS DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC EN CAS DE DGI

Sans objet

ACTIONS DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC EN CAS D'ANOMALIE 32C

Sans objet

DATES DE VISITE ET D'ETABLISSEMENT DE L'ETAT

Visite effectuée le 18/03/2021

Opérateur de diagnostic : Mustapha ZEMMOURI

État rédigé à MERY-SUR-OISE, le 18/03/2021

Durée de validité :

Vente : Trois ans, jusqu'au 17/03/2024

Location : Six ans, jusqu'au 17/03/2027

Signature de l'opérateur de diagnostic



Cochet de l'entreprise



CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin
95540 MERY-SUR-OISE

Tél : 01 34 24 97 65

SIRET : 444 221 675 00036 – APE : 7112B

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

ANNEXES



CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin
95540 MERY-SUR-OISE
Tél : 01 34 24 97 65 – Fax : 01 30 38 08 17
contact@certimmo95.fr

Mr Stéphane DA SILVA CASTRO

Dossier N° 21-03-0632 #D

Diagnostic de performance énergétique (DPE) Vente de bâtiment à usage principal d'habitation (6.1)

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse :	7, rue Romain Rolland	
	95600 EAUBONNE	
Référence cadastrale :	Non communiquée	
Lot(s) de copropriété :	Sans objet	N° étage : Sans objet
Nature de l'immeuble :	Maison individuelle	
Étendue de la prestation :	Parties Privatives	
Destination des locaux :	Habitation	
Année de construction :	Non communiquée	



DESIGNATION DU PROPRIETAIRE

Propriétaire : Mr Stéphane DA SILVA CASTRO – 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
 Propriétaire de l'immeuble
 Autre, le cas échéant (préciser) :

DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

Opérateur de diagnostic : Mustapha ZEMMOURI
Certification n°C3205 délivrée le 07/12/2020 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES)
Cabinet de diagnostics : CERTIMMO 78
34, avenue Marcel Perrin – 95540 MERY-SUR-OISE
N° SIRET : 444 221 675 00036
Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

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

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

www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 7 624 € - SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 7112B



REALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	21-03-0632 #D
Ordre de mission du :	18/03/2021 L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.
Accompagnateur(s) :	MAITRES François & Marie-Pierre LIEURADE (Huissier)
Document(s) fourni(s) :	Aucun
Moyens mis à disposition :	Aucun
Commentaires :	Néant

CADRE REGLEMENTAIRE

- Articles L134-1 à L134-5 et R134-1 à R134-5-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine
- Arrêté du 15 septembre 2006 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine
- Arrêté du 9 novembre 2006 portant approbation de diverses méthodes de calcul pour le diagnostic de performance énergétique en France métropolitaine
- Arrêté du 6 mai 2008 portant confirmation de l'approbation de diverses méthodes de calcul pour le diagnostic de performance énergétique en France métropolitaine
- Arrêté du 24 décembre 2012 relatif à la base de données introduite par le décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

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

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui rend compte, pour ceux à usage principal d'habitation construits à partir du 1^{er} janvier 1948 (à l'exclusion des appartements avec chauffage ou ECS collectif sans comptage individuel), de la quantité d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment (ce qui explique des écarts possibles avec la quantité d'énergie réellement consommée), et fournit une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le propriétaire doit tenir le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur. L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. D'autre part, le classement du bien au regard de sa performance énergétique doit être mentionné dans les annonces relatives à la vente.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – Logement (6.1)

N° ADEME : 2195V1001456S
 Valable jusqu'au : 31/12/2024
 Type de bâtiment : Maison Individuelle
 Année de construction : 1983 - 1988
 Surface habitable : 78,81 m²
 Adresse : 7, rue Romain Rolland – 95600 EAUBONNE

Date de visite : 18/03/2021
 Date d'édition : 18/03/2021
 Diagnostiqueur : Mustapha ZEMMOURI – 01 34 24 97 65 – CERTIMMO 78 3
 4, avenue Marcel Perrin
 95540 MERY-SUR-OISE

Signature :

Propriétaire :
 Nom : MR Stéphane DA SILVA CASTRO
 Adresse : 7, rue Romain Rolland – 95600 EAUBONNE

Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :
 Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles par énergie

Obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, estimées à l'immeuble/au logement, prix moyens des énergies indexés au 15 Août 2015

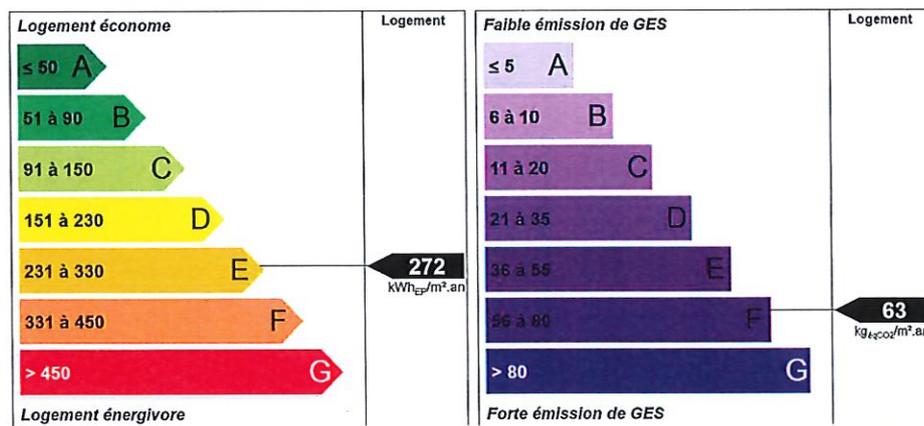
USAGES	Consommations en énergie finale	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie et par usage en kWh _{EP}		
Chauffage	Gaz Naturel : 18 684 kWh _{EP}	18 684 kWh _{EP}	1 092,98 € TTC
Eau chaude sanitaire	Gaz Naturel : 2 774 kWh _{EP}	2 774 kWh _{EP}	162,28 € TTC
Refroidissement		kWh _{EP}	€ TTC
CONSUMMATIONS D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSES	Gaz Naturel : 21 459 kWh _{EP}	21 459 kWh _{EP}	1 489,27 € TTC (dont abonnements : 234,01 € TTC)

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation conventionnelle : 272 kWh_{EP}/m².an
Sur la base d'estimations à l'immeuble/au logement

Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 63 kg_{éqCO₂}/m².an



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – Logement (6.1)

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	ECS, ventilation
Murs : - Mur donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure	Système de chauffage, émetteurs : - Chaudière individuelle Gaz Naturel installée après 2000	Système de production d'ECS : - Combiné au système: Chaudière individuelle Gaz Naturel installée après 2000
Toiture : - Plafond sous rampants donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure - Plafond donnant sur un comble faiblement ventilé avec isolation intérieure		Système de ventilation : - Naturelle par ouverture des fenêtres
Menuiseries : - Fenêtres battantes bois, orientées Est, double vitrage - Fenêtres oscillantes bois, orientées Ouest, double vitrage - Portes-fenêtres battantes avec soubassement bois, orientées Est, double vitrage - Portes-fenêtres battantes avec soubassement bois, orientées Ouest, double vitrage - Fenêtres battantes bois, orientées Ouest, double vitrage - Porte(s) bois opaque pleine	Système de refroidissement : Néant.	
Plancher bas : - Dalle béton donnant sur un sous-sol	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Non	
Énergies renouvelables Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant.	Quantité d'énergie d'origine renouvelable :	0 kWh_{EP}/m².an
Pourquoi un diagnostic <ul style="list-style-type: none"> • Pour informer le futur locataire ou acheteur. • Pour comparer différents logements entre eux. • Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. 	Énergie finale et énergie primaire L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.	
Consommation conventionnelle Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.	Usages recensés Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire (ECS) et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.	
Conditions standard Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.	Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêt en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.	
Constitution des étiquettes La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.	Énergies renouvelables Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produites par les équipements installés à demeure.	

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – Logement (6.1)

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors-gel" fixée aux environs de 8° C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs, ...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés, ...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.

- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Éclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques, ...); poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes, ...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération, ...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++, ...).

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – Logement (6.1)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur.

MESURES D'AMELIORATION	Nouvelle consommation conventionnelle	Effort d'investissement	Économies	Rapidité du retour sur investissement	Crédit d'impôt
Isolation des murs par l'extérieur <small>Si un ravalement de façade est prévu, effectuez une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux de baie quand cela est possible. Ce type d'isolation est avantageux car protège le mur des variations climatiques et supprime les ponts thermiques. Pour bénéficier du crédit d'impôts, il faut atteindre une résistance thermique supérieure à 3,7 m².K/W.</small>	173 (D)	€€€	★★★★★	🌱	30 %
Isolation du plancher <small>En cas de travaux de réhabilitation importants avec rénovation des sols et si la hauteur sous plafond le permet, envisager la mise en place d'une isolation. Il ne faut pas mettre en place de revêtements étanches (chape ciment ou carrelage étanche, ...), ils induisent une surcharge de remontée capillaire dans les murs. Envisagez des chapes perméables à la vapeur d'eau et isolantes avec un drainage perméable du sol et des murs s'il y a des problèmes d'humidité.</small>	241 (E)	€€	★★★	🌱🌱🌱	30 %
Remplacement chaudière (gaz à condensation) <small>Lors du remplacement de la chaudière, envisager son remplacement par une chaudière condensation ou à défaut basse température. Une visite annuelle par un professionnel est obligatoire. Celui-ci va nettoyer, effectuer les réglages et contrôles nécessaires pour un bon fonctionnement de l'installation. Une chaudière bien réglée consommera moins d'énergie et rejettera moins de CO2.</small>	212 (D)	€€	★★★★★	🌱	30 %
Installation ventilation double flux <small>Si un aménagement complet et du bâtiment est prévu étudier la possibilité de mettre en place une ventilation double flux. Ce système de ventilation permet de réaliser des économies importantes sur le chauffage en récupérant la chaleur de l'air vicié pour la transmettre à l'air qui sera insufflé dans la maison. Les bouches de soufflage et les bouches d'extraction doivent être nettoyées régulièrement. Le caisson de ventilation doit être vérifié tous les 3 ans par un professionnel. La ventilation ne doit jamais être arrêtée.</small>	259 (E)	€€	★	🌱	
Vérifier le niveau d'isolation des murs <small>Durant le diagnostic, il n'a pas été possible d'effectuer la vérification du niveau d'isolation des murs. Lors de prochains travaux il faudra envisager de vérifier le niveau d'isolation du bâtiment. Dans le cas où une isolation serait à refaire, envisager une isolation par l'extérieur ou si ce n'est pas possible par l'intérieur lorsque des travaux de décoration sont prévus. Pour bénéficier du crédit d'impôts, il faut atteindre une résistance thermique supérieure à 3,7 m².K/W.</small>	272 (E)	€	★	🌱	30 %
Remplacement de la porte <small>Il faut remplacer les menuiseries existantes par des menuiseries ayant une meilleure performance thermique. L'amélioration de la performance thermique des portes et baies vitrées permet surtout de réduire l'effet "paroi froide" en hiver et donc d'abaisser les températures de consigne. Pour bénéficier du crédit d'impôts, une performance thermique minimum est exigée.</small>	272 (E)	€€€	★	🌱	30 %
Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air <small>Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air régulièrement en les dépoussiérant. Si la ventilation est insuffisante, ouvrir les fenêtres régulièrement, en pensant à fermer les émetteurs de chauffage situés sous les fenêtres en hiver.</small>	272 (E)	€	★	🌱	

LEGENDE

Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
★ : moins de 100 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC	🌱🌱🌱 : moins de 5ans

☆☆ : de 100 à 200 € TTC/an
☆☆☆ : de 200 à 300 € TTC/an
☆☆☆☆ : plus de 300 € TTC/an

€ : de 200 à 1000 € TTC
€€ : de 1000 à 5000 € TTC
€€€ : plus de 5000 € TTC

○○○ : de 5 à 10 ans
○○ : de 10 à 15 ans
○ : plus de 15 ans

Commentaires

Néant

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !
www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr ou www.ademe.fr

ANNEXES

Fiche technique

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.

En cas de problème, contacter la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (<http://diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr>).

Référence du logiciel DPE : LICIEL Diagnostics v4

N° ADEME du DPE : 2195V10014565

GENERALITES

CARACTERISTIQUE	Valeur
Département	95 Val d Oise
Altitude	49 m
Type de bâtiment	Maison Individuelle
Année de construction	1983 - 1988
Surface habitable	78,81 m ²
Nombre de niveaux	2
Hauteur moyenne sous plafond	2,36 m
Nombre de logements du bâtiment	1

ENVELOPPE

Caractéristiques des murs
Mur donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure Surface : 104 m ² , Donnant sur : l'extérieur, U : 0,7 W/m ² C, b : 1
Caractéristiques des planchers
Dalle béton donnant sur un sous-sol Surface : 48 m ² , Donnant sur : un sous-sol, U : 0,7 W/m ² C, b : 0,9
Caractéristiques des plafonds
Plafond sous rampants donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure Surface : 35 m ² , Donnant sur : l'extérieur, U : 0,3 W/m ² C, b : 1
Plafond donnant sur un comble faiblement ventilé avec isolation intérieure Surface : 25 m ² , Donnant sur : un comble faiblement ventilé, U : 0,3 W/m ² C, b : 1
Caractéristiques des baies
Fenêtres battantes bois, orientées Est, double vitrage Surface : 1,8 m ² , Orientation : Est, Inclinaison : > 75 °, Ujn : 3,2 W/m ² C, Uw : 3,2 W/m ² C, b : 1
Fenêtres oscillantes bois, orientées Ouest, double vitrage Surface : 1,26 m ² , Orientation : Ouest, Inclinaison : > 75 °, Ujn : 2,9 W/m ² C, Uw : 2,9 W/m ² C, b : 1
Portes-fenêtres battantes avec soubassement bois, orientées Est, double vitrage Surface : 4,3 m ² , Orientation : Est, Inclinaison : > 75 °, Ujn : 2,6 W/m ² C, Uw : 3,2 W/m ² C, b : 1
Portes-fenêtres battantes avec soubassement bois, orientées Ouest, double vitrage Surface : 2,15 m ² , Orientation : Ouest, Inclinaison : > 75 °, Ujn : 2,6 W/m ² C, Uw : 3,2 W/m ² C, b : 1
Fenêtres battantes bois, orientées Ouest, double vitrage Surface : 0.66 m ² , Orientation : Ouest, Inclinaison : > 75 °, Ujn : 2,6 W/m ² C, Uw : 3,2 W/m ² C, b : 1
Caractéristiques des portes
Porte(s) bois opaque pleine Surface : 2 m ² , U : 3,5 W/m ² C, b : 1
Caractéristiques des ponts thermiques
Liaison Mur / Fenêtres Est : Psi : 0, Linéaire : 7,8 m
Liaison Plafond / Fenêtres Ouest : Psi : 0, Linéaire : 4,5 m
Liaison Mur / Portes-fenêtres Est : Psi : 0, Linéaire : 12 m
Liaison Mur / Portes-fenêtres Ouest : Psi : 0, Linéaire : 6 m
Liaison Mur / Fenêtres Ouest : Psi : 0, Linéaire : 3,3 m

Liaison Mur / Porte : Psi : 0, Linéaire : 5 m
 Liaison Mur / Plancher_int : Psi : 0,92, Linéaire : 29 m
 Liaison Mur / Refend : Psi : 0,82, Linéaire : 20 m
 Liaison Mur / Plancher : Psi : 0,71, Linéaire : 29 m

SYSTEMES

Caractéristiques de la ventilation

Naturelle par ouverture des fenêtres
 Qvareq : 1,2, Smea : 0, Q4pa/m² : 298,9, Q4pa : 298,9, Hvent : 32,2, Hperm : 6,3,

Caractéristiques du chauffage

Chaudière individuelle Gaz Naturel installée après 2000
 Re : 0,95, Rr : 0,9, Rd : 0,91, Pn : 24, Fch : 0

Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire

Combiné au système: Chaudière individuelle Gaz Naturel installée après 2000
 Becs : 1616, Rd : 0,82, Rg : 0,71, Pn : 24, lecs : 1,72, Fecs : 0

EXPLICATIONS PERSONNALISEES SUR LES ELEMENTS POUVANT MENER A DES DIFFERENCES ENTRE LES CONSOMMATIONS ESTIMEES ET LES CONSOMMATIONS REELLES

Néant

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA METHODE A UTILISER POUR LA REALISATION DU DPE

Méthode	Bâtiment à usage principal d'habitation					Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec chauffage ou ECS collectif sans comptage individuel quand DPE à l'immeuble déjà réalisé	DPE non réalisé à l'immeuble		
	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		Appartement avec chauffage et ECS individuel, ou collectif et équipé de comptages individuels	Appartement avec chauffage ou ECS collectif sans comptage individuel	
Calcul conventionnel		X	À partir du DPE à l'immeuble		X	
Utilisation des factures	X			X		X

Pour plus d'informations :

- ▶ www.developpement-durable.gouv.fr : rubrique performance énergétique
- ▶ www.ademe.fr

État des risques et pollutions (ERP)

Référence : 21-03-0632
Pour le compte de CERTIMMO

Date de réalisation : 18 mars 2021 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 133072 du 14 juin 2013.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
7, rue Romain Rolland
95600 Eaubouville
Vendeur
MR Stéphane DA SILVA CASTRO



SYNTHESE

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

Votre commune				Votre Immeuble	
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux
SIS	Félicitation des sols	approuvé	14/08/2019	non	-
	Zonage de sismicité : 1 - Très faible**			non	-
	Zonage du potentiel radon : 1 - Faible***			non	-

* Secteur d'information sur les SIS.

** Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2016-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8)

*** Situation du territoire au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R 1333-20 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2016-424 du 4 juin 2016, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2019

Informations complémentaires	Zone
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Aléa Moyen (2)
Plan d'Exposition au Bruit*	Aérodrome de Paris - Charles-de-Gaulle (zone D)

* Information cartographique consultable en ligne et en ligne à l'adresse suivante : <http://www.geoportail.gouv.fr/formation/epile-exposition-au-bruit-peb>

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-6-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 130072 du 14/06/2013

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 18/03/2021

2. Adresse

7, rue Romain Roland
95600 Eaubonne

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** **non** **X**
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** **non** **X**
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** **non** **X**

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

<input type="checkbox"/> Inondation	<input type="checkbox"/> Crues fluviales	<input type="checkbox"/> Avalanches	<input type="checkbox"/> Mouvements de terrain	<input type="checkbox"/> Sécheresse	<input type="checkbox"/> Autres
<input type="checkbox"/> Mouvements de terrain	<input type="checkbox"/> Crues fluviales	<input type="checkbox"/> Avalanches	<input type="checkbox"/> Sécheresse	<input type="checkbox"/> Autres	<input type="checkbox"/> Autres

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn **non** **X**
(les prescriptions prescrites par le règlement du PPRn ne sont pas prises en compte)

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** **non** **X**
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** **non** **X**
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** **non** **X**

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

<input type="checkbox"/> Risque minier	<input type="checkbox"/> Risque minier	<input type="checkbox"/> Risque minier	<input type="checkbox"/> Autres
<input type="checkbox"/> Risque minier	<input type="checkbox"/> Risque minier	<input type="checkbox"/> Risque minier	<input type="checkbox"/> Autres

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm **non** **X**
(les prescriptions prescrites par le règlement du PPRm ne sont pas prises en compte)

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé** **non** **X**
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **prescrit** **non** **X**

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

<input type="checkbox"/> Risque nucléaire	<input type="checkbox"/> Risque chimique	<input type="checkbox"/> Risque industriel	<input type="checkbox"/> Risque agricole
<input type="checkbox"/> Risque nucléaire	<input type="checkbox"/> Risque chimique	<input type="checkbox"/> Risque industriel	<input type="checkbox"/> Risque agricole

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement **non** **X**
 L'immeuble est situé en zone de prescription **non** **X**
(les prescriptions prescrites par le règlement du PPRn ne sont pas prises en compte)

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.125-4 et D.125-6-1 du Code de l'environnement modifiés par l'article 11 des Décrets n°2010-1204/2010-1205 du 22 octobre 2010.
 L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : Très faible zone 1 zone 2 zone 3

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R.125-23 du Code de l'environnement et R.133-29 du Code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018.
 L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : Significatif Faible à un facteur de 2 Faible zone 1 X

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non X
(selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 2019-02 du 14/02/2019 portant création des SIS dans le département)

Parties concernées

Vendeur MR Stéphane DA SILVA CASTRO à le

Acquéreur à le

Attention ! Si le vendeur est pas obligé de déclarer la réglementation particulière, les biens connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernant le bien immobilier ne sont pas mentionnés par cet état

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 14/02/2018



Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/2018	31/12/2018	09/08/2019	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	12/06/2018	12/06/2018	15/08/2018	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/05/2016	31/05/2016	12/08/2016	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	10/12/2008	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	10/12/2008	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Par remontées de nappes phréatiques - Mouvement de terrain	20/03/2001	24/08/2001	05/05/2002	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/07/2000	02/07/2000	15/11/2000	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/08/1995	06/08/1995	07/01/1996	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/07/1994	15/07/1994	17/12/1994	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	01/06/1992	23/03/1992	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/1992	29/05/1992	23/08/1992	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/05/1992	26/05/1992	23/08/1992	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/03/1997	23/04/1998	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	19/07/1991	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/08/1987	25/08/1987	11/11/1987	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/06/1983	27/06/1983	05/08/1983	

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

Préfecture : Pontoise - Val-d'Oise
Commune : Eaubonne

Adresse de l'immeuble :
7, rue Romain Rolland
95600 Eaubonne
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

MR Stéphane DA SILVA CASTRO

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par CERTIMMO en date du 18/03/2021 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°130072 en date du 14/06/2013 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

Le BIEN est également concerné par :

- L'aléa retrait-gonflement des argiles (aléa Moyen)
- Le Plan d'Exposition au Bruit de «Aérodrome de Paris - Charles-de-Gaulle » (D)

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 130072 du 14 juin 2013

> Cartographie :

- Cartographie réglementaire de la sismicité

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

LE PREFET DU VAL D'OISE

TECTURE

INET
ce interministériel de défense
protection civiles

ARRETE PREFECTORAL N° 120072
MODIFIANT L'ARRETE N° 112491 DU 25 NOVEMBRE 2010 RELATIF À L'INFORMATION
DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS
SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
DU DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

LE PREFET
Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'ordre national du Mérite,

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
 - Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27;
 - Vu L'Arrêté ministériel NOR : DEVP1228996A du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;
 - Vu l'arrêté préfectoral n°06-001 du 5 janvier 2006 modifié par les arrêtés 08-0180 du 26 aout 2008 et 112491 du 25 novembre 2010, listant les communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires;
- Considérant** Que le ministère en charge de la prévention contre les risques naturels a modifié l'imprimé relatif à l'information des acquéreurs et des locataires ;
- Considérant** Que le code de l'environnement a renforcé le droit à l'information en précisant la nature des documents annexés à l'arrêté préfectoral prévu pour chaque commune concernée par un risque naturel ou technologique et par une installation faisant l'objet d'un plan d'intervention ;
- Considérant** qu'il convient de mettre à jour la liste des communes exposées à un risque faisant l'objet d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN) ou d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), approuvé ou prescrit ;

Sur proposition de monsieur le sous-préfet, directeur du cabinet ;

ARRETE

Article 1 :

L'arrêté préfectoral n°08112491 du 25 novembre 2010 et son annexe relatif à l'information des

**Article 2 :**

L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L125-5 du code de l'environnement s'applique dans les communes concernées par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques prescrit ou approuvé et listées en annexe I.

Article 3 :

Le formulaire à joindre, par le propriétaire, à l'acte de vente ou le contrat de bail est en annexe II du présent arrêté.

Article 4 :

Les éléments nécessaires à l'établissement de ce formulaire appelé « état des risques naturels et technologiques » prévu pour informer les acquéreurs et les locataires de biens immobiliers sont arrêtés dans un dossier d'informations concernant la commune.

Chaque dossier comprend :

1° tout ou partie du/des plan(s) de prévention des risques naturels ou technologiques approuvés concernant la commune,

2° les documents d'information élaborés à l'initiative de la collectivité publique et tenus à la disposition du public, permettant une délimitation et une qualification de phénomènes dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit,

3° Une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones définies au 1°.

Chaque dossier d'information est consultable en préfecture (direction départementale des territoires), mairie de chaque commune concernée et sur le site internet de la préfecture.

Les documents de référence ainsi que les plans de zonage sont consultables dans la mairie de chaque commune concernée.

Les plans de zonage des plans de prévention des risques naturels sont consultables sur le site internet de la préfecture.

Article 5 :

La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour dès qu'un arrêté modifie la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R125-5 du code de l'environnement.

Article 6 :

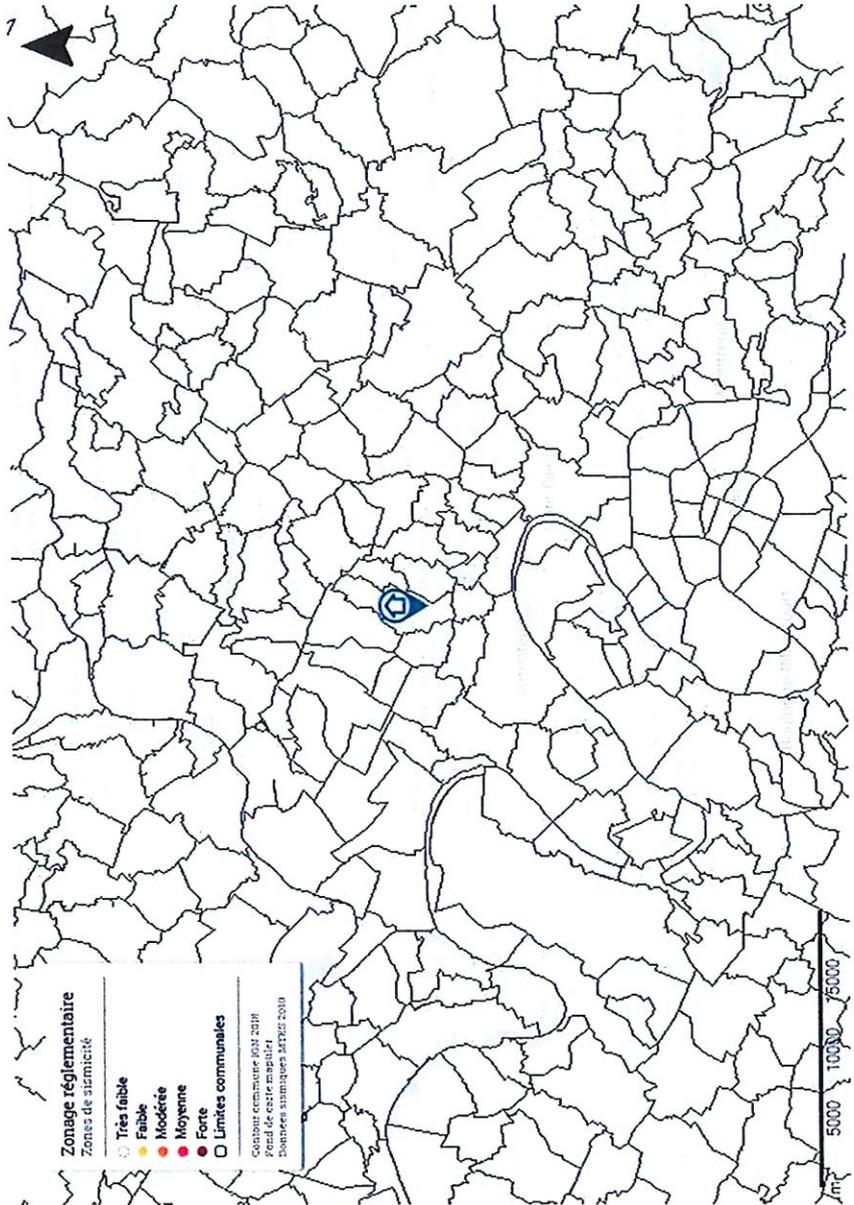
Le présent arrêté est adressé au maire des communes concernées et au président de la chambre départementale des notaires. Il sera affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département. Il est consultable sur le site internet de la préfecture.

Article 6 :

Monsieur le directeur du cabinet, madame et messieurs les sous-préfets d'arrondissement, madame la directrice départementale des territoires et mesdames et messieurs les maires des communes du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Cergy, le : 14 JUIN 2013
Pour le Préfet
Le sous-préfet, directeur du cabinet,

Gilles PRIETO



Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : CERTIMMO 78
Madame Audrey BUNEL
183 boulevard Coste
95800 ENGHEN LES BAINS

Bénéficiaire du contrat n° 10735853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271-1 à R 212-4 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

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

- Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amlante AVEC mention)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termite avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Mérule
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Conseil et étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des prescriptions
- Réalisation de bilans thermiques : thermographie infrarouge
- Mesurage loi Carrez
- Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement immeuble FÉRAL / Bien
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic télétravail
- Diagnostic de performance numérique
- Constat sécurité piscine
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
- Assainissement autonome
- Assainissement collectif
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux d'habitation ou recevant du public

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

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

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} Janvier 2021 au 1^{er} Janvier 2022, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de réhabilitation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 5 Janvier 2021, pour la Société AXA



AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 719 030 Euros
Siège social : 118, Terrasse de l'Arche - 92127 Nanterre Cedex 921 017 440 A.C. Nanterre
Entreprise régie par le Code des Assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 037 440
Opérations d'assurance encadrées de TVA - art. 181-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1



CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin
95540 MERY-SUR-OISE
Tél : 01 34 24 97 65 – Fax : 01 30 38 08 17
contact@certimmo95.fr

Mr Stéphane DA SILVA CASTRO

Dossier N° 21-03-0632 #ENS

État des nuisances sonores aériennes (ENSA)

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 7, rue Romain Rolland
95600 EAUBONNE
Référence cadastrale : Non communiquée
Lot(s) de copropriété : Sans objet
Nature de l'immeuble : Maison individuelle
Destination des locaux : Habitation
Date de construction : Non communiquée
Contexte de la mission : Avant vente Avant mise en location



DESIGNATION DU PROPRIETAIRE

Propriétaire : Mr Stéphane DA SILVA CASTRO – 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
 Propriétaire de l'immeuble
 Autre, le cas échéant (préciser) :

DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

Cabinet de diagnostics : CERTIMMO 78
34, avenue Marcel Perrin – 95540 MERY-SUR-OISE
N° SIRET : 444 221 675 00036
Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

REALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 21-03-0632 #ENS
Ordre de mission du : 18/03/2021
Document(s) fourni(s) : Aucun
Commentaires : Néant

www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 7 624 € - SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 7112B



CADRE REGLEMENTAIRE

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

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

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

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

Ce document comporte :

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

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

SYNTHESE DE L'ÉTAT RELATIF AU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES (PEB)

L'immeuble objet du présent état est situé :

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

DATE D'ETABLISSEMENT DE L'ETAT

État rédigé à MERY-SUR-OISE, le 18/03/2021

Durée de validité : Non définie par la réglementation



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



ÉTAT DES NUISANCES SONORES AERIENNES

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

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

n° 07-44 du 03/04/2007 mis à jour le _____
 Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE

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

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB ¹ oui non
 révisé approuvé date 03/04/2007

¹ Si oui, nom de l'aérodrome : Paris CDG

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

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB ¹ oui non
 révisé approuvé date _____

¹ Si oui, nom de l'aérodrome : _____

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

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

zone A ¹ zone B ² zone C ³ zone D ⁴
 (bruit fort) (bruit fort) (bruit modéré)

¹ Intérieur de la courbe d'indice Lden 70

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

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

⁴ Entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50

(Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quaterdecies A du code général des impôts et sous réserve des dispositions de l'article L112-9 du code d'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture.)

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

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

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

Il est aussi possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

Règles de délimitation : voir [Articles R112-1 à R112-3](#) du code de l'urbanisme

vendeur / bailleur

MR DA SILVA CASTRO
Stéphane

date / lieu

Fait le 18/03/2021
à MERY-SUR-OISE

acquéreur / locataire

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



CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin
95540 MERY-SUR-OISE
Tél : 01 34 24 97 65 – Fax : 01 30 38 08 17
contact@certimmo95.fr

Mr Stéphane DA SILVA CASTRO

Dossier N° 21-03-0632 #SU

Attestation de surface habitable

Désignation de l'immeuble

Adresse :	7, rue Romain Rolland	
Référence cadastrale :	95600 EAUBONNE	
Lot(s) de copropriété :	Sans objet	N° étage : Sans objet
Nature de l'immeuble :	Maison individuelle	
Étendue de la prestation :	Parties Privatives	
Destination des locaux :	Habitation	
Date permis de construire :	Non communiquée	



Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mr Stéphane DA SILVA CASTRO – 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE

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

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage :	Mustapha ZEMMOURI		
Cabinet de diagnostics :	CERTIMMO 78 34, avenue Marcel Perrin – 95540 MERY-SUR-OISE N° SIRET : 444 221 675 00036		
Compagnie d'assurance :	AXA	N° de police : 10755853504	Validité : DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

Réalisation de la mission

N° de dossier :	21-03-0632 #SU
Ordre de mission du :	18/03/2021
Document(s) fourni(s) :	Aucun
Commentaires :	Le mesurage du lot a été réalisé sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite. Il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surfaces privatives. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un laser mètre et d'un mètre.

www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 7 624 € - SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 7112B





Cadre réglementaire

- Article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Article 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

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

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie habitable est conforme à la définition de l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, et sont délivrées sous réserve du respect des affectations de surfaces conformément au permis de construire.

Synthèse du mesurage

<p>Surface habitable : 78,81 m² <i>(soixante dix huit mètres carrés quatre vingt un décimètres carrés)</i> Surface des annexes : 30,11 m² – Surface non prise en compte : 21,90 m²</p>
--

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC (1)
Maison RDC Séjour salle à manger		33,38 m ²		
Maison RDC Salle d'eau avec wc		1,62 m ²		
Maison RDC Cuisine		11,87 m ²		
Maison RDC Escalier (rdc vers 1er)	Marches et cage d'escalier			2,63 m ²
Maison 1er étage Palier et rangements	Hauteur < 1,80 m			1,57 m ²
Maison 1er étage Palier et rangements		2,55 m ²		
Maison 1er étage Chambre 1	Hauteur < 1,80 m			4,43 m ²
Maison 1er étage Chambre 1		9,12 m ²		
Maison 1er étage Salle de bains avec wc	Hauteur < 1,80 m			0,68 m ²
Maison 1er étage Salle de bains avec wc		5,33 m ²		
Maison 1er étage Chambre 2	Hauteur < 1,80 m			1,14 m ²
Maison 1er étage Chambre 2		7,29 m ²		
Maison 1er étage Chambre 3	Hauteur < 1,80 m			4,03 m ²
Maison 1er étage Chambre 3		7,65 m ²		
Maison Sous-sol Escalier	Marches et cage d'escalier			1,81 m ²
Maison Sous-sol Dégagement	Dégagement sous sol			5,61 m ²
Maison Sous-sol Chaufferie	Chaufferie sous sol		7,09 m ²	
Maison Sous-sol Pièce 1	Pièce au sous sol		4,75 m ²	
Maison Sous-sol Cave	Cave		6,88 m ²	
Maison Extérieurs maison Garage	Garage		11,39 m ²	
(1) Non prises en compte	SURFACES TOTALES	78,81 m²	30,11 m²	21,90 m²



Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 18/03/2021

État rédigé à MERY-SUR-OISE, le 18/03/2021

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise



CERTIMMO 78
34, avenue Marcel Perrin
95540 MERY-SUR-OISE
Tél : 01 34 24 97 65
SIRET : 444 221 675 00036 – APE : 7112B

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

Annexes

Plans et croquis

- Planche 1/4 : Maison - RDC
- Planche 2/4 : Maison - 1er étage
- Planche 3/4 : Maison - Sous-sol
- Planche 4/4 : Maison - Extérieurs maison

Légende					
	Surface privative		Surface non prise en compte		Surface annexes



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE	
<i>N° dossier:</i> 21-03-0632				
<i>N° planche:</i> 1/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison - RDC	

Document sans échelle remis à titre indicatif

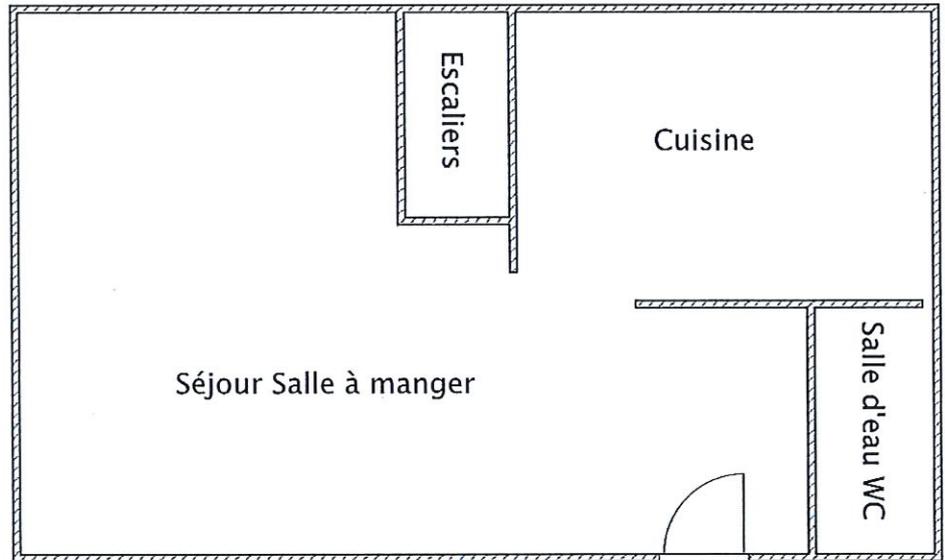




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE	
<i>N° dossier:</i> 21-03-0632				
<i>N° planche:</i> 2/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison - 1er étage	

Document sans échelle remis à titre indicatif

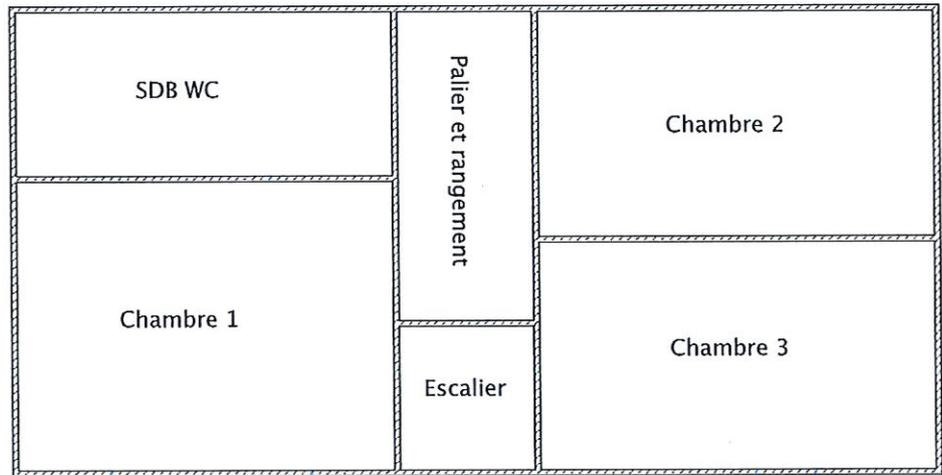




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 7, rue Romain Rolland 95600 EAUBONNE	
<i>N° dossier:</i> 21-03-0632				
<i>N° planche:</i> 3/4		<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison - Sous-sol	

Document sans échelle remis à titre indicatif

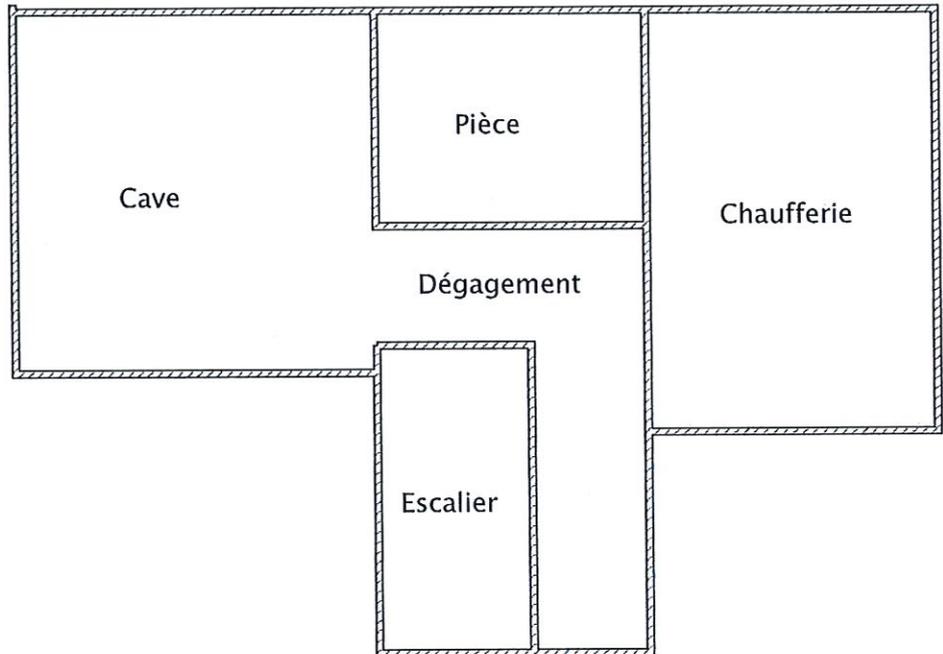
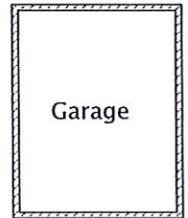
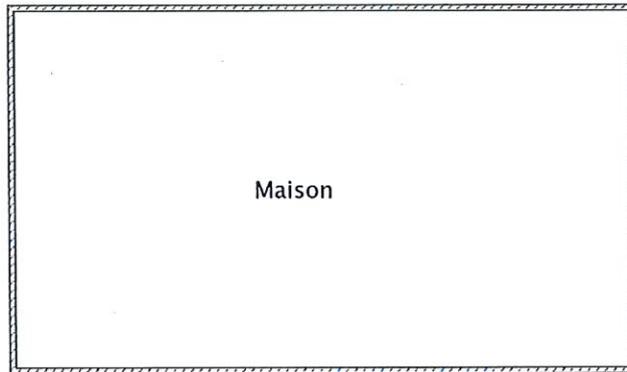


PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 7, rue Romain Rolland 95600 Eaubonne	
<i>N° dossier:</i> 21-03-0632				
<i>N° planche:</i> 4/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison - Extérieurs maison	

Document sans échelle remis à titre indicatif





Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : CERTIMMO 78
Madame Audrey BUNEL
1816 boulevard Cotte
65880 ENGHEN LES BAINS

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

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 Juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

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

- Repérage listes A et B, constitution de DASP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termite avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Mérule
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
- Réalisation de bilans thermiques : thermographie infrarouge
- Mesurage loi Carrez
- Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement immeuble FENVAL / Bien
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic télétravail
- Diagnostic de performance numérique
- Constat sécurité piscine
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
- Assainissement autonome
- Assainissement collectif
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux d'habitation ou recevant du public

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

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

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} Janvier 2021 au 1^{er} Janvier 2022, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etalée à PARIS LA DEFENSE, le 5 Janvier 2021, pour la Société AXA



AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 718 030 Euros
Siège social 1316, Terrasse de l'Asph - 92127 Nanterre Cedex 921 617 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 721 037 460
Opérateurs d'assurances autorisés de l'IA - art. 2016 C.C.I. - seul pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1