

**SAISIE IMMOBILIERE**  
**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

CRÉANCIER POURSUIVANT :

DÉBITEUR SAISI :

S.D.C. RESIDENCE LES JARDINS  
DE LA NOUVE - BONDUY

Monsieur Khaled el Taher AZZAB IBRAHIM

Me Eliane BARANIACK

Me \_\_\_\_\_

Avocat

Avocat

Adresse des biens vendus :

14 rue du Vexin  
93140 BONDUY

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

49.000 €

Audience d'orientation :

Audience d'adjudication :

—  
—  
—  
—  
—  
—

—  
—  
—  
—  
—  
—



### ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

- Du procès-verbal d'assemblée générale du 8 novembre 2023,
- Des jugements rendus le 20 décembre 2023 et le 4 décembre 2024 par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY signifiés et définitifs.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de la SCP DAGUIN HUBERT-BENOIST, Commissaires de justice à LEVALLOIS-PERRET (92) en date du 7 juillet 2025 fait notifier commandement de payer valant saisie à :

**Monsieur** ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ né à KOM OMBO ASSOUAN (Egypte) le 1<sup>er</sup> juin 1967, époux divorcé de Madame ■■■■■ ■■■■■ de nationalité française, demeurant 12 Place des Dominos, 17<sup>ème</sup> étage Appt 1707, 92400 COURBEVOIE.

D'avoir à payer dans un délai de huit jours au requérant sus dénommé et domicilié la somme de **37.366,89 €** se décomposant comme suit :

<u>Jugement du 20 décembre 2023</u>	
Principal (charges dues au 2 <sup>ème</sup> trimestre 2023 inclus)	18.863,03 €
Frais de recouvrement	311,00 €
Article 700	1.500 €
Domages et intérêts	1.500 €
Intérêts du 15/03/2021 au 17/06/2025	4.925,39 €
Intérêts postérieur	Mémoire
Dépens :	
. assignation	73,85 €
. signification jugement	72,72 €
Frais exécution forcée	590,96 €

**TOTAL SAUF MEMOIRE** 27.836,95 €

<b>Jugement du 4 décembre 2024</b>	
Principal (charges dues au 1 <sup>er</sup> trimestre 2024 inclus)	5.620,11 €
Frais de recouvrement	800,00 €
Article 700	800,00 €
Dommages et intérêts	1.200,00 €
Intérêts du 25/01/2024 au 17/06/2025	937,09 €
Intérêts postérieurs	Mémoire
Dépens :	
. assignation	55,32 €
. signification jugement	117,42 €
<b>TOTAL SAUF MEMOIRE</b>	<b>9.529,94 €</b>

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêt de compte notifié au commandement de payer.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai imparti, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres de la publicité foncière de SEINE SAINT DENIS pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

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

Les parties saisies n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de SEINE SAINT DENIS le 1<sup>er</sup> septembre 2025 vol 2025 S 338.

### **DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à BONDY (93), 9 à 11 rue Verger, ensemble cadastré section A n°224, 225, 226, 227, 229, 232, 234 pour 3ha 29a 60 ca :

#### **LOT n° 1065 :**

Un APPARTEMENT de type 2 PC d'une superficie de 52,01 m<sup>2</sup>, dans le bâtiment C, escalier C, au rez-de-chaussée, composé de deux pièces dont une avec loggia, cuisine, salle de bains, water-closets, deux placards.

Et les 264/100.000èmes des parties communes générales.

#### **LOT n° 1097 :**

Dans le bâtiment C, escalier D, au sous-sol, la CAVE n°17.

Et les 5/10.000èmes des parties communes générales.

#### **LOT n° 1579 :**

Un PARKING sur cour n°1.

Et les 10/100.000èmes des parties communes générales.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi par acte de Maître ROQUE, notaire à PARIS, le 7 décembre 1965 publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1, le 12 janvier 1966 volume 7238 n°1 avec modificatifs suivant actes reçus par Maître GASTALDI, notaire à PARIS, le 13 novembre 1973 publié le 11 janvier 1974 volume 1192 n°8, le 19 novembre 1973 publié le 22 février 1974 volume 1193 n°1, le 15 février 1974 publié le 25 février 1974 volume 1258 n°3, le 26 décembre 1974 publié le 25 février 1975 volume 1669 n°12, le 25 mars 1975 publié le 21 mai 1975 volume 1770 n°4.

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description dressé le 8 octobre 2025 par l'étude KSR & ASSOCIES, Commissaires de justice à ROSNY SOUS BOIS (93), ci-après annexé.

Lesdits biens sont inscrits à la matrice du rôle des contributions foncières de la commune de BONDY ainsi qu'il résulte des extraits ci-annexés.

Sont également annexés les diagnostics établis.





Direction générale des finances publiques  
 Cellule d'assistance technique du SPOC  
 du lundi au vendredi  
 de 9h00 à 18h00  
 Courriel : est.oriens.stpdc@dgfp.finances.gouv.fr



N° de dossier :

**Extrait cadastral modèle 1**  
 conforme à la documentation cadastrale à la date du : 15/09/2024  
 valable six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9304101105

SF2414932033									
DESIGNATION DES PROPRIETES									
Département : 053			Commune : 019			BONDY			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	N° de DA	Désignation nouvelle		
							Section	N° plan	Contenance
A	0224			9 RUE DU VERGER	0h40s10ca				
A	0225			9 RUE DU VERGER	0h40s9ca				
A	0226			9 RUE DU VERGER	0h40s2ca				
A	0227			9 RUE DU VERGER	0h40s3ca				
A	0229			9 RUE DU VERGER	0h37s23ca				
A	0232			9 RUE DU VERGER	0h17s53ca				
A	0234			9 RUE DU VERGER	0h25s17ca				
A	0234	001	1065	254100000					
A	0234	001	1067	5190000					
A	0234	001	1078	10700000					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30





Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de Justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,

Me suis transportée ce jour au 14, rue du Verger 93140 BONDY, au rez-de-chaussée, porte gauche,

Et là étant, en présence de Monsieur Rui RIBEIRO, expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, de Monsieur Hervé GLOECKLER, serrurier de la société ATH, mandaté en raison de l'information reçue ce matin même sur l'absence des occupants pour la réalisation des opérations de ce jour et de deux témoins, Monsieur Joey SCHMITT et Monsieur Noé SUARD, j'ai procédé aux constatations suivantes :

#### CONSTATATIONS

Je précise que, préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue une première fois le 27 août à l'adresse du bien saisi afin d'en identifier les occupants.

Parvenue à l'adresse, j'ai pu identifier que l'occupant se nommerait Monsieur FAKHRELDIN comme indiqué sur la boîte aux lettres.

J'ai laissé un avis de passage lui demandant de me contacter afin qu'il m'indique le nom des personnes demeurant à l'adresse du bien saisi.

Sans réponse de sa part, je me suis rendue une seconde fois, le 11/09/2025 à l'adresse du bien saisi et ai laissé un avis de passage sur la porte.

Sans réponse de sa part, je me suis rendue une troisième fois, le 24/09/2025 à l'adresse du bien saisi et ai laissé une convocation sur la porte.

En l'absence de réponse à ce 3<sup>ème</sup> passage, je l'ai convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception pour les opérations de ce jour.



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissionnaire de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA G. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr [www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



L'accès à l'immeuble s'effectue au moyen d'une porte sécurisée avec un interphone et un badge.

L'appartement se situe dans le hall d'entrée, sur la gauche.



A mon arrivée, je suis accueillie par Monsieur [REDACTED] qui m'autorise à procéder à mes opérations de description.

- ✓ Il m'indique qu'il est propriétaire non occupant du logement et que c'est Monsieur [REDACTED] qui y vit avec son frère et sa fille.
- ✓ Il me présente le contrat de location sur lequel il est mentionné une date d'entrée dans les lieux en 2024 pour une durée de 9 ans pour un loyer mensuel de 800 € et un montant de provision pour charges de 550 €. Je photographie ledit contrat et l'annexe au présent acte.
- ✓ Monsieur [REDACTED] me déclare toutefois que ce contrat comporte une erreur et que le loyer hors charges est réellement de 550 € auquel s'ajoute une provision pour charges de 250 € avec un dépôt de garantie fixé à 550 €.
- ✓ Il ajoute que le loyer est régulièrement payé par le locataire et qu'il délivre les quittances à ce dernier.

**Distribution :**

La porte du logement dessert immédiatement un dégagement et un salon.

Le dégagement dessert un cabi, une cuisine, une chambre, un deuxième cabi, une salle de bains et des toilettes.

**DESCRIPTION**

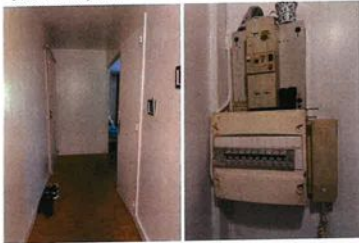
**DEGAGEMENT**

Le sol est recouvert de parquet en mauvais état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.  
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.  
La pièce accueille le tableau électrique et le disjoncteur.

Elément d'équipement :

- Un combiné interphone.



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr [www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



**SALON**

Le sol est recouvert de parquet en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à quatre battants dont deux fixes, équipée de montants en bois, de simple vitrage et de volets métalliques. Cette porte-fenêtre donne accès à un balcon qui donne sur la rue du Verger.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA R. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.87  
contact@ksr-justice.fr [www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



**KSR & ASSOCIÉS**  
Immobilier de Justice  
Ph. KESIN G. BUISSA S. BOBILLARD C.COTI

9

STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr [www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAPRI DES DEPOTS FRSI 4001 0001 00033967 K TI - C0C0RPTXXX  
N° TVA intracomunitaire : FR 45949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

**KSR & ASSOCIÉS**  
Les Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN O. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI  
STANDARD : 01.45.28.29.67

10

contact@ksr-justice.fr  www.ksr-justice.fr



**PREMIER CAGIBI**

Le sol est recouvert de parquet en état d'usure normale.  
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.  
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA B. ROBILLARD C.COTI

12

STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr  www.ksrjustice.fr

**DEUXIEME CAGIER**

Le sol est recouvert de parquet en état d'usure normale.  
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.  
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.



#### CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.  
Les murs sont recouverts de peinture et de plaques en plastique en état d'usure avancée.  
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.  
La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage et d'une fenêtre fixe en partie inférieure. La fenêtre est équipée de volets en PVC qui sont cassés. Elle donne sur le parking.

#### Éléments d'équipement :

- Une grille d'aération.
- Un radiateur.





**CHAMBRE**

Le sol est recouvert de parquet en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage et volets en PVC qui sont cassés. Ladite fenêtre donne sur le parking.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
Pd. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI  
STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr [www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

16



**SALLE DE BAINS**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure normale.  
Les murs sont entièrement carrelés en état d'usure normale.  
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une baignoire.
- Un meuble avec vasque.
- Une grille d'aération en partie supérieure.
- Un radiateur.



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
P.B. KLEIN G. SUISSA B. KOBÉLLARD C.COTI  
STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr [www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

18



#### TOILETTES

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Éléments d'équipement :

- Un placard dont les portes ont été retirées.
- Une grille d'aération en partie supérieure.
- Une cuvette de WC à l'anglaise.



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
Pb. KLEIN G. BURBA S. ROBILLARD C.COTI  
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

20

Monsieur [REDACTED] me conduit au sein des caves mais il n'a pas la clé d'accès.







**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

23

STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr [www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. BEISSA S. ROBILLARD C.COTI


24

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

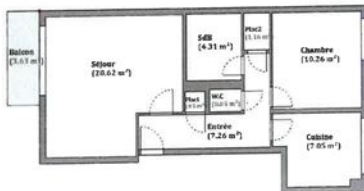
[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



 CASSE DES DÉPÔTS (FR31 4031) 0000 00002797 K T1 - C0C0FRPXXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40349291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



PLAN



J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- Le certificat de surface privative pour 52,01m<sup>2</sup> loi carrez et 55,64m<sup>2</sup> surface au sol totale.
- Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante
- Le diagnostic de performance énergétique



- Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz
- Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité
- L'état des risques et pollutions

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification des occupants (3 passages, convocation, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 1h10 minutes
- opérations sur place : 40 minutes
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 40 minutes

**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissionnaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

27

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



Telles sont mes constatations.  
Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé  
Le présent procès-verbal de constat  
Pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD





## Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : ATZAB/BONDY/2025/5690  
Date de repérage : 07/10/2025



Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
Localisation du ou des bâtiments : Département : ... Seine-Saint-Denis Adresse : ... 14, rue du Verger Commune : ... 93140 BONDY Section cadastrale A, Parcelle(s) n° 234 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. C; Esc. C; Etage RDC, Lot numéro 1065, Cave lot N° 1097, Parking lot N° 1079 Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives	Désignation du client : Nom et prénom : ... M. ██████████ Khalid Adresse : ... 14, rue du Verger 93140 BONDY
Objet de la mission :	
<input checked="" type="checkbox"/> Conseil amont avant vente <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Reques et Performances	
<input checked="" type="checkbox"/> Mesure (Loi Carrez) <input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installation	<input type="checkbox"/> Diag. Installation Electrique <input type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energetique
<b>Non déposé à l'Ademe, par manque d'informations sur le système de chauffage et d'ECS.</b>	



## Résumé de l'expertise n° AZZAB/BONDY/2025/5690

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



Désignation du ou des bâtiments	
Localisation du ou des bâtiments : Adresse : 14, rue du Verger Commune : 93140 BONDY Section cadastrale A, Parcelle(s) n° 224	
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. C; Esc. C; Etage RDC, Lot numéro 1065, Cave lot N° 1097, Parking lot N° 1579	
Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives	

Prestations	Conclusion
Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
Gaz	L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
État des Risques et Pollutions	Voir ERP
DPE	<b>296 64</b> Estimation des coûts annuels : entre 1 200 € et 1 680 € par an En moyenne des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 <b>Par manque d'informations sur le système de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire, le DPE n'a pas été déposé à l'Ademe.</b>
Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 52,01 m <sup>2</sup> Superficie habitable totale : 52,01 m <sup>2</sup>



## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : AZZAB/BONDY/2025/3890  
Date du repérage : 08/10/2025  
Heure d'arrivée : 14 h 30  
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/332 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

**Extrait de l'article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 4-6 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> Localisation du ou des bâtiments : Département : Seine-Saint-Denis Adresse : 14, rue du Verger Commune : 93140 BONDY Section cadastrale A, Parcelle(s) n° : 224 Désignation et situation du ou des lots(s) de copropriété : Bat. C, Esc. C, Etage RDC, Lot numéro 1069, Cave lot n° 1097, Parking lot n° 1979	<b>Désignation du propriétaire</b> Désignation du client : Nom et prénom : Mr [REDACTED] Khaleid Adresse : 14, rue du Verger 93140 BONDY
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : KSR & ASSOCIES Adresse : 24-26 Avenue du général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : RIBEIRO Rui Raison sociale et nom de l'entreprise : Ariane Environnement Adresse : 16 Avenue de Frédy 93250 VILLEMOMBLE Numéro SIRET : 45290020200022 Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Numéro de police et date de validité : 1088280304-01/01/2026	
<b>Superficie privative en m² du ou des lot(s)</b> Surface loi Carrez totale : 52,01 m² (cinquante-deux mètres carrés zéro un)	

Résultat du repérage

Date du repérage : **08/10/2025**  
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**  
 Liste des pièces non visitées : **Cave (Absence de clef), Parking (non localisé)**  
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Mr Robillard**

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

Parties de l'immeuble à visées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	7,26	7,26	
Salon	20,42	20,42	
Kitchen	9,5	9,5	
WC	0,85	0,85	
SDB	4,31	4,31	
Placard	1,16	1,16	
Chambre	10,28	10,28	
Cuisine	7,92	7,92	
Terrace	0	3,43	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :  
**Surface loi Carrez totale : 52,01 m<sup>2</sup> (cinquante-deux mètres carrés zéro un)**  
**Surface au sol totale : 53,64 m<sup>2</sup> (cinquante-trois mètres carrés soixante-quatre)**

Fait à VILLENOMBLE, le 08/10/2025

Par : RIBEIRO Rui



Aucun document n'a été mis en annexe





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

Numéro de dossier : IAZZAB/BONDY/2025/5690  
Date du repérage : 08/10/2025

**Références réglementaires et normatives**

Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 <sup>er</sup> juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis.

**Immeuble bâti visité**

Adresse	Rue : 14, rue du Verger Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : Bât. C, Esc. C, Etage RDC, Lot numéro 1065, Cave lot N° 1097, Parking lot N° 1579 Code postal, ville : 93140 BONDY Section cadastrale A, Parcelle(s) n° 224
Périmètre de repérage	Ensemble des parties privatives
Type de logement :	Appartement
Fonction principale du bâtiment :	Habitation (partie privative d'immeuble)
Date de construction :	< 1997

**Le propriétaire et le donneur d'ordre**

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : Mr ██████████ Khaled Adresse : 14, rue du Verger 93140 BONDY
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : KSR & ASSOCIES Adresse : 24-26 avenue du général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

**Le(s) signataire(s)**

	NOM	Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	RIBEIRO	Rui	Opérateur de repérage	DEXIA Certification Immeuble la Bouricière - Porte 1 - Rue de la Bouricière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	Obtention : 24/07/2022 Échéance : 23/07/2029 N° de certification : 0712094

Raison sociale de l'entreprise : Ariane Environnement (Numéro SIRET : 45290020200022)  
Adresse : 16 Avenue de Fredy, 93250 VILLEMOMBLE  
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA  
Numéro de police et date de validité : 10882805304 - 01/01/2026

**Le rapport de repérage**

Date d'émission du rapport de repérage :	08/10/2025, remis au propriétaire le 08/10/2025
Diffusion :	le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination :	le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 11 pages.

Sommaire

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

1. – Les conclusions

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

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

Localisation	Parties du local	Raison
Ciel	Tous	Absence de ciel
Parois	Tous	Nr local

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

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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



**3.2.6 Le périmètre de repérage effectif**

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

**Descriptif des pièces visitées**

Entrée, Séjour, Plac., W.C., SDB, Plac., Chambre, Cuisine, Balcon

Localisation	Description
Entrée	Sol Substrat / Placé Mur A, B, C, E, F Substrat / Plâtre Revêtement / Peinture Plafond Substrat / Plâtre Revêtement / Peinture Planche Substrat / Bois Revêtement / Peinture Porte d'entrée Substrat / Bois Revêtement / Peinture
Séjour	Sol Substrat / Placé Mur A, B, C, D, E, F Substrat / Plâtre Revêtement / Peinture Planche Substrat / Plâtre Revêtement / Peinture Plafond Substrat / Bois Revêtement / Peinture Planche Substrat / Bois Revêtement / Peinture Fenêtre 2 Substrat / Bois Revêtement / Peinture Vitrail Substrat / Bois Revêtement / Peinture
SDB	Sol Substrat / Carrelage Mur A, B, C, D Substrat / Plâtre Revêtement / Carrelage Planche Substrat / Plâtre Revêtement / Peinture Planche Substrat / Bois Revêtement / Peinture
W.C.	Sol Substrat / Carrelage Mur A, B, C, D Substrat / Plâtre Revêtement / Carrelage Planche Substrat / Plâtre Revêtement / Peinture Planche Substrat / Carrelage Planche Substrat / Bois Revêtement / Peinture
Plac2	Sol Substrat / Placé Mur A, B, C, D Substrat / Plâtre Revêtement / Peinture Plafond Substrat / Plâtre Revêtement / Peinture Planche Substrat / Bois Revêtement / Peinture Porte Substrat / Bois Revêtement / Peinture
Plac1	Sol Substrat / Placé Mur A, B, C, D Substrat / Plâtre Revêtement / Peinture Plafond Substrat / Plâtre Revêtement / Peinture Planche Substrat / Bois Revêtement / Peinture
Chambre	Sol Substrat / Placé Mur A, B, C, D Substrat / Plâtre Revêtement / Peinture Planche Substrat / Plâtre Revêtement / Peinture Planche Substrat / Bois Revêtement / Peinture Planche Substrat / Bois Revêtement / Peinture Fenêtre 1 Substrat / Bois Revêtement / Peinture Vitrail Substrat / Bois Revêtement / Peinture
Cuisine	Sol Substrat / Carrelage Mur A, B, C, D, E, F, G Substrat / Plâtre Revêtement / Carrelage Planche Substrat / Plâtre Revêtement / Peinture Planche Substrat / Carrelage Planche Substrat / Bois Revêtement / Peinture Porte Substrat / Bois Revêtement / Peinture
Balcon	Sol Substrat / Carrelage Revêtement / Peinture

**4. - Conditions de réalisation du repérage**

**4.1 Bilan de l'analyse documentaire**

Document demandé	Document existant
Rapport concernant le véhicule d'origine des matériaux	Non
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections provisoires de chantier	Oui
Documents d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble à être visités	Oui

Observations :  
Néant

**4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ**

Date de la commande : 08/10/2025  
 Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 08/10/2025  
 Heure d'arrivée : 14 h 30  
 Durée du repérage : 03 h 00  
 Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Me Robillard

**4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur**

La mission de repérage a été déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 45-200, révision d'août 2017.

Observations	Oui	Non	Nous object
Plan de prévention établi avant intervention sur site	-	-	X
Un nombre suffisant	-	-	X
Consignes de lecture accessibles et visibles	-	-	X

**4.4 Plan et procédures de prélèvements**

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

**5. – Résultats détaillés du repérage**

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante			
Localisation	Libellé/Plan + description	Conservation (justificatifs)	Etat de conservation** et prescriptions*
Neant			

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

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

Localisation	Libellé/Plan + description
Neant	

**5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif**

Localisation	Libellé/Plan + description
Neant	

**6. – Signatures**

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification** Immeuble la Boursidière - Porte 1 - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON

Fait à VILLEDOMBLE, le 08/10/2025

Par : RIBEIRO Rui



ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° AZZAB/BONDY/2025/5690

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

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

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet [www.ademe.org](http://www.ademe.org).

**Sommaire des annexes**

**7 Annexes**













- 7.1 Schéma de repérage
- 7.2 Rapports d'essais
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations
- 7.5 Recommandations générales de sécurité
- 7.6 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Ariane Environnement, auteur : RIBEIRO Rui  
 Dossier n° AZZAB/BONDY/2025/5690 du 08/10/2025  
 Adresse du bien : 14, rue du Verger. (13055, Case lot n° 1597, Parcelle lot n° 1578) 93140 BONDY

Légende

	Conduit en fibre-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : <b>Mr Amine Khaled</b> Adresse du bien : 14, rue du Verger 93140 BONDY
	Conduit autre que fibre-ciment		Carréage	
	Bois		Celle de revêtement	
	Dépôt de matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériaux ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibre-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

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

**7.2 - Annexe - Rapports d'essais**

**Identification des prélèvements :**

Spécificité et précaution	Localisation	Composant de la construction	Faites du matériau	Description

**Copie des rapports d'essais :**

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
<p>L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas de tels paramètres qui peuvent entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.</p>	<p>L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.</p>	<p>L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.</p>

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

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :  
 - Les agressions physiques intérieures au local (ventilation, humidité, etc.) selon que les risques sont probables ou avérés ;  
 - La situation des matériaux ou produits liés à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.



On ne prend pas en compte certains facteurs favorisant la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'enfants, adultes, l'usage fait des locaux, un défaut d'entretien des Asbestes, etc...

**7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations**

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

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

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

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

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

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

**Article R1334-27** - En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'amiante du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-28 selon les modalités suivantes :

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

**Scène 2** - La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'urgence ou l'état de confinement de l'amiante sont pris en compte selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

**Scène 3** - Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

**Article R1334-28** - Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A.

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

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

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

Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune utilisation des matériaux et produits concernés par les travaux. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune utilisation des matériaux et produits concernés par les travaux. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune utilisation des matériaux et produits concernés par les travaux.

**Article R.1334-29-1** - Si à l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-25, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement ou dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A concernant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits réalisés dans les conditions prévues par l'article mentionné à l'article R.1334-28, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si les travaux de confinement de matériaux et produits de la liste B concernant de l'amiante sont effectués à l'issue de travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

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

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

- 2. Réalisation d'une action corrective de premier niveau** : lorsque le type de matériau ou produit concerné contient de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
  - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de garantir le respect de la réglementation ; c) Vérifier si et que les installations existantes ne comportent pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restent accessibles dans la même zone ; d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restent accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation ; e) et respecter l'obligation de faire appeler à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
- 3. Réalisation d'une action corrective de second niveau** : qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
  - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au 2 (paragraphe précédent) 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 combiner 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'imprévu est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ; b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'insalubrité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ; c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ; d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restent accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation. En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être reportées.

### 7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. 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 le bâtiment, et des précautions destinées à obtenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après reposent sur les règles de base destinées à prévenir les expositions. Les propriétaires (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adopter ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

#### 1. Informations générales

- 1.1. Dangerosité de l'amiante**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit le plevin qui entoure les poumons (mésothéliome), soit les bronches et les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces cancers surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également classé récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épiphénomènes observés (comme dans le plevin) qui peuvent être résolus ou de maladies chroniques (qui dépassent le plevin). Dans le cas d'exposition importante, notamment d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (cicatrisation) qui réduit la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves provoquer une insuffisance respiratoire chronique mortelle. Le risque de cancer du plevin (ou du larynx) majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.
- 1.2. Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation**

L'amiante a été utilisé dans la construction de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, les usages ont été réduits progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristiques, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usage ou lors d'interventions mécaniques en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, frottement...). Ces situations peuvent être évitées à des exigences importantes si des mesures de protection rigoureuses ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits mentionnés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation soit les matériaux sont définies par arrêté, il convient de suivre les recommandations émises par les spécialistes de nettoyage des « dégradateurs » pour la gestion des matériaux ou produits mentionnés. De façon générale, il est important de vérifier au maximum en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usage anormal ou de dégradation de ceux-ci.

#### 2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

- Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.
- Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-54 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'ensemble des matériaux libérés et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.
- Ces documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site [www.travailler-mieux.gouv.fr](http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).
- #### 3. Recommandations générales de sécurité
- Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :
- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
  - remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
  - travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits électriques en façade sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur un



canalisation canifugées à l'amiante.

L'impression de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique élevé en utilisant des produits des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante.fr ou l'adresse suivante : www.amiante.msr.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une baignoire ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-dessous, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un démantèlement de tout ou partie de l'installation, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, ou, le maître de l'ouvrage, est la responsable de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement, à savoir les professionnels d'un chantier (équipements de protection, matériel, fibres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de leur élimination qui réalise les travaux.

A. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont conditionnés sur site et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-458 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement, notamment les articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructure, en matière de stockage, transport ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

B. Rapet en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèteries ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

C. Filaires et élimination des câbles

Les câbles contenant de l'amiante sans que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage des matériaux contenant de l'amiante sans que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage des câbles (câbles, fils) soient des déchets dangereux de fonction de leur nature. Plusieurs filaires d'élimination peuvent être envisagés. Le stockage et déchets non dangereux ou les installations disposent d'un local de stockage dédié à cet effet de déchets. Tout autre déchet amianté doit être déposé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifié. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être déposés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

D. Informations sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante liés et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementaire de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et interdépartementaire de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et interdépartementaire de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « Déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : [www.amiante.fr](http://www.amiante.fr)

E. Tracabilité

Le producteur des déchets remet un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11961). Le formulaire CERFA est téléchargé sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire reçoit l'original du bordereau remis par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se repèrent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi des déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

7.6 - Annexe - Autres documents

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

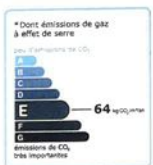
Pour vérifier la validité de ce DPE, scannez le QR code  
 n° : non défini  
 Etabli le : 08/12/2025  
 Valable jusqu'au : 07/10/2035

Ce document vous permet de visualiser votre logement en termes d'énergie et d'émission de CO<sub>2</sub>. Plus votre logement est performant, plus vous payez moins d'énergie et plus vous réduisez votre empreinte carbone.



14, rue du Verger, 93140 BONDY  
 Bat. C, Esc. C, Etage RDC, 1065, Cave lot N° 1097, Parking lot N° 1579  
 Appartement  
 1948 - 1974  
 62,01 m<sup>2</sup>  
 M. Khalled  
 14, rue du Verger 93140 BONDY

## Performance énergétique et climatique



Ce logement émet 3 363 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 17 430 km parcourus en voiture.  
 Ce niveau d'émission dépend principalement des types d'équipements (chauffage, électroménager, etc.).

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

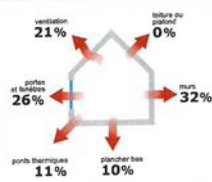


Comment réduire ma facture d'énergie?

Informations diagnostiqueur  
 Ariane Environnement  
 16 Avenue de Fredy  
 93150 VILLEMORBLE  
 tel : 01.43.81.33.52

RIBEIRO Rui  
 ariane.environnement@hotmail.fr  
 0752094  
 DEKRA Certification

**Schéma des déperditions de chaleur**



**Performance de l'isolation**



**Système de ventilation en place**



**Confort d'été (hors climatisation)\***



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

- bonne inertie du logement
- logement traversant
- fenêtres équipées de volets extérieurs

**Production d'énergies renouvelables**

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

Diverses solutions existent :

- pompe à chaleur
- panneaux solaires photovoltaïques
- géothermie
- chauffage au bois
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires thermiques
- réseau de chaleur ou de froid urbains

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

**Montants et consommations annuels d'énergie**

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
Chauffage	12 271	entre 940 € et 1 290 €	77 %
eau chaude	2 768	entre 210 € et 300 €	18 %
refroidissement			0 %
éclairage	226	entre 20 € et 40 €	2 %
auxiliaires	444	entre 30 € et 50 €	3 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>	<b>15 405 kWh</b>	<b>entre 1 200 € et 1 680 € par an</b>	

Quantités estimées, en fonction de la température de chauffage de 19°C hivernal à 19°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 26° (à l'absence de nuit), et une consommation d'eau chaude de 99€ par jour.

\* En fonction de la consommation d'énergie nécessaire au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires électriques, ainsi qu'au prix en vigueur des différents types d'énergie utilisés (électricité, gaz, bois, etc.).

Le montant des dépenses d'énergie est exprimé en euros hors taxes. Les montants sont exprimés en euros hors taxes.

**Recommandations d'usage pour votre logement**

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

- Température recommandée en hiver → 19°C**  
 Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -20% sur votre facture soit -277€ par an.
  - Astuces**
    - Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
    - Chauffez les chambres à 17° la nuit.
- Si climatisation, température recommandée en été → 28°C**
  - Astuces**
    - Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
    - Aérez votre logement la nuit.
- Consommation recommandée → 99€/jour d'eau chaude à 40°C**  
 Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minutes → environ 40€.  
 41€ consommés en moins par jour, c'est -27% sur votre facture soit -96€ par an.
  - Astuces**
    - Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
    - Réduisez la durée des douches.

France Rénov' En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : <https://www.france-renov.fr>

**DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)** p.4

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

### Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
<b>Murs</b>	Inconnu (à structure lourde) non isolé dominant sur un local chauffé / Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 30 cm non isolé dominant sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) non isolé dominant sur des circulations avec couverture directe sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) non isolé dominant sur l'extérieur	<b>Insuffisante</b>
<b>Plancher bas</b>	Dalle béton non isolée dominant sur un sous-sol non chauffé	<b>Insuffisante</b>
<b>Toiture/plafond</b>	Dalle béton non isolée dominant sur un local chauffé	<b>Sans objet</b>
<b>Portes et fenêtres</b>	Fenêtres battantes bois, simple vitrage avec persienne coulissante PVC (tablier < 22mm) Portes-fenêtres battantes bois, simple vitrage avec persiennes avec ajours fixes Porte(s) bois opaque pleine	<b>Insuffisante</b>

### Vue d'ensemble des équipements

	description
<b>Chauffage</b>	Chaudière collective gaz standard installée entre 1991 et 2000 avec équipement d'intermittence central collectif. Emetteur(s) radiateur bimétre sans robinet thermostatique
<b>Eau chaude sanitaire</b>	Combiné au système de chauffage
<b>Climatisation</b>	Néant
<b>Ventilation</b>	Ventilation par ouverture des fenêtres
<b>Pilotage</b>	Avec intermittence centrale collectif

### Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
<b>Éclairage</b>	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
<b>Isolation</b>	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
<b>Radiateur</b>	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
<b>Ventilation</b>	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

## Recommandations d'amélioration de la performance



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






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

1

## Les travaux essentiels




Montant estimé : 6400 à 9600€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Absent d'isolé un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \text{K/W}$
 Chauffage	Remplacer la chaudière actuelle par une chaudière gaz à condensation. ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	Rendement PCS = 92%
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage. ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	Rendement PCS = 92%

2

## Les travaux à envisager

Montant estimé : 20400 à 30700€

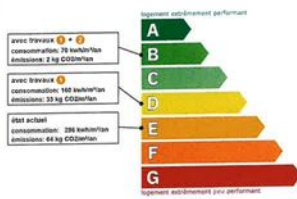
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux peuvent nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \text{K}$ , $S_{w} = 0,42$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS. ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage. Mettre en place un système Soléne. ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	COP = 4

## Commentaires :

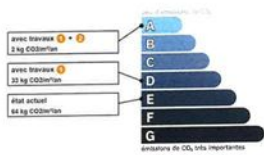
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



**France Énergie**

**Préparez votre projet !**

Contactez le conseiller France Rénergie le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'équipements.

[www.france-energie.com/fr/energie](https://www.france-energie.com/fr/energie)

0800 900 900 (hors d'us week-end)

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

[www.france-energie.com/fr/aides](https://www.france-energie.com/fr/aides)

**REPUBLICAIN FRANÇAIS**

**RE**

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

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fossiles conventionnelles de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'amélioration des espaces énergétiques d'ici 2028.

## Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

DEKRA Certification - Immeuble la Boursière - Porte 1 - Rue de La Bourisère 92250 LE PLESSIS-ROBINSON

Référence du logement : 42308, Diagnostic et (Honor 965 Stane 2024 A L0) Document à fournir pour établir le DPE

Référence du DPE : AZZA/RONDH/2025/5490 Miscat

Date de mise du bien : 08/20/2024

Exemple : local de logement : N/A

Référence de la parcelle cadastrale : Section cadastrale A, Parcelles n° 224

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

Numéro d'immatriculation de la propriété : N/A

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

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

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixes (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixes (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

## Généralités

Donnée d'ordre	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	D Département	93 Seine Saint Denis
Adresse	N Adresse origine	48 m
Type de bien	D Statut Immeuble	Appartement
Année de construction	≡ Année	1948 - 1974
Surface de référence du logement	D Surface habitable	62,05 m²
Surface de référence de l'immeuble	D Surface habitable	3200 m²
Nombre de niveaux du logement	D Niveau d'immeuble	1
Hauteur moyenne sous plafond	D Niveau habitable	2,15 m

## Enveloppe

Donnée d'étude	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 3 Sud	Surface de mur	Observé / mesuré 23,2 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré un local chauffé
	Matériau mur	Observé / mesuré brique (à structure lourde)
	Isolation	Observé / mesuré non
	U-mur (sans incrusté)	Calculé par défaut 2,5 W/m².K
Mur 2 Ouest	Surface de mur	Observé / mesuré 18,01 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en pierre de taille et moellons coulé d'un isol matricé de béton
	Épaisseur mur	Observé / mesuré 30 cm
	Isolation	Observé / mesuré non
Mur 3 Nord	Surface de mur	Observé / mesuré 24,61 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré des décalats avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Au	Observé / mesuré 33,8 m²
	État isolation des parois Au	Observé / mesuré non isolé
	Surface Au	Observé / mesuré 5,25 m²
Mur 4 Est	Matériau mur	Observé / mesuré brique (à structure lourde)
	Isolation	Calculé par défaut non
	U-mur (sans incrusté)	Calculé par défaut 2,5 W/m².K
	Surface de mur	Observé / mesuré 6,99 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré l'extérieur
Plancher	Matériau mur	Observé / mesuré brique (à structure lourde)
	Isolation	Calculé par défaut non
	U-mur (sans incrusté)	Calculé par défaut 2,5 W/m².K
	Surface de plancher bas	Observé / mesuré 52,01 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré un local non chauffé
	État isolation des parois Au	Calculé par défaut non isolé
	Périmètre plancher bâtiment adjacent	Observé / mesuré 100 m
	Surface plancher bâtiment adjacent	Calculé / mesuré 400 m²
	Type de sol	Calculé / mesuré dalle béton
	Isolation ou / non / incrusté	Calculé / mesuré non
Plafond	Surface de plancher haut	Calculé / mesuré 92,01 m²
	Type d'adjacence	Calculé / mesuré un local chauffé
	Type de sol	Calculé / mesuré dalle béton
	Isolation	Calculé / mesuré non
	Surface de bases	Calculé / mesuré 5,04 m²
Façade Ouest	Placement	Calculé / mesuré Mur 2 Ouest
	Orientation des baies	Calculé / mesuré Ouest
	Inclinaison vitrage	Calculé / mesuré vertical
	Type de vitrage	Calculé / mesuré fenêtres battantes
	Type de menuiserie	Calculé / mesuré Bois
	Type de vitrage	Calculé / mesuré simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	Calculé / mesuré au nu intérieur
	Largeur de bâtiment menuiserie	Calculé / mesuré 1,0 m
	Type de menuiserie	Calculé / mesuré Fenêtre coulissante PVC battant (20mm)
	Type de menuiserie	Calculé / mesuré Absence de menuiserie
Type de menuiserie	Calculé / mesuré Absence de menuiserie	

	U Fenêtre (bâti)	Obsuré / mesuré	4
	Surface de bois	Obsuré / mesuré	5,26 m <sup>2</sup>
	Placement	Obsuré / mesuré	Mar. 4 Est
	Orientations des baies	Obsuré / mesuré	Est
	Justification vitrage	Obsuré / mesuré	vertical
	Type ouverture	Obsuré / mesuré	Puiss. fenêtres battantes
	Type éliminateur	Obsuré / mesuré	Bats
	Type de vitrage	Obsuré / mesuré	simple vitrage
Poutre-Angleux Est	Positionnement de la membrane	Obsuré / mesuré	au nu intérieur
	Largeur de dormant membrature	Obsuré / mesuré	Lg: 5 cm
	Type isolant	Obsuré / mesuré	Polystyrène sans épure fibres
	Type de marquage produits	Obsuré / mesuré	Bats tous en battant ou ouvert
	Épaisseur (profondeur des membrures (poutres))	Obsuré / mesuré	< 3m
	Type de marquage boiseries	Obsuré / mesuré	Absence de marquage boisier
	U Fenêtre (bâti)	Obsuré / mesuré	4,6
	Surface de porte	Obsuré / mesuré	1,89 m <sup>2</sup>
	Placement	Obsuré / mesuré	Mar. 3 Nord
	Type d'adjonction	Obsuré / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
Porte	Surface Alu	Obsuré / mesuré	30,8 m <sup>2</sup>
	État isolation des parois Alu	Obsuré / mesuré	non isolé
	Surface Ase	Obsuré / mesuré	5,25 m <sup>2</sup>
	État isolation des parois Ase	Obsuré / mesuré	non isolé
	Nature de la membrure	Obsuré / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	Obsuré / mesuré	Porte simple plane
	Présence de joints et étanchéité	Obsuré / mesuré	non
	Positionnement de la membrure	Obsuré / mesuré	au nu intérieur
	Largeur de dormant membrature	Obsuré / mesuré	Lg: 5 cm
	Type de pont thermique	Obsuré / mesuré	Mar. 2 Ouest / Fenêtre Ouest
Pont Thermique 1	Type isolation	Obsuré / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	Obsuré / mesuré	12,8 m
	Largeur de dormant membrature Lg	Obsuré / mesuré	Lg: 5 cm
	Position membrures	Obsuré / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	Obsuré / mesuré	Mar. 4 Est / Porte-Angleux Est
Pont Thermique 2	Type isolation	Obsuré / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	Obsuré / mesuré	6,7 m
	Largeur de dormant membrature Lg	Obsuré / mesuré	Lg: 5 cm
	Position membrures	Obsuré / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 3	Type de pont thermique	Obsuré / mesuré	Mar. 3 Nord / Porte
	Type isolation	Obsuré / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	Obsuré / mesuré	4,9 m
	Largeur de dormant membrature Lg	Obsuré / mesuré	Lg: 5 cm
Pont Thermique 4	Position membrures	Obsuré / mesuré	au nu intérieur
	Type PT	Obsuré / mesuré	Mar. 2 Ouest / Pignon
	Type isolation	Obsuré / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	Obsuré / mesuré	6 m
Pont Thermique 5	Type PT	Obsuré / mesuré	Mar. 2 Ouest / Pignon
	Type isolation	Obsuré / mesuré	non isolé / non isolé

Longueur du PT	Observé / mesuré	8 m
Type PT	Observé / mesuré	Mur 4 Et / Plafond
Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
Longueur du PT	Observé / mesuré	4.8 m
Type PT	Observé / mesuré	Mur 4 Et / Plancher
Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
Longueur du PT	Observé / mesuré	4.8 m

Systèmes		
Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur mesurée
Ventilation	Type de ventilation	Observé / mesuré
	Facilité réglages	Observé / mesuré
	Équipement Tamisant	Observé / mesuré
	Type d'installation de chauffage	Observé / mesuré
	Surface chauffée	Observé / mesuré
	Nombre de réseaux desservis	Observé / mesuré
	Type générateur	Observé / mesuré
	Année installation générateur	Observé / mesuré
	Énergie utilisée	Observé / mesuré
	Caractéristique d'une ventilation	Observé / mesuré
Chauffage	Présence d'une ventilation/Apex™/Fonctionnement	Observé / mesuré
	Présence ventilateur / capacité circulation air dans circuit distribution	Observé / mesuré
	Type émetteur	Observé / mesuré
	Température de distribution	Observé / mesuré
	Année installation émetteur	Observé / mesuré
	Type de chauffage	Observé / mesuré
	Équipement d'interruption	Observé / mesuré
	Présence pontage	Observé / mesuré
	Nombre de réseaux desservis	Observé / mesuré
	Type générateur	Observé / mesuré
Eau chaude sanitaire	Année installation générateur	Observé / mesuré
	Énergie utilisée	Observé / mesuré
	Type production ECS	Observé / mesuré
	Présence d'une ventilation	Observé / mesuré
	Chauffage marée	Observé / mesuré
	Présence d'une ventilation/Apex™/Fonctionnement	Observé / mesuré
	Présence ventilateur / capacité circulation air dans circuit distribution	Observé / mesuré
	Type de distribution	Observé / mesuré
	Bouclage pour ECS	Observé / mesuré
	Type de production	Observé / mesuré

**Références réglementaires utilisées :**  
Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-007 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2003-425 art L271-4 à 8 s ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5, décret 2006-1347 art R.134-1 à 5 du CCH et loi générale 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Informations société :** Ariane Environnement 16 Avenue de Fredy 91250 VILLENOMBLE  
Tél. : 01.43.81.33.52 - N°SIREN : 452900202 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10882805304

**À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation de DPE :**  
Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).



## Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier : AZZAR/BONDY/2025/15990  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 45-500 (juillet 2022)  
Date du repérage : 08/10/2025  
Heure d'arrivée : 14 h 30  
Durée du repérage : 01 h 30

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

<b>A. - Désignation du ou des bâtiments</b>	
Localisation du ou des bâtiments : .....	Saine-Saint-Denis
Département : .....	14, rue du Verger
Adresse : .....	93140 BONDY
Commune : .....	Section cadastrale A, Parcelle(s) n° 224
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : .....	Bat. C, Esc. C, Etage RDC, Lot numéro 1065, Cave lot n° 1097, Parking lot n° 1579
Type de bâtiment : .....	Habitation (partie privative d'immeuble)
Nature du gaz distribué : .....	Gaz naturel
Distributeur de gaz : .....	GRDF
Installation alimentée en gaz : .....	OUI
<b>B. - Désignation du propriétaire</b>	
Désignation du propriétaire : .....	M. ■■■■■■■■■■ Khald
Nom et prénom : .....	14, rue du Verger
Adresse : .....	93140 BONDY
Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :	
Qualité du donneur d'ordre (sur énoncé de l'indicateur) : .....	Autre
Nom et prénom : .....	KIR & ASSOCIES
Adresse : .....	24-26 avenue du général de Gaulle
	93110 ROSNY-SOUS-BOIS
Titulaire du contrat de fourniture de gaz :	
Nom et prénom : .....	
Adresse : .....	
N° de téléphone : .....	Numéro du point de comptage estimation (PCE) à 14 chiffres : 1619811483591
Références : .....	
<b>C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic</b>	
Identité de l'opérateur de diagnostic : .....	
Nom et prénom : .....	RIBEIRO Rui
Raison sociale et nom de l'entreprise : .....	Ariane Environnement
Adresse : .....	18 Avenue de Frey
	93250 VILLEMOMBLE
Numéro SIRET : .....	4226020300022
Désignation de la compagnie d'assurance : .....	AXA
Numéro de police et date de validité : .....	15882805304 - 01/01/2026
Certification de compétence DTT2094 délivrée par : .....	DEKRA Certification, le 13/11/2022
Norme méthodologique employée : .....	NP P 45-500 (juillet 2022)

**Etat de l'installation intérieure de Gaz n°**   
AZZAB/BONDY/2025/5690

**D. - Identification des appareils**

Liste des installations intérieures gaz (dénoms, marques, modèles)	Type(s)	Présence en VV	Localisation	Observations : (norme, type de CO mesuré(s), nivel de l'échelle ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil contrôlé)
Cuisinière INDESTI Modèle Plaque 4 feux	non raccordé	Non Visible	Cuisine	Plaque INDESTI Énergie égarée ! Sans étui Échelle contrôlé - Sans étui

- (1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eau, chaudière, radiateur, ...  
(2) non raccordé - Raccordé - Étanché.

**E. - Anomalies identifiées**

Points de contrôle <sup>(1)</sup> (selon la norme)	Anomalies observées (A1, A2, DGI, 32c)	Libellé des anomalies et recommandations
C.14 - 19.1 Ventilation du local - Aménagé d'air	A2	19.1.1 : Le local équipé ou prévu pour un appareil de cuisson seul n'est pas pourvu d'une aération d'air ou celle-ci est située à plus de 2 pièces d'intervalle. (Cuisinière INDESTI Plaque 4 feux) <b>Risque(s) constaté(s) :</b> Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) causée par une mauvaise combustion

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

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

**Cave (Absence de chef)**

**Parking (non localisé)**

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

**G. - Constatations diverses**

**Commentaires :**

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

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

Néant

**Observations complémentaires :**

Néant

H. - Conclusion

Conclusion :

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

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

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

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

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


Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte 1 - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON

Dates de visite et d'établissement de l'état de l'installation gaz :  
Visite effectuée le 08/10/2025  
Fait à VILLEMOMBLE, le 08/10/2025

Par : RIBEIRO Rui



Annexe - Photos

	<p>Photo n° PhGaz001 Localisation : Cuisine Cuisinière INDESIT (Type : Non raccordé)</p>
	<p>Photo n° du Compteur Gaz</p>

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

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

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

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

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

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

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

- ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,
- fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du dôme souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruez pas les bouches d'aération,

**Etat de l'installation intérieure de Gaz n°**  
AZZAB/BONDY/2025/5690



- > sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

**Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?**

- Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle ou entraîner une explosion :
- > ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux dipswitchs,
  - > ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
  - > ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
  - > une fois à l'extérieur, prévenir les secours

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



## Etat de l'Installation Interieure d'Electricite

Numéro de dossier : AZZAB/BONDY/2023/5990  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 15-203 (juillet 2017)  
Date du repérage : 08/10/2023  
Heure d'arrivée : 14 h 30  
Durée du repérage : 02 h 00

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

<b>A. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances</b>	
Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :	
Type d'immeuble :	Appartement
Adresse :	14, rue du Verger
Commune :	93140 BONDY
Département :	Seine-Saint-Denis
Référence cadastrale :	Section cadastrale A, Parcelle(s) n° 224, identifiant fiscal : N/A
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :	Bat. C, Esc. C, Etage RDC, Lot numéro 1065, Cave lot N° 1097, Parking lot N° 1579
Périmètre de repérage :	Ensemble des parties privatives
Année de construction :	< 1997
Année de l'installation :	Inconnue
Distributeur d'électricité :	ENEOS
Parties du local non visitées :	Cave (Absence de chef),
Parking (non localisé)	

<b>B. - Identification du donneur d'ordre</b>	
Identité du donneur d'ordre :	
Nom et prénom :	KSR & ASSOCIES
Adresse :	24-26 avenue du général de Gaulle
	93110 ROSNY-SOUS-BOIS
Téléphone et adresse Internet :	Non communiqué
Qualité du donneur d'ordre (par exemple : résident) :	Autre
Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :	
Nom et prénom :	Mr AZZAB IBRAHIM Khaled
Adresse :	14, rue du Verger
	93140 BONDY

<b>C. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport</b>	
Identité de l'opérateur de diagnostic :	
Nom et prénom :	RIBEIRO Rui
Raison sociale et nom de l'entreprise :	Ariane Environnement
Adresse :	16 Avenue de Frey
	93250 VILLEMOMBLE
Numéro SIRET :	45290530200022
Désignation de la compagnie d'assurance :	AXA
Numéro de police et date de validité :	1083205304 - 01/01/2026
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par DEKRA Certification le 27/10/2023 jusqu'au 27/10/2030. (Certification de compétence 0T12094)	

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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation situés 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'installation 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 téléphone, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de contrôle 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 (hors 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 visitables (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une désintégration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, girthes, goulottes, nuisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- > les parties non visitables ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- > inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

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

- E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées**
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie** et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
  - L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie**, mais fait l'objet de **constatations diverses**.  
L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électrique qualifié afin d'éliminer les dangers ou le(s) présent(e). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
  - L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électrique qualifié afin d'éliminer les dangers ou le(s) présent(e). L'installation fait également l'objet de **constatations diverses**.
- E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :**
- 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
  - 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
  - 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
  - 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
  - 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
  - 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
  - 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
  - 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
  - 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
  - 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
  - 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.
- E.3. Les constatations diverses concernent :**
- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
  - Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
  - Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

**Etat de l'Installation Interieure d'Electricite n° AZZAB/BONDY/2025/5690** 

**F. - Anomalies identifiées**

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctives prises et mises	Photos
B7.3 a	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. <b>Remarque :</b> Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des délériorations ; <b>faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des délériorations (Entrée)</b>			
B8.3 b	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage.			

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

**G.1. - Informations complémentaires**

Article (1)	Libellé des informations
B11 a2	Une partie seulement de l'installation électrique est protégé par un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puit de 15 mm.

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

**G.2. - Constatations diverses**

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée.

Constatations supplémentaires :  
 Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

**Constataion type E1. - Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes**

E1 d) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :  
 - L'installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : plus précisément, il n'a pas été contrôlé son existence ni ses caractéristiques  
 - Les parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : plus précisément, il n'a pas été contrôlé l'état, l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

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

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 15-600 - Annexe C	Motifs
B2.3.1 h	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité)	Non autorisé
B2.3.1 i	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	Non autorisé
B3.3.5 a2	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Présence d'une dérivation Ind. de Terre	TBE non démontable
B3.3.5 b2	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Section satisfaisante de la dérivation Ind. de Terre visible en PP	TBE non démontable
B3.3.5 d	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Continuité satisfaisante du conducteur principal de protection	Démontage du plastron non autorisé
B4.3 e1	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Présence d'une protection contre les surintensités à l'origine de chaque circuit	Démontage du plastron non autorisé
B4.3 e2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.	Démontage du plastron non autorisé
B4.3 c	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Conducteurs de phase regroupés sous la même protection contre les surintensités en présence de conducteur neutre commun à plusieurs circuits	Démontage du plastron non autorisé
B4.3 e	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Courant assigné (calibre) de la protection contre les surintensités de chaque circuit adapté à la section des conducteurs	Démontage du plastron non autorisé
B4.3 f1	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Section des conducteurs de la canalisation alimentant le tableau de répartition adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement	Démontage du plastron non autorisé
B4.3 f2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Section des conducteurs d'alimentation en adéquation avec le courant assigné du DP placé en amont.	Démontage du plastron non autorisé
B4.3 f3	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Section des conducteurs de pontage en adéquation avec le courant de réglage du disjoncteur de branchement.	Démontage du plastron non autorisé

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

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

Néant

1. - [ ] Intégration des parties du bâti (plomb et enlèvement) n'ayant pu être visitées et justification :

**Cave (Absence de clef),**

**Parking (non localisé)**

**Nota :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON**

Dates de visite et d'établissement de l'état :  
Visite effectuée le : 08/10/2025  
Etat rédigé à VILLEMOMBLE, le 08/10/2025

Par : RIBEIRO Rui



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

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	<b>Appareil général de commande et de protection</b> : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'intensifier, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la sécurité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de sécurité en cas de danger (risque d'électrocution, voire d'électrocution), d'urgence ou d'intervention sur l'installation électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrocution, voire d'une électrocution.
B.2	<b>Protection différentielle à l'origine de l'installation</b> : 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 électrocution, voire d'une électrocution.
B.3	<b>Prise de terre et installation de mise à la terre</b> : 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 mauvaise qualité peut être la cause d'une électrocution, voire d'une électrocution.
B.4	<b>Protection contre les surintensités</b> : Les disjoncteurs différentiels ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur mauvais état peut être la cause d'une électrocution, voire d'une électrocution.
B.5	<b>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence préjudiciale, en cas de défaut, l'équipotentialité du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrocution, voire d'une électrocution.
B.6	<b>Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de choc électrique, 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 électrocution, voire d'une électrocution.
B.7	<b>Matériels électriques présentant des risques de contact direct</b> : Les matériels électriques dont des parties nues sont exposées (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrocution, voire d'électrocution.
B.8	<b>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage</b> : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, ne jouent pas une protection suffisante 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 qui leur est fait, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrocution, voire d'électrocution.
B.9	<b>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives</b> : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec le matériel d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrocution, voire d'électrocution.
B.10	<b>Piscine privée ou bassin de fontaine</b> : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des Equipements associés, à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de choc électrique, 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 électrocution, voire d'une électrocution. (1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

**J. - Informations complémentaires**

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.11	<b>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique</b> : 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 cofaillance occasionnelle (delle que l'usage 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'électrocution, voire d'électrocution. <b>Socles de prise de courant de type à obturateurs</b> : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'électrocution, en particulier par un enfant, d'un objet dans une arête d'un socle de prise de courant sous tension. <b>Socles de prise de courant de type à plots</b> : La présence d'un socle de prise de courant d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrocution, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fils mâles non isolés d'un cordon d'alimentation. (1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou spécification technique utilisée.

Annexe - Photos

	Photo du Tableau électrique
	Photo PH1E001 Libellé de l'anomalie : 57.3 a L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou déformée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des déformations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des déformations (Entrée)

Raccommodations relevant du devoir de conseil d'un professionnel

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

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

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

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

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



## ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS 14 RUE DU VERGER 93140 BONDY

Adresse: 14 Rue du Verger 93140 BONDY  
Coordonnées GPS: 48.918568, 2.4765  
Cadastrer: A 224  
Commune: BONDY  
Code Insee: 93010  
Reference d'édRisque: 338993  
Date d'édition: 14/02/2023  
Vendeur: H. [REDACTED] Chaled  
Acquéreur:



CLD: NON    PEB: NON    **8 SAUS, 9 BASIL, 9 CPE**    RADON: Niv. 1    SECME: Niv. 1

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prévention
Informatif OLD	NON	La commune n'est pas concernée par l'obligation légale de débroussaillage au titre de l'article R. 125-23
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit
PPR Naturel SECME	OUI	Zonage réglementaire sur la séismicité : Niveau 1
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de Niveau 1
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Fort / Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bât. (Loi ELAN Article 68)
PPR Naturel Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain Département Prescrit 23/01/2003
PPR Naturel Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain (seulements différentiels) Département Prescrit 23/01/2003
PPR Atomes	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prévention des risques Millénaire
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prévention des risques Technologiques

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) article R.223-29

### DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET RÉFÉRENCES

<https://www.info-risques.com/short/GVGDX>

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

### Etat des risques

Etat des risques, pollution et sols en application des articles L.125-1, L.125-4 et L.125-7 du Code de l'Aménagement, l'Urbanisme et le Climat (CAUR) et de l'arrêté préfectoral n° 2022-100 du 29 avril 2022 relatif à l'état des risques et catastrophes (ERCC) dans la commune de Bondy.

Adresse de l'immobilier (ou du cessionnaire/locataire) : 14 Rue du Verger		Code postal : 93140		Nom de la commune : BONDY	
<b>A 224</b>					
<b>Situation de l'immobilier au regard des risques naturels (PRN)</b>					
L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PRN <b>NATURELS</b> : oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>					
Si oui, les risques naturels pris en considération sont les suivants : <b>Mouvement de terrain</b> : oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>					
L'immobilier est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PRN : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
<b>Situation de l'immobilier au regard d'un PRN MINERS</b>					
L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PRN <b>MINERS</b> : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
Si oui, les risques miniers pris en considération sont les suivants : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
L'immobilier est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PRN : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
<b>Situation de l'immobilier au regard d'un PRN des Risques Technologiques (PRT)</b>					
L'immobilier est situé dans le périmètre d'un PRN <b>TECHNOLOGIQUES</b> : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont les suivants : effet thermique : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
L'immobilier est-il situé en secteur d'habitat collectif : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
L'immobilier est-il situé en zone de prescription : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
Si la transaction concerne un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immobilier est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et conséquences, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
<b>Situation de l'immobilier au regard de l'existence de dépôts d'ordures ménagères (DOM)</b>					
L'immobilier est-il situé dans une zone de dépôt d'ordures ménagères : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
<b>Situation de l'immobilier au regard du zonage sismique réglementaire</b>					
L'immobilier est-il situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 (très faible) : oui <input checked="" type="checkbox"/> zone 2 (faible) : oui <input type="checkbox"/> zone 3 (modérée) : oui <input type="checkbox"/> zone 4 (modérée) : oui <input type="checkbox"/> zone 5 (forte) : oui <input type="checkbox"/>					
<b>Situation de l'immobilier au regard du zonage réglementaire à potentiel radioactif</b>					
L'immobilier est-il situé dans une zone de potentiel radioactif : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
<b>Information relative à la pollution des sols</b>					
Le terrain est-il situé en secteur d'information sur les sols (SIS) : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
<b>Information relative aux sinistres indemniés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle</b>					
L'immobilier a-t-il été sinistré au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe naturelle : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
<b>Situation de l'immobilier au regard du statut de l'Etat de l'Etat (RE)</b>					
L'immobilier est-il situé sur une commune émise au RE, et émise par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
L'immobilier est-il situé dans une zone émise au RE, émise par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
Si oui, l'expiration temporaire d'exposition au RE, est : d'ici à 30 ans : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
L'immobilier est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
L'immobilier est-il concerné par une obligation de déclaration et de renouveau en état à réaliser : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
<b>Documents à fournir obligatoirement</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Un extrait de document graphique situant le bien par rapport au zonage réglementaire <input checked="" type="checkbox"/> Un extrait du règlement concernant le bien <input checked="" type="checkbox"/> La note des articles portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont conduit au versement d'une indemnité					
Vendeur : M. AZZAB IBRAHIM Khaled		Date / Lieu : Le 14/10/2025 / Bondy		Acquéreur :	
Signature :		Signature :		Signature :	

CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



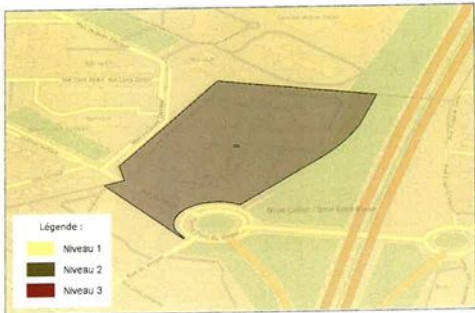
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



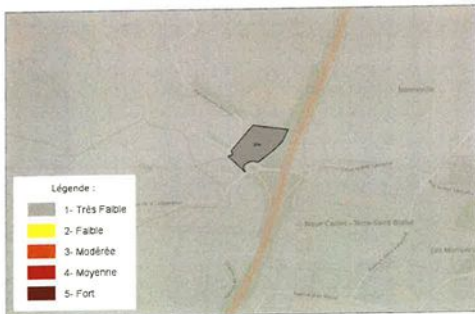
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



**RADON**



**CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES**



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS ( BASOL / BASIAS)



## Etat des nuisances sonores aériennes

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

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

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° [ ] du [ ] mis à jour le [ ]

Adresse de l'immeuble [ ] code postal ou Insee [ ] commune [ ]  
14 Rue du Vegeer 93140 BONDY

**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 [ ] oui [ ] non  X  
révisé [ ] approuvé [ ] date [ ]  
1 Si oui, nom de l'aérodrome: [ ]

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation [ ] oui [ ] non  
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés [ ] oui [ ] non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB [ ] 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 :  
1 zone A [ ] zone B [ ] zone C [ ] zone D [ ]  
très forte forte modérée faible  
2 (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)  
3 (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)  
4 (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)  
5 (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quaterbis A du code général des impôts, et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de réseaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).  
Nota bene: Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

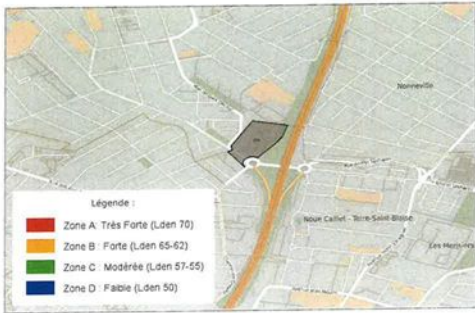
**Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte**

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

vendeur [ ] date / lieu [ ] acquéreur [ ]  
M. [ ] Khaled 14 octobre 2025 / BONDY

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

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



**LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

128 avenue MARTYRS de CHATEAUBRIANT des DRANCY		234 mètres
<b>SSP3892467</b>	BLAZQUEZ Laurent	
Indéterminé		
75 rue YSER de F ALLNAY SOUS BOIS		254 mètres
<b>SSP3892228</b>	GARAGE PRO DIESEL DES CITES	
Indéterminé		
75 rue ANDRÉ THEURET AULNAY SOUS BOIS		309 mètres
<b>SSP3892332</b>	MILLET M. Gilbert	
Indéterminé		
19 avenue ALFRED ROSSU DRANCY		323 mètres
<b>SSP3892475</b>	GARAGE ANATOLE FRANCE	
Indéterminé		
43 avenue PIERRE MONTAUFIER LE BLANC MESNIL		339 mètres
<b>SSP3892273</b>	ENTREPRISE BARR	
Indéterminé		
29 rue ALBERT D' ALLNAY SOUS BOIS		363 mètres
<b>SSP3892316</b>	LEROUX M. Maurice	
Indéterminé		

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

<b>SSP3892218</b> BARRAL, ou BARRAL, et Cie 10 rue HENRI de BONDF	<b>SSP3892330</b> FONDÉES MODERNES de FAUTONVILLE 128 rue EDOUARD VAILLANT BONDF
<b>SSP3892476</b> EGROT & GRANGER IENSI rue EDOUARD VAILLANT BONDF	<b>SSP3894063</b> HESSE & FN (Ets) rue EDOUARD VAILLANT BONDF

**LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOLS

Aucun site BASOL à moins de 500 mètres

**LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE à moins de 500 mètres

Ministère du Développement Durable  
 Préfecture - Seine-Saint-Denis  
 Commune - BONDY

### Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

34 Rue du Vierge  
 93140 BONDY

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cocher les cases OUI ou NON

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à l'un des événements

Arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe au profit de la commune

Catastrophe naturelle	Départ	Rue	Arrêté	31 de	Indemnisation
Fondations et/ou Coulées de Boue	04/01/2020	1006/0120	14/09/2020	24/03/2020	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Fondations et/ou Coulées de Boue	04/06/2018	04/06/2018	14/11/2018	30/01/2018	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Fondations et/ou Coulées de Boue	19/06/2013	19/06/2013	10/06/2013	13/09/2013	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Fondations et/ou Coulées de Boue	08/02/2002	08/02/2002	01/04/2003	18/04/2003	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Fondations et/ou Coulées de Boue	07/07/2001	07/07/2001	04/08/2001	11/08/2001	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Fondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Fondations et/ou Coulées de Boue	23/06/1995	23/06/1995	24/10/1995	31/10/1995	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Fondations et/ou Coulées de Boue	24/05/1990	23/05/1990	07/12/1990	18/12/1990	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Fondations et/ou Coulées de Boue	24/06/1983	24/06/1983	03/06/1983	05/06/1983	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2024	31/12/2024	18/03/2025	26/03/2025	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2023	31/12/2023	23/07/2024	03/08/2024	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2022	31/12/2022	23/07/2023	30/08/2023	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/07/2020	30/06/2020	30/04/2021	07/05/2021	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/2019	31/12/2018	26/04/2020	13/06/2020	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/04/2016	30/06/2016	27/08/2017	20/10/2017	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/04/2015	30/06/2015	20/12/2016	12/03/2017	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/06/2009	14/09/2009	31/03/2011	06/04/2011	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/07/2007	30/06/2007	20/08/2004	26/08/2004	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/06/1997	31/12/1997	21/12/2000	29/12/2000	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/07/1993	31/05/1997	02/03/1998	18/03/1998	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/01/1991	30/06/1993	30/06/1994	06/07/1994	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Sécheresse	01/06/1989	31/12/1989	04/12/1991	27/12/1991	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON

Établi le

Nom et visa du vendeur   
 Visa de l'acquéreur

Cocher / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en ligne le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information départemental sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs. [www.gesrisque.gouv.fr](http://www.gesrisque.gouv.fr)



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **AZZAB/BONDY/2025/5690** relatif à l'Immeuble bâti visité situé au : 14, rue du Verger 93140 BONDY.

Je soussigné, **RIBEIRO Rui**, technicien diagnostiqueur pour la société **Ariane Environnement** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du Code de la Construction, à savoir :

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

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	RIBEIRO Rui	DEXIA Certification	DT2094	23/07/2025 (Date d'expiration : 24/07/2025)
DPE	RIBEIRO Rui	DEXIA Certification	DT2094	10/12/2024 (Date d'expiration : 11/12/2025)
Gas	RIBEIRO Rui	DEXIA Certification	DT2094	10/12/2024 (Date d'expiration : 11/12/2025)
Electricité	RIBEIRO Rui	DEXIA Certification	DT2094	20/10/2025 (Date d'expiration : 21/10/2025)
Plomb	RIBEIRO Rui	DEXIA Certification	DT2094	10/12/2024 (Date d'expiration : 11/12/2025)
Terricois	RIBEIRO Rui	DEXIA Certification	DT2094	10/12/2024 (Date d'expiration : 11/12/2025)
Audit Energetique	RIBEIRO Rui	DEXIA Certification	DT2094	10/12/2024 (Date d'expiration : 14/04/2025)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA n° 10882805304 valable jusqu'au 01/01/2026) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **VILLENOMBLE**, le **08/10/2025**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



**Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation**  
« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne possédant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens adéquats. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier. »

**Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation**  
« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur au titre de son activité régulière au regard des articles L271-6 et du 6° de l'article L271-4 qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

Votre Assurance  
► SCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

SARL ARIANE ENVIRONNEMENT  
16 AV DE FREDY  
93250 VILLEMOMBLE FR

**AGENT**  
EIRL MENDELIA PIREZ  
2 ALLEE DE COUBRON  
93390 CLICHY SOUS BOIS  
Tél : 0143021395  
Fax : 0143018446  
Email : AGENCE.CLICHY@AXA.FR  
Portefeuille : 0093016144

Vos références :  
Contrat n° 10882805304  
Client n° 3362959404

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : SARL ARIANE ENVIRONNEMENT  
16 AV DE FREDY  
93250 VILLEMOMBLE

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10882805304 ayant pris effet le 01/01/2024.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

- Attestation autonome - collectif
- Contrôle périodique amiante
- Diagnostic Accessibilité
- Diagnostic Technique Global (article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation)
- Projet de plan pluriannuel de travaux
- Diagnostic amiante avant travail/démolition
- Diagnostic amiante avant vente
- Diagnostic de performance énergétique
- DRP: Diagnostic de risque d'intoxication au plomb
- Diagnostic gaz
- Le bouchon
- Diagnostic technique SFU
- Diagnostic terminés
- Dossier technique amiante
- Etat de l'installation antérieure de l'électricité
- Etat des lieux
- Etat des risques et pollutions
- Etat parasitaire
- Exposition au plomb (CREP)
- Loi Carrez
- Prêt conventionné : normes d'habitabilité

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 000 000,00  
Siège social : 112, Boulevard de France, 93250 VILLEMOMBLE Cedex 757 057 460 RCS Nanterre  
Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 514 000 000 000 000 000 000  
Société membre du groupe AXA



- Recherche de métaux lourds
- Recherche de plomb avant travaux/ Démolition
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic humide
- Thermographie infrarouge
- Attestation de prise en compte de la réglementation thermique
- Vérification de la conformité du logement aux normes de décence
- Audit énergétique à destination uniquement des monopropriétés (maisons individuelles ou d'un immeuble collectif à usage d'habitation détenu par un unique propriétaire)
- Projet de plan Plurannuel de travaux

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

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2025** au **01/01/2026** sous réserve 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.

Fait à Clichy sous Bois le 7 janvier 2025  
Pour la société



DEKRA

# CERTIFICAT DE COMPETENCES

## Diagnosticteur immobilier certifié

DEKRA Certification certifie que Monsieur

**Rui RIBEIRO**

est titulaire du certificat de compétences N°DTI2094 pour :

**Constat de risque d'exposition au plomb** du 14/11/2022 au 13/11/2029

**Diagnostic amiante sans mention** du 24/07/2022 au 23/07/2029

**Diagnostic amiante avec mention** du 24/07/2022 au 23/07/2029

**Etat relatif à la présence de termites (France hexagonale)** du 13/12/2022 au 12/12/2029

**Diagnostic de performance énergétique** du 13/12/2022 au 12/12/2029

**Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments** du 13/12/2022 au 12/12/2029

**Audit énergétique** du 14/04/2025 au 12/12/2029

**Etat de l'installation intérieure de gaz** du 13/11/2022 au 12/11/2029

**Etat de l'installation intérieure d'électricité** du 28/10/2023 au 27/10/2030

Ces compétences résument tout ensemble de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que tout autre décret) pour les diagnostics réglementés. La preuve de conformité à ces normes par l'obtention de certifications. Ce certificat est valide à condition que les **Nou.États** des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

Yves MANGUY  
Directeur Général  
Le Plessis-Robinson, le 14/04/2025



#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Monsieur Khaled [REDACTED] pour les avoir acquis de Monsieur Mohamed BARKAOUI, suivant acte du 11 décembre 2018 de Maître GAGNIER, notaire à COURBEVOIE, publié le 3 janvier 2019 volume 2019 P n°40.

Monsieur Mohamed BARKAOUI avait lui-même acquis lesdits biens de Monsieur René DUBAIL suivant acte de Maître HOLOCHE, notaire à PANTIN, en date du 15 mai 1992 publié le 15 juillet 1992 volume 1992 P n°3847.

## **CHAPITRE I<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> — CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du Code civil et des articles L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

### **ARTICLE 2 — MODALITES DE LA VENTE**

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

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

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

### **ARTICLE 3 — ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

**ARTICLE 4 — BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

**ARTICLE 5 — PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés 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 6 — ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article 2214 du Code Civil à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

#### **CHAPITRE II : ENCHERES**

##### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

##### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, 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.

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

#### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

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

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

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 12 —TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

#### **ARTICLE 13 — DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le juge de l'exécution seront consignés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du Barreau de SEINE SAINT DENIS désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

#### **ARTICLE 14 —VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 15 ci-dessous, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

#### **ARTICLE 15 —VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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 du débiteur et des créanciers, 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.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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

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

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

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 18 — OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

#### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 — DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

#### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

#### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

#### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1er RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang figurant dans l'état ordonné des créances, pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

#### **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R 333-1 à R 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

#### **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

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

**ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président 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<sup>er</sup> juillet 2004.

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

**ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

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

QUARANTE NEUF MILLE EUROS (49.000 €)

Fait et rédigé par Maître Elise BARANIACK membre de la SCP WUILQUE et associés

BOBIGNY, le