PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

IMMEUBLE SIS À PARIS
81 rue du Chemin-Vert
75011 Paris

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Société dénommée **INDIVISION PATRIMOINE**, Société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 € dont le siège est à LE PLESSIS ROBINSON (92350), 11 avenue Paul Langevin, identifiée au SIREN sous le numéro 893656371 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, représentée par Raphaël LE CALVE ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée **LE VENDEUR,** **D'UNE PART**

ET
Madame
Monsieur

Ci-après dénommé(e)(s) **L'ACQUÉREUR,** **D'AUTRE PART**

Ci-après désignés ensemble les « **PARTIES** » ou la « **PARTIE** ».

L'état civil ou la comparution de l'Acquéreur est indiqué à l'ARTICLE 1 du TITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIÈRES. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge indivisément et solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

L'Acquéreur s'est déclaré intéressé pour acquérir les biens ci-après désignés sous le paragraphe CONDITIONS PARTICULIÈRES et a souhaité faire une offre d'achat.

EXPOSÉ

Le Vendeur déclare être propriétaire de l'ensemble immobilier décrit à l'ARTICLE 2 du présent TITRE 1 (ci-après l'« ENSEMBLE IMMOBILIER ») par suite des actes suivants :

1. Acquisition des biens ne faisant pas cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître Stéphane LEVI-MARTIN, Notaire à PARIS le 17 mars 2022 et 30 mars 2022.
2. Acquisition des biens ne faisant pas cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître Stéphane LEVI-MARTIN, Notaire à PARIS le 14 avril 2022.
3. Acquisition des biens ne faisant pas cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître Stéphane LEVI-MARTIN, Notaire à PARIS les 29 mars et 30 mars 2023.
4. Acquisition des biens faisant cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître Stéphane LEVI-MARTIN, Notaire à PARIS le 14 avril 2023.

Le Vendeur déclare qu'il sera procédé à la division de l'Ensemble Immobilier en lots de copropriété, lesquels seront destinés à la revente. L'immeuble sera vendu en l'état sans aucun engagement de travaux de la part du Vendeur.
Il est précisé que l'immeuble devra faire l'objet de travaux de restauration, ces travaux seront réalisés par l'Acquéreur.

CECI EXPOSÉ

Le Vendeur, en s'obligeant et en obligeant solidairement et indivisiblement entre eux, ses ayants-droit à quelque cause que ce soit, aux garanties telles que prévues au présent contrat (ci-après, « LE PRÉSENT CONTRAT ») et à toutes garanties de droit en pareille matière, s'engage à vendre les biens et droits immobiliers décrits à L'ARTICLE 2 - DÉSIGNATION du présent TITRE 1 (ci-après, les « BIENS »), à l'Acquéreur, qui accepte et prend l'engagement d'acquérir.

Initiales

Le Présent Contrat est consenti et accepté sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives stipulées à l'ARTICLE 5 – CONDITIONS SUSPENSIVES du présent TITRE 1 (ci-après, les « CONDITIONS SUSPENSIVES »).

TITRE 1 | CONDITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 | SUBSTITUTION

Les Parties conviennent que l'Acquéreur aura, avant la réalisation des Conditions Suspensives, la faculté de se substituer dans le bénéfice du Présent Contrat, toute personne physique ou morale de son choix. En cas de substitution, l'Acquéreur restera garant solidaire de son substitué, tant pour l'exécution du Présent Contrat que pour la vente en résultant.

Il est ici précisé que le bénéfice de la condition suspensive de financement ne pourra pas profiter au substitué.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation de l'Acquéreur, seule la substitution étant dans ce cas caduque et non avenue.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet du Présent Contrat et leur toute propriété.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

ARTICLE 2 | DÉSIGNATION

2.1 • Description de l'Ensemble Immobilier

À Paris 11e arrondissement (75011), 81 rue du Chemin-Vert.
Un Immeuble comprenant :
Un bâtiment principal élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages droits et d'un sixième mansardé.
Un bâtiment sur cour élevé sur caves d'un rez-de-chaussée.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AZ	69	81 RUE DU CHEMIN-VERT	00 ha 02 a 77 ca

2.2 • État descriptif de division et règlement de copropriété

L'Ensemble Immobilier fera l'objet, préalablement à l'acte authentique de vente réitérant les présentes, d'un état descriptif de division - règlement de copropriété à la requête du Vendeur et suivant acte à recevoir par la Société dénommée 14 PYRAMIDES NOTAIRES, société par actions simplifiée, dont le siège est à PARIS (75017) au 29 avenue Mac Mahon aux termes duquel sera défini le lot objet des présentes décrit à l'ARTICLE 2 – DESCRIPTION DES BIENS du TITRE 2 et aux termes duquel seront déterminés les tantièmes de copropriété y afférent.

L'Acquéreur remboursera au Vendeur, au prorata des tantièmes acquis par lui, les frais afférents à l'établissement de l'état descriptif de division - règlement de copropriété, et ce, à titre de charge augmentative du prix du Présent Contrat.

2.3 • Description des Biens objets du Présent Contrat

Les Biens objets du Présent Contrat sont décrits à l'ARTICLE 2 – DESCRIPTION DES BIENS du TITRE 2.

Initiales

2.4 • **Décret n° 97-532 du 23 mai 1997** (décret d'application de la loi dite « Carrez »)

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (loi dite Carrez), complétée par le décret n° 97-532 du 23 mai 1997, la superficie de la partie privative de tout ou partie des Biens qui répondront aux caractéristiques de ces textes, est indiquée ci-dessous à l'ARTICLE 2 – DESCRIPTION DES BIENS du TITRE 2 du Présent Contrat.

ARTICLE 3 | **PRIX – MODALITÉS DE PAIEMENT**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant un prix décrit à l'ARTICLE 3 – PRIX du TITRE 2 du Présent Contrat.

Ce prix est ferme et définitif et sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes (ci-après, l'« **ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE** »).

ARTICLE 4 | **DÉPOT DE GARANTIE**

4.1 • Versement du dépôt de garantie

La somme déterminée à l'ARTICLE 4 du TITRE 2 du Présent Contrat (ci-après, le « **DÉPÔT DE GARANTIE** ») sera versée par l'Acquéreur par virement effectué sur le compte de la société dénommée 14 PYRAMIDES NOTAIRES, société par actions simplifiée, dont le siège est à PARIS (75017) au 29 avenue Mac Mahon (RIB ci-après), dans les cinq (5) jours calendaires suivant l'expiration du délai de Rétractation (cette expression est définie à l'ARTICLE 23 du présent TITRE 1 du Présent Contrat).

Le Dépôt de Garantie sera versé en la comptabilité de la société dénommée 14 PYRAMIDES NOTAIRES, société par actions simplifiée, dont le siège est à PARIS (75017) au 29 avenue Mac Mahon susnommée qui en sera dépositaire, et il sera porté au crédit d'un compte ouvert au nom de l'Acquéreur.

CODE BANQUE	CODE GUICHET	N° COMPTE	CLÉ RIB	IBAN	BIC
40031	00001	0000119464B	66	FR62 4003 1000 0100 0011 9464 B66	CDCG FR PP XXX

Dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectué par l'Acquéreur dans le délai ci-dessus fixé, le Présent Contrat deviendrait caduc et de nul effet, chacune des Parties se trouvant déliée de ses engagements, sans indemnité de part ni d'autre, mais seulement si bon semble au Vendeur.

4.2 • Sort du Dépôt de Garantie

Le Dépôt de Garantie sera conservé par le notaire susnommé qui le détiendra pour le compte de l'Acquéreur, sans qu'il puisse être considéré comme une clause pénale ou comme un arrhe ouvrant une faculté de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre Partie, au sens de l'article 1590 du Code Civil.

Le sort de ladite somme sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix, en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement à l'Acquéreur dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des Conditions Suspensives énoncées aux présentes, hors le cas où la défaillance de l'une quelconque des Conditions Suspensives proviendrait de la faute ou de la négligence de l'Acquéreur, et ce, en application des dispositions de l'article 1178 du Code Civil.

c) Elle sera versée au Vendeur, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par l'Acquéreur ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Initiales

4.3 • Clause Pénale

Bien que toutes les Conditions Suspensives soient réalisées, l'Acquéreur n'ayant versé aucune indemnité d'immobilisation et ne voulant ou ne pouvant réitérer le Présent Contrat par acte authentique, sera de plein droit redevable envers le Vendeur d'une indemnité fixée d'ores et déjà au montant du Dépôt de Garantie déterminé ci-après à l'ARTICLE 4 du TITRE 2 du Présent Contrat, à titre de clause pénale conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil. Le Vendeur s'il n'est pas entièrement indemnisé du préjudice qu'il a subi au moyen de l'indemnité ci-dessus fixée conservera le droit de demander tous dommages et intérêts supplémentaires.

ARTICLE 5 | **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Outre le cas échéant, la condition suspensive légale de l'obtention d'un prêt, le Présent Contrat est fait sous les Conditions Suspensives suivantes sans lesquelles les Parties n'auraient pas contracté (l'ensemble de ces conditions suspensives, y compris le cas échéant la condition suspensive légale de l'obtention d'un prêt, étant ci-après dénommées les **CONDITIONS SUSPENSIVES**).

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de l'accomplissement des Conditions Suspensives, les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la Partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

5.1 • Conditions suspensives stipulées au profit du Vendeur et de l'Acquéreur

- Qu'aucun droit de préemption, quel que soit la nature, ne soit exercé sur les Biens ;
- Que les Biens soient libres.

5.2 • Conditions suspensives stipulées au profit de l'Acquéreur seul auxquelles celui-ci pourra renoncer à tout moment

- Que la note de renseignements d'urbanisme et les certificats de carrière, de non péril, de non insalubrité et d'alignement attestent que les Biens dont s'agit, ne sont grevés d'aucune servitude ou prescription susceptible d'entraîner leur expropriation ou de restreindre leur droit de propriété ou de jouissance ;
- Que l'état hypothécaire qui sera demandé, ne fasse pas apparaître l'existence d'hypothèques que le prix de la vente projetée ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires, sauf si le Vendeur justifie de l'accord des créanciers inscrits pour la mainlevée de leurs inscriptions ;
- Que le Vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire.

5.4 • Défaut de réalisation de l'une ou l'autre des Conditions Suspensives

À défaut de réalisation, dans les conditions prévues, de l'une des Conditions Suspensives à la Date d'Expiration du Présent Contrat (telle que déterminée à l'ARTICLE 6 du TITRE 2), le Présent Contrat sera caduc et de nul effet, chacune des Parties se trouvant déliée de ses engagements, sans indemnité de part ni d'autre, à moins que la Partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive ait notifié sa décision d'y renoncer par courrier recommandé adressé à la société dénommée 14 PYRAMIDES NOTAIRES, société par actions simplifiée, dont le siège est à PARIS (75017) au 29 avenue Mac Mahon susnommée, dans le délai prévu pour sa réalisation.

En cas de caducité des présentes en raison de la non-réalisation de l'une des Conditions Suspensives décrites aux paragraphes 5.2 et 5.3 ci-dessus, le Dépôt de Garantie sera restitué à l'Acquéreur.

ARTICLE 6 | **CONDITIONS DE LA VENTE DES BIENS**

La vente si elle se réalise aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes :

- L'Acquéreur prendra les Biens dans leur état actuel ;

Initiales

- Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'Ensemble Immobilier, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur ;

- Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance des Biens tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels les Biens pourront être assujettis, étant précisé à ce sujet que :
  (a) La taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er janvier ;
  (b) La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront entre Vendeur et Acquéreur en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année.

- Il sera par le seul fait de l'acte authentique de vente subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations de l'état descriptif de division en volumes (le cas échéant), de l'état descriptif de division - règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels.

— **L'Acquéreur** a parfaitement connaissance que les Biens vendus nécessitent des travaux de restauration globale de l'immeuble ;

— L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la réalisation et du paiement de tous travaux qui s'avèreraient nécessaires aux fins de restauration des Biens ;

— Il n'existe aucun engagement de travaux à réaliser par le Vendeur et que l'Acquéreur n'a ni versé, ni pris l'engagement de verser au Vendeur une quelconque somme à ce titre, **de sorte que la présente vente ne relève pas de la réglementation sur la vente d'immeuble à rénover telle qu'elle résulte des articles L 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;**

— Qu'il n'existe aucune garantie financière ou juridique liée à la réalisation de quelconques travaux dans les Biens vendus ;

— Que l'Acquéreur devra notamment :
- Restaurer les biens acquis par ses soins, le cas-échéant avec les autres copropriétaires ;
- Décider de la nature des travaux à réaliser par les entreprises de son choix, le tout dans le respect du règlement de co-propriété, des règles d'urbanisme et des autorisations d'urbanisme et administratives obtenues ou qu'il devra obtenir ;
- Souscrire les assurances de responsabilité et de dommages pour les travaux soumis à cette obligation (DO, TRC et CNR) ;
- Déclarer l'achèvement des travaux et leur conformité et d'obtenir le certificat de conformité des travaux.

ARTICLE 7 | **PROPRIÉTÉ** | **JOUISSANCE**

L'Acquéreur sera propriétaire des Biens à compter du jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente dans les conditions décrites ci-dessous à l'ARTICLE 8 du présent TITRE 1 - RÉALISATION DE LA VENTE.

Il en aura la jouissance à compter du même jour.

ARTICLE 8 | **RÉALISATION DE LA VENTE**

Constatation amiable

La présente Promesse constitue un accord définitif de vente dès ce jour, par l'échange des consentements du **Vendeur** de vendre et de l'Acquéreur d'acquérir, mais sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives stipulées dans la Promesse.

Par suite, en cas de réalisation des Conditions Suspensives ou de renonciation à s'en prévaloir par leur Acquéreur, entrainant la perfection de la Vente au sens de l'article 1589 du Code Civil, les **Parties** s'obligent à signer l'Acte de Vente dans les termes, délais et conditions convenus aux termes de la Promesse.

Initiales

En conséquence, en cas de réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives entraînant la perfection du contrat de vente, les **Parties** s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente à la date au plus tard de réalisation de la vente telle que prévues aux termes des présentes sauf prorogation conventionnelle et expresse des **Parties** conformément aux stipulations des présentes.

Les Parties subordonnent formellement la perfection de la vente des Biens et le transfert de propriété à leur constatation par acte authentique, avec versement du prix et des frais, régularisé au plus tard à la Date d'Expiration du Présent Contrat (ce terme est défini à l'ARTICLE 6 – DATE D'EXPIRATION DU PRESENT CONTRAT du TITRE 2 du Présent Contrat.

L'acte Authentique de Vente des Biens sera régularisé par la société dénommée 14 PYRAMIDES NOTAIRES, société par actions simplifiée, dont le siège est à PARIS (75017) au 29 avenue Mac Mahon.

Mise en demeure – Clause résolutoire

Dans le cas où l'Acte de Vente constatant le paiement du Prix et des Frais ne serait pas signé dans le délai fixé ci-dessus ou dans le délai prorogé fixé ci-dessus, toutes les Conditions Suspensives étant réalisées, le **Vendeur** ou l'Acquéreur, pourra procéder par exploit d'huissier au domicile élu, à une mise en demeure de signer l'Acte de Vente en l'Etude du notaire susvisé.

Cette mise en demeure sera faite par la Partie la plus diligente dans les TRENTE (30) JOURS suivant l'expiration du délai de réalisation de la vente ci-dessus fixé, éventuellement prorogé.

À l'expiration dudit délai de TRENTE (30) JOURS, il sera procédé :

— Soit à la signature de l'Acte de Vente accompagnée du paiement du Prix et du paiement des Frais.
— Soit à l'établissement d'un procès-verbal (i) de défaut ou (ii) de difficulté par le Notaire susvisé dans lequel sera soit constaté le défaut de la Partie en cause (i) soit relatées les raisons qui font obstacle à la régularisation de l'Acte de Vente (ii).

Au cas de défaut du **Vendeur**, l'Acquéreur pourra à son choix, dans le procès-verbal :

— Soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la réalisation de la vente indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation pour le préjudice subi par lui.
— Soit faire constater que la vente des Biens n'est pas réalisée. Cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **Vendeur** dans le procès-verbal et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit, et en conséquence reprendre purement et simplement sa liberté, indépendamment de son choix de réclamer en justice, une juste indemnisation pour le préjudice par lui subit. Le Dépôt de Garantie sera alors restitué par le **Vendeur** à l'Acquéreur dans les dix (10) Jours Ouvrés.

Au cas de défaut de l'Acquéreur, le **Vendeur**, pourra à son choix, dans le procès-verbal :

— Soit faire part de son intention de poursuivre la réalisation de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation pour le préjudice par lui subit. Le Dépôt de Garantie lui sera alors définitivement acquis au titre du paiement d'une partie du prix.
— Soit encore, faire constater que la vente n'est pas réalisée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre l'Acquéreur, dans ce procès-verbal et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Dans ce cas, le Vendeur, reprendra la liberté de disposer des Biens, le Dépôt de Garantie lui sera alors définitivement acquis.

ARTICLE 9 | **COPROPRIÉTÉ** | **CHARGES ET TRAVAUX**

Le coût de tous travaux de copropriété qui seraient votés en assemblée générale des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier à compter de ce jour sera à la charge de l'Acquéreur, qui s'y oblige.

De convention entre les Parties, l'Acquéreur supportera le coût des travaux de copropriété votés préalablement à ce jour en assemblée générale des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier.

Initiales

Les salaires, rémunérations et indemnités, cotisations fiscales et sociales afférentes aux salaires, rémunérations et indemnités relatifs au contrat de travail du gardien attaché à l'immeuble resteront à la charge du Promettant devenu Vendeur.

ARTICLE 10 | **AMIANTE**

Le Vendeur déclare que :

- L'Ensemble Immobilier entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition de l'amiante dans les immeubles bâtis, modifié par le décret n° 9 7-8 5 5 du 12 septembre 1997, par le décret n° 20 01-8 4 0 du 13 septembre 2001, et par le décret n° 20 02-8 39 du 3 mai 2002 ;
- Les certificats ont été établis.

ARTICLE 11 | **LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier est situé dans une zone d'exposition au plomb.

Conformément aux dispositions de l'article L.1 3 3 4-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb a été établi.

ARTICLE 12 | **TERMITES**

L'Acquéreur prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans recours contre le Vendeur pour quelque vice apparent que ce soit.

Le Vendeur déclare qu'à ce jour les Biens sont inclus dans une zone de niveau d'infestation par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

ARTICLE 13 | **ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

En application des articles L.1 2 5-5, R.1 2 5-2 6 et L.1 2 5-7 du Code de l'environnement est demeuré ci-annexé un état des risques et pollution, datant de moins de six mois, établi sur la base de l'arrêté préfectoral n°IAL-1 30 01-06 du 31 août 2021.

I. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN).
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels : oui
II. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM).
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers : non
III. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT).
L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé : non
IV. Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire.
L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en : Zone moyenne (zone 4)
V. Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon.
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 2.
VI. Information relative à la pollution de sols.
Le terrain est situé en secteur d'informations sur les sols (SIS) : non

Le Vendeur déclare qu'il n'a perçu aucune indemnité relative aux évènements ci-dessus relatés.
Il déclare en outre, qu'à sa connaissance, les Biens n'ont subi jusqu'à ce jour aucun dommage lié à ce risque.
L'Acquéreur prend acte de ces informations et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

ARTICLE 14 | **DIAGNOSTICS**

14.1 • Diagnostics prévus par l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation

Initiales

Sont ici rappelées les dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
« I. — En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.
Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1. *Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;*
2. *L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;*
3. *L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;*
4. *L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du présent code ;*
5. *Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques prévu au I du même article ;*
6. *Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du présent code ;*
7. *L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;*
8. *Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ou, sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, le document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales ;Dans les zones prévues à l'article L. 131-3 du présent code, l'information sur la présence d'un risque de mérule ;*
9. *Dans les zones prévues à l'article L. 131-3 du présent code, l'information sur la présence d'un risque de mérule ;*
10. *Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévus à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code.*
11. *Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du code de l'environnement, un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'Etat dans le département.*

*Les documents mentionnés aux **1**, **4** et **7** du présent I ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.*
*Le document mentionné au **10** n'est requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.*
*Les documents mentionnés au **6** ne sont pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.*
*Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au **1** porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au **3**, **4** et **7** sur la partie privative du lot.*
*L'audit énergétique mentionné au **6** du présent **I** est remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit. La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique. »*

Par suite, seront annexés aux présentes après mention notamment les éléments suivants, savoir :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
- Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du présent code ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du CCH ;
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L 134-9 du CCH.

Initiales

14.2 • Diagnostic technique global de l'Ensemble Immobilier

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens entre dans le champ d'application de l'article D 731-3 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapporté :

« En cas de mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans, le tiers choisi par le propriétaire pour réaliser le diagnostic technique global remplit les conditions fixées à l'article D. 731-1. Il produit les références et les pièces prévues à l'article D. 731-2, à l'exception de l'attestation prévue au quatrième alinéa. »

Par suite, les conditions de l'article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement rapporté s'applique au tiers choisi par le Vendeur :

« Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.
La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
Ce diagnostic technique global comporte :

1. *Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;*
2. *Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;*
3. *Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;*
4. *Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L.13 4-3 ou L.13 4-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L.13 4-4-1 satisfait cette obligation.*

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. »

En application dudit article, il a été fait un Diagnostic Technique Global par le cabinet APPERE sis 3 rue Margueritte 75017 Paris dont une copie figurera en annexe de l'Acte Authentique de Vente.

14.3 • Généralités

L'ensemble des diagnostics visés au présent ARTICLE 14 seront notifiées à l'Acquéreur dans les formes prescrites par l'article L. 27 1-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce que ce dernier accepte d'ores et déjà sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE 15 | **CAPACITÉ DE L'ACQUEREUR**

L'Acquéreur déclare qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire et n'est concerné :

— Par aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs ;
— Par aucune des dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement. Rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre ;
— Soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, par l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

ARTICLE 16 | **DÉCLARATIONS FISCALES**

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication de l'Acte Authentique de Vente, les Parties déclarent que si la vente se réalise, celle-ci n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les Biens étant achevés depuis plus de cinq ans.

Initiales

En conséquence, la mutation se trouvera soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

ARTICLE 17 | **CONCLUSION DU PRÉSENT CONTRAT**

Les Parties déclarent que les stipulations du Présent Contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

L'ensemble des clauses du Présent Contrat a fait l'objet d'une négociation entre les Parties, et prend en considération les obli-gations réciproques souscrites au sein des présentes. Les Parties ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre significatif, tel que visé à l'article 1171 du Code civil, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.

ARTICLE 18 | **DEVOIR D'INFORMATION**

En application de l'article 1112-1 du Code civil, les Parties déclarent, chacun en ce qui la concerne, avoir transmis l'ensemble des informations dont elle dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du Présent Contrat et dont l'importance pourrait être déterminante du consentement de l'autre.

ARTICLE 19 | **DEVOIR DE CONFIDENTIALITÉ**

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions de droit commun. »

ARTICLE 20 | **RENONCIATION À L'IMPRÉVISION**

Les Parties écartent du présent Contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du Présent Contrat, changement dont aucune des Parties n'aurait souhaité assumer le risque, et qui rende l'exécution du Présent Contrat excessivement onéreuse.

ARTICLE 21 | **FRAIS**

L'ensemble des droits d'enregistrement, débours relatifs à la vente des Biens, le cas échéant, la quote-part de frais afférents à l'établissement des modificatifs des états descriptifs de division et règlement de copropriété et, le cas échéant à l'établissement de tous contrats de prêt, émoluments du notaire et frais de publication dus au titre de l'Acte Authentique de Vente et le cas échéant, d'inscription dus au titre des contrats de prêt seront à la charge de l'Acquéreur.

ARTICLE 22 | **ÉLECTION DE DOMICILE**

22.1 • Sauf s'il est expressément prévu autrement, toute notification à effectuer en vertu du Présent Contrat devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par acte extrajudiciaire) ou par lettre remise contre décharge, adressée au domicile élu des Parties, aux personnes suivantes (la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire) :

— **Vendeur :** à l'adresse indiquée en tête des présentes
— **Acquéreur :** à l'adresse indiquée à l'ARTICLE 1 du TITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

Initiales

22.2 • Les adresses ci-dessus et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiés uniquement en cas de substitution par les Parties en notifiant à l'autre Partie, dans les conditions précisées au présent ARTICLE 22 [ou 23], la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées. En tout état de cause, l'élection du domicile ne pourra être faite qu'en France métropolitaine à l'exclusion de toute élection de domicile en dehors de ce territoire.

22.3 • Conformément à l'article L 100 du Code des postes et communications, l'Acquéreur autorise L'Étude 14 PYRAMIDES NOTAIRES sise à PARIS (75017) au 29 avenue Mac Mahon, à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à la ou les adresses de courrier électronique mentionnées à la case « Compte E-mail » de l'ARTICLE 1 – IDENTIFICATION DE L'ACQUÉREUR du TITRE 2 du Présent Contrat (ci-après, et le cas échéant, respectivement pour chaque Acquéreur, le « **COMPTE E-MAIL** »).

Chaque Acquéreur reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte E-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour (I) son accès régulier, (II) la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et (III) la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers rentrants. Le cas échéant, chaque Acquéreur garantit que tout tiers accédant au Compte E-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. L'Acquéreur s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte E-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un Acquéreur au travers de son Compte E-mail sera réputée effectuée par cet Acquéreur et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

ARTICLE 23 | **COMPÉTENCE ET LOI APPLICABLE**

À défaut d'accord entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal de grande instance.

Élection attributive de juridiction est donc faite auprès de ce tribunal, le droit français étant applicable.

ARTICLE 24 | **DÉLAI DE RÉTRACTATION**

En vertu des dispositions de l'article L. 27 1-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Biens objets des présentes étant à usage d'habitation et l'Acquéreur bénéficiaire étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

À cet effet, une copie du Présent Acte accompagné des pièces visées au 1°, 2°, 3° et 4° de l'article L.7 21-2 du Code de la construction et de l'habitation (dans la mesure où lesdites pièces existent compte tenu de la date récente de création de la copropriété) lui seront notifiées dans les formes prescrites par l'article L. 27 1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

À cet égard, l'Acquéreur, dans le cadre des dispositions de l'article L. 27 1-1 Code de la construction et de l'habitation, et nécessaire à la purge du délai de rétractation de dix (10) jours dont il bénéficie, autorise le Vendeur à ce que les pièces et documents listés à l'article L.721.2 du même Code lui soient notifiés sur support électronique (CD-ROM ou clé USB ou recommandé électronique).

L'Acquéreur déclare en outre qu'il dispose des moyens informatiques adaptés à la lecture de tels supports.

Pour l'application de l'article L.721-2 du code de la construction et de l'habitation le Vendeur rappelle que l'Ensemble Immobilier est destiné à être soumis au régime de la copropriété et qu'il sera établi avant la signature de l'Acte de Vente par le Vendeur, un état descriptif de division et règlement de copropriété régissant l'Ensemble Immobilier, de sorte qu'il ne peut pas être fourni à ce jour la documentation visée par ledit article L.7 21-2 du code de la construction et de l'habitation.

COPROPRIÉTÉ
CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ

SITUATION JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ – INAPPLICABILITÉ DES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR
L'immeuble n'est pas encore soumis au régime de la copropriété, la vente objet des présentes devant faire entrer l'ensemble immobilier dans le champ d'application des dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et des textes subséquents.

Initiales

En conséquence, le bien n'étant pas encore, à ce jour, soumis au régime de la copropriété, les dispositions de la loi n°2014-366 du 26 mars 2014 (loi ALUR) ne sont pas applicables aux présentes.
Toutefois, il sera remis à L'ACQUEREUR préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, une copie du règlement de copropriété – état descriptif de division de l'immeuble, ainsi que la fiche synthétique de la copropriété.
Le VENDEUR déclare dès à présent qu'il ne sera pas en mesure de fournir les autres documents (procès-verbaux d'assemblée générale, carnet d'entretien, appels de charges et situation financière de la copropriété), étant donné que ces éléments n'existent pas.

L'ACQUEREUR prend acte de cette situation.

SYNDIC
Le syndic est à titre provisoire : cabinet Habrial sis 103 rue Miromesnil Paris 8e – Standard : 01 45 22 87 10

PREMIERE VENTE APRES MISE EN COPROPRIETE
L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété modifié par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004 n'a pas été délivré par le syndic, la présente vente constituant la première vente après mise en copropriété.

REPARTITION DES CHARGES ET TRAVAUX
Le **VENDEUR** supportera :
- Les charges de copropriété dues jusqu'au jour fixé pour l'entrée en jouissance du Bénéficiaire ;
- Le coût des travaux éventuellement en cours d'exécution.

Les travaux décidés à compter de la signature de l'acte authentique de vente seront à la charge de L'ACQUEREUR.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-5 du même Code :
« Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété. »

Le syndicat des copropriétaires n'est pas encore immatriculé.

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable, préalablement à la signature de l'Acte Authentique de Vente.

Lorsque le syndic n'a pas procédé à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, le notaire peut mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic d'y procéder. A défaut de réponse du syndic dans le délai d'un mois, le notaire devra procéder à l'immatriculation d'office.

RESPECT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
L'ACQUEREUR devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant aux copropriétaires dudit Ensemble Immobilier en vertu de ces documents.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
Le 1er alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :
« Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété. »

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans est précédée de ce diagnostic technique global établi conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1965 du 28 décembre 2016.

Initiales

L'immeuble a plus de dix ans.

Le diagnostic technique global a été fait par le cabinet APPERE sis 3 rue Margueritte 75017 Paris demeuré ci-annexé.

(Annexe **DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**)

Les Parties reconnaissent avoir également été informées que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront portés à la connaissance de l'acquéreur dès leur régularisation et que conformément aux dispositions de l'article L.7 21-3 du Code de la construction et de l'habitation, le délai de rétractation ne pourra courir qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur.

Malgré ce report du point de départ du délai de rétractation ouvert à l'Acquéreur, les parties souhaitent signer le présent contrat sans attendre que les pièces considérées leur aient été communiquées.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de ladite notification, l'Acquéreur pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception, adressé au siège du Vendeur, tel qu'indiqué en tête des présentes.

Les Parties conviennent expressément :

— Que la rétractation opérée par l'Acquéreur aura un caractère définitif sur laquelle l'Acquéreur bénéficiaire ne pourra pas revenir, quand bien même le délai de rétractation de dix (10) jours ne serait pas expiré ;
— En cas de pluralité d'acquéreurs, que la rétractation d'un seul entraînera la caducité du Présent Contrat.

Les dispositions des articles L.271-1, L.271-2, L.721-2 et L.721-3 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes :

Art. L.271-1 Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art.78

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.
Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premiers et troisièmes alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

Initiales

Art. L.271-2 Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 210

— Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L 271-1 nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

Art. L.721-2 Modifié par ORDONNANCE n°2015-1075 du 27 août 2015 - art. 1

***I.** Les dispositions du présent article s'appliquent à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou à la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété.*

***II.** En cas de promesse de vente, sont remis à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse, les documents et informations suivants :*

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (1) ;

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic ;

2° Les informations financières suivantes :

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

b) Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.
Les informations mentionnées aux a, c et d du présent 2° sont à jour des informations soumises à l'assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente.
Le contenu des informations financières prévues au présent 2° est précisé par arrêté du ministre chargé du logement.
Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les informations mentionnées aux b et c du présent 2° ne sont pas exigées ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

5° Le cas échéant, les conclusions du diagnostic technique global mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 731-1.
Par exception, les documents mentionnés aux 1°, 3°, 4° et 5° ne sont pas exigés lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété.
Les documents mentionnés au c du 1°, au 3°, au 4° et au 5° ne sont pas exigés en cas de vente ou de cession de droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de lot annexe.
Est notamment considéré comme un lot annexe au sens du présent article un emplacement de stationnement ou un local tel qu'une cave, un grenier, un débarras, un placard, une remise, un garage ou un cellier.
La remise des documents peut être effectuée sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur. L'acquéreur atteste de cette remise soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit

Initiales

d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main.

***III.** Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente, les documents et les informations mentionnés au 1°, au c du 2° et aux 3° à 5° du II sont joints au projet d'acte authentique de vente notifié ou remis à l'acquéreur conformément aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 271-1. Les dispositions des quatre derniers alinéas du II sont applicables au présent III.*

***IV.** En cas de vente publique, les documents et les informations mentionnés aux 1° à 5° du II sont annexés au cahier des charges. Les dispositions des dix-huitième et dix-neuvième alinéa du II sont applicables au présent IV.*

Art. L.721-3 Modifié par ORDONNANCE n°2015-1075 du 27 août 2015 - art. 2

Lorsque les documents et les informations mentionnés aux 1° et 2° du II de l'article L. 721-2 exigibles en application des dispositions prévues au même article ne sont pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

Lorsque les documents et les informations mentionnés au 1° et au c du 2° du II de l'article L. 721 2 ne sont pas joints au projet d'acte authentique conformément aux dispositions du III de l'article L. 721-2, le délai de réflexion mentionné à l'article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

La communication mentionnée aux premiers et deuxièmes alinéas est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse ou de l'acte authentique de vente prévues à l'article L. 271-1.

ARTICLE 25 | **PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

Les Parties s'engagent à respecter la réglementation nationale et européenne relative à la protection des Données à savoir (I) la Directive n° 95/4 6 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des Données à Caractère Personnel et à la libre circulation de ces données, (II) le Règlement européen n° 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des Données à Caractère Personnel et à la libre circulation de ces données à compter de sa date d'application et ses compléments en droit national et (III) la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée.

Les Parties s'engagent à prendre toutes les mesures nécessaires pour rendre le traitement conforme au droit applicable en matière de protection des Données. Elles conviendront par acte ultérieur des conditions et modalités détaillées des obligations mises à leur charge par le droit applicable (finalités du traitement, durée de conservation, destinataires des données, droit d'accès et rectification).

ARTICLE 26 | **SIGNATURE ÉLECTRONIQUE**

Le Vendeur a proposé à l'Acquéreur qui a accepté de régulariser le Présent Contrat en la forme électronique et ce conformément aux dispositions des articles 1174 et suivants du Code civil.

Chaque Acquéreur déclare disposer des moyens techniques et du matériel nécessaire pour prendre connaissance des courriers électroniques et de ses pièces jointes. Notamment chaque Acquéreur dispose d'un Compte E-mail avec suffisamment d'espace libre pour recevoir une telle notification. Chaque Acquéreur déclare être en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique. De ce qui précède, chaque Acquéreur déclare accepter de recevoir par voie électronique le Présent Contrat et ses annexes sur l'adresse ou les adresses électroniques ci-après visées.

La signature du Présent Contrat interviendra par l'intermédiaire d'une plateforme garantissant le respect des dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil à savoir : l'identité des Parties et le fait que le Contrat soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

ARTICLE 27 | **ANNEXES**

Sont annexés au Présent Contrat :

- Les pouvoirs du propriétaire
- Le projet de l'état descriptif de division et règlement de copropriété
- Le plan des lots,
- Le certificat de mesurage Loi CARREZ,
- Le dossier de diagnostic techniques des parties privatives ;
- Le dossier de diagnostic technique des parties communes ;
- L'état des risques et pollutions,
- Le rapport géorisques : www.errial.georisques.gouv.fr
- Le diagnostic technique global

Initiales

TITRE 2 | **CONDITIONS PARTICULIÈRES**

ARTICLE 1 | **IDENTIFICATION DE L'ACQUÉREUR**

La fiche de renseignements qui suit récapitule les noms et coordonnées de l'Acquéreur.

PERSONNES PHYSIQUES

INVESTISSEUR 1

☐ Madame ☐ Monsieur — Nom — Prénom

Nom de jeune fille le cas échéant

Né(e) le — à — Nationalité

Profession — Employeur

Adresse — Code postal — Ville

Tél. fixe — Tél. portable — Email

INVESTISSEUR 2

☐ Madame ☐ Monsieur — Nom — Prénom

Nom de jeune fille le cas échéant

Né(e) le — à — Nationalité

Profession — Employeur

Adresse — Code postal — Ville

Tél. fixe — Tél. portable — Email

☐ Marié(e)
☐ Union libre
☐ Pacsé(e)
☐ Célibataire
☐ Veuf / Veuve
☐ Divorcé(e)

Date du mariage ou PACS
Régime Matrimonial
Notaire rédacteur
Conclu par le tribunal le
de
Jugement rendu par le Tribunal le

Achat par : ☐ Acquéreur 1 ☐ Acquéreur 2

QUOTE-PART	
Acquéreur 1	Acquéreur 2

Achat en indivision :

QUOTE-PART	
Acquéreur 1	Acquéreur 2

Initiales

PERSONNE MORALE

Dénomination de la société	
Numéro RCS	
Lieu RCS	
Forme sociale	
Capital social	
Siège social	
Mandataire social	
Adresse	
Tél. fixe	
Tél. portable	
Email	

→ ***Joindre une copie complète des statuts et Kbis à jour.***

Initiales

ARTICLE 2 | **DESCRIPTION DES BIENS**

DESTINATION

LOT

N° Bâtiment Étage Type

SURFACES

Surface Carrez en l'état [1] m²
Surface annexe (balcon / terrasse) m²

CAVE

N° m²

PARKING

N° m²

[1] Surface Carrez du local en l'état le jour de la signature des présentes, correspondant à la superficie privative telle que définie aux articles 4-1, 4-2 et 4-3 du décret du 17 mars 1967

ARTICLE 3 | **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix total **HORS FRAIS D'ACQUISITION ET FRAIS DE PRÊTS** qui se décompose de la façon suivante :

PRIX LOT

En chiffres
En lettres

PRIX CAVE(S)

En chiffres
En lettres

PRIX PARKING(S)

En chiffres
En lettres

MONTANT TOTAL

En chiffres
En lettres

ARTICLE 4 | **DÉPOT DE GARANTIE**

Le montant du dépôt de garantie est **un montant forfaitaire de TROIS MILLE EUROS (3 000 €)**

Initiales

ARTICLE 5 | **FINANCEMENT DU PRIX DE VENTE**

5.1 • Recours à un prêt

5.1.1 • **L'Acquéreur déclare qu'il financera la vente au moyen d'un ou plusieurs prêts qu'il se propose de demander dans les conditions suivantes :**

Nom de l'Établissement prêteur
Adresse de son agence

Nom de l'interlocuteur

Téléphone
Email

Montant maximum du ou des prêts sollicités

Durée maximale du prêt
Taux d'intérêt maximum (hors assurance)

Montant de l'apport personnel

En conséquence, les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention par l'Acquéreur du ou des prêts demandés dans les conditions ci-dessus.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

5.1.2 • **Le ou les prêts seront considérés comme obtenus dès présentation par le ou les organisme(s) prêteur(s) à l'Acquéreur, d'une ou de plusieurs offres de prêts régulières correspondant aux caractéristiques de financement stipulées ci-dessus.**

5.1.3 • **Renonciation à la condition suspensive : la présente condition suspensive d'obtention d'un ou plusieurs prêts instaurée par les articles L. 31 2-1 à L. 31 2-36, Chapitre II du Livre III du Code de la consommation, constitue pour l'Acquéreur un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.**

En conséquence, l'Acquéreur pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de cette condition suspensive d'obtention d'un ou plusieurs prêts instaurée par les articles L. 31 2-1 à L. 31 2-36 susvisés, avant la Date d'Expiration du Présent Contrat (telle que définie à l'ARTICLE 6 – DATE D'EXPIRATION DU PRÉSENT CONTRAT du présent TITRE 2).

5.1.4 • Organismes financiers sollicités

L'Acquéreur s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, et notamment à déposer le dossier de demande de prêt auprès d'un établissement financier dans un délai de TRENTE (30) jours à compter des présentes, et à fournir au Vendeur une attestation de demande de prêt. D'une manière générale, l'Acquéreur s'oblige à faire tout son possible pour faire aboutir les demandes de prêts, en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

L'Acquéreur justifiera dans les 60 jours à compter des présentes, de toute offre de prêt reçue ou de tout refus motivé, en remettant au Vendeur la photocopie du document délivré par l'établissement prêteur.

Initiales

5.2 • Non recours à un prêt

L'Acquéreur déclare qu'au cas où il réaliserait l'acquisition projetée des Biens, le prix de vente serait acquitté en totalité sans l'aide d'un prêt régi par la loi n° 93-949 du 26 juillet 1993 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

Ce qu'il confirme par la mention suivante, écrite de sa main : (mention à retranscrire intégralement de manière manuscrite par chacun des Acquéreurs ou des époux si cela est le cas)

« Je soussigné(e) , *déclare que le prix sera payé sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts régis par les sections 1 à 5 du Chapitre III du Titre I^er du Livre III du Code de la Consommation conformément aux dispositions des articles L 313-40 et suivants dudit Code. Je reconnais donc que si je recours néanmoins à un emprunt, je ne pourrai pas me prévaloir du statut protecteur organisé par les articles L313 40 et suivants du Code de la Consommation. »*, date et signature.

ARTICLE 6 | **DATE D'EXPIRATION DU PRÉSENT CONTRAT**

6.1 • Le Présent Contrat est consenti pour une **durée expirant au plus tard soixante (60) jours après la date de la première présentation de l'envoi recommandé visée aux articles L. 271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.**

Date à laquelle la signature de l'Acte Authentique de Vente devra avoir lieu dans les conditions stipulées au TITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES, ARTICLE 8 – RÉALISATION DE LA VENTE.

6.2 • Dans le cas où le notaire rédacteur de l'Acte Authentique de Vente ne serait pas en possession de tous les documents et renseignements du chef du Vendeur pour la signature de l'Acte Authentique de Vente, le délai de réalisation du Présent Contrat sera prorogé automatiquement jusqu'au dixième (10e) jour calendaire suivant la date à laquelle le notaire rédacteur aura été mis en possession du dernier document ou renseignement nécessaire.

6.3 • Dans le cas où, du fait de cette prorogation automatique, le Présent Contrat aurait été prorogé d'un délai supérieur à un mois, chacune des parties aura la faculté, si bon lui semble, de renoncer à la réalisation de la vente en informant l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception et l'Acompte sera restitué à l'Acquéreur dans les dix (10) jours calendaires de la réception par l'une ou l'autre des parties, selon le cas, de la lettre ci-dessus.

Initiales

Établi sur 21 pages
(NB : ne pas oublier de parapher au bas de chaque page)

Fait à
Le

En un (1) exemplaire original

Le Vendeur

L' Acquéreur

IDENTITÉ INVESTISSEUR

CIVILITÉ

EN NOM PROPRE

INVESTISSEUR 1		INVESTISSEUR 2	
Nom + Nom de jeune fille le cas échéant		Nom + Nom de jeune fille le cas échéant	
Prénom(s) Ordre de l'état civil		Prénom(s) Ordre de l'état civil	
Adresse		Adresse (si différente)	
Date de naissance		Date de naissance	
Lieu de naissance		Lieu de naissance	
Nationalité		Nationalité	
Profession		Profession	
Tél mobile (obligatoire)		Tél mobile (obligatoire)	
Email (obligatoire)		Email (obligatoire)	

SITUATION MATRIMONIALE

☐ Marié(e) ☐ Pacsé(e) ☐ Célibataire ☐ Divorcé(e) ☐ Veuf / veuve

Date du mariage ou du PACS

QUOTITÉS D'INVESTISSEMENT

INVESTISSEUR 1 % INVESTISSEUR 2 %

PROFIL PATRIMONIAL INVESTISSEUR(S)

REVENUS ANNUELS	INVESTISSEUR 1	INVESTISSEUR 2
Revenus (si BNC ou BIC, résultat net des 2 dernières années)		
Revenus Fonciers		
Autres (dividendes, etc.)		
Montant de l'impôt sur le revenu		
Nombre de parts fiscales		

PATRIMOINE IMMOBILIER	VALEUR ESTIMÉE	PRÊTS EN COURS	LOYER ANNUEL
Résidence principale (Propriétaire / Locataire)			
Patrimoine locatif			

PATRIMOINE MOBILIER (Assurance vie, Livret A, LDD, etc.)	DATE SOUSCRIPTION	CAPITAL	LOYER ANNUEL

DELEGATION DE POUVOIRS

INVISION PATRIMOINE

81 rue du Chemin-Vert
75011 PARIS

1100896

DELEGATION DE POUVOIRS POUR ETABLIR L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE, POUR PROMETTRE DE VENDRE ET VENDRE

LE SOUSSIGNÉ :

Monsieur Fabrice PAGET-DOMET, agissant en qualité de Président de la société VPF, Société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS (75001), 8-10 rue Villedo, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 484 212 055,

Nommé à cette fonction en vertu de la deuxième résolution de l'assemblée générale extraordinaire des associés, en date du 1er mars 2021, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 3 et 13.2 des statuts.

La société VPF, agissant elle-même en sa qualité de Présidente de la société INDIVISION PATRIMOINE, Société par actions simplifiée dont le sièges est à LE PLESSIS-ROBINSON (92350), 11 avenue Paul Langevin, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 893 656 371, en vertu de l'article 31 des statuts constitutifs et ayan tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 3 et 13 des statuts.

Figurant ci-après sous la dénomination «Le DELEGANT »

Donne tout pouvoir, es qualités, pour la société dénommée VPF et au nom de celle-ci, à :

- Monsieur Raphaël LE CALVÉ, domicilié professionnellement à LE PLESSIS ROBINSON (Hauts de Seine), 11 avenue Paul Langevin,

- Ou tout collaborateur ou notaire de la Société par Action Simplifiée « 14 PYRAMIDES NOTAIRES » SAS, titulaire d'un Office notarial dont le siège social est situé à PARIS (75017) 29 Avenue Mac-Mahon,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

À L'EFFET DE :

1°) **ETABLIR ET SIGNER l'acte contenant l'état** descriptif de division - règlement de copropriété de l'ensemble immobilier sis à PARIS (75011),81 rue du Chemin-Vert.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	69	81 rue du chemin-vert	00ha 02a 77ca

Total surface : 00 ha 02 a 77 ca

2°) **SIGNER** tout dépôt de pièces postérieurement à l'établissement de ce règlement de copropriété et état descriptif de division et ses éventuels modificatifs

3°) **PROMETTRE DE VENDRE** sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière relativement aux biens et droits immobiliers lui appartenant dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné.

Exiger tout dépôt de garantie ou indemnité d'immobilisation à recevoir à la signature de l'avant-contrat en la comptabilité du notaire devant recevoir l'acte

authentique ou participer à sa réception ou entre les mains de tout tiers convenu, en donner quittance.
Constituer tout séquestre pour quelque cause que ce soit.

4°) Et VENDRE, par suite de la réalisation des conditions suspensives comprises à l'avant-contrat, tout ou partie des biens et droits immobiliers lui appartenant dépendant de l'ensemble immobilier devant être soumis au régime de la copropriété, sis à PARIS 11ème arrondissement (75011),81 rue du Chemin-Vert.

Aux personnes, prix, charges et conditions que le mandataire avisera.

Le mandataire devra :
En établir la désignation et l'origine de propriété, certifier tous plans, fixer l'époque d'entrée en jouissance, convenir du mode et des époques du paiement du prix.
Recevoir le prix soit comptant, soit aux termes convenus ou par anticipation ainsi que tous intérêts et accessoires, reconnaître tous paiements antérieurs, et en donner quittance.
Faire s'il y a lieu toutes imputations sur le prix de loyers d'avance ou dépôts de garantie,
Constituer le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente.
Consentir toutes délégations aux créanciers inscrits s'ils existent, accepter toutes garanties, transporter avec ou sans garantie, tout ou partie du prix de vente, toucher de prix de transport.
Promettre de vendre et vendre le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.
Exiger de l'acquéreur le remboursement du prorata de l'impôt foncier.
Déclarer pour le compte du mandant être à jour des taxes et impôts locaux mis en recouvrement se rapportant au bien et à son usage.
Faire toutes affirmations prescrites par la loi concernant la sincérité du prix de vente.
Faire toutes déclarations d'état civil et autres.
Obliger le constituant à toutes garanties et au rapport de toutes justifications et mainlevées, et de tous certificats de radiation des inscriptions pouvant être révélées par l'état hypothécaire qui sera délivré lors de la publication de la vente.
De toutes sommes reçues, donner quittance, consentir toutes mentions ou subrogations, avec ou sans garantie ainsi que toute limitation de privilège et toutes antériorités, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire, et consentir la radiation de toutes inscriptions, le tout avec ou sans constatation de paiement, dispenser tous notaires de prendre inscription même pour sûreté des charges et obligations pouvant incomber à l'Acquéreur à quelque titre que ce soit et leur donner toutes décharges de responsabilité à cet égard.

À défaut de paiement, exercer toutes poursuites nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention de tous jugements et arrêts, produire à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collocations.
Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

PLURI REPRESENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des personnes physiques au contrat en opposition d'intérêt ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

Établi sur trois pages
Fait à PARIS,
Le 27.3.23

Signature :

« VPF »
Représentée par Monsieur Fabrice PAGET-DOMET

18 octobre 2023

REGLEMENT DE COPROPRIETE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

81, rue du Chemin Vert

75 011 PARIS

Placement dans le champ du statut de la Copropriété, d'un immeuble édifié sur une assiette foncière sise à PARIS (11ème arrondissement – 75011), 81, rue du Chemin Vert.

01 **IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE**

02 - **REPRESENTATION DE LA SOCIETE**

1-0 IDENTIFICATION DE L'ASSIETTE FONCIERE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent état descriptif concerne un bien immobilier édifié sur une parcelle cadastrale sise à PARIS (11ème arrondissement – 75011), 81, rue du Chemin Vert

1-1 CADASTRE

L'ensemble figurant au cadastre :

Section	Numéro	Adresse	Superficie
AZ	69	81, rue du Chemin Vert	02a 77ca

1-2 Description du terrain d'assiette

TENANT :

- par devant : au Sud-Est **la rue du Chemin Vert**,
- d'un coté à gauche : la **parcelle AZ n°70** appartenant au Syndicat des Copropriétaires du 79, rue du Chemin Vert,
- au fond: de gauche à droite, la **parcelle AZ n°53** appartenant au Syndicat des Copropriétaires du 8, rue Rochebrune, puis la **parcelle AZ n°54** appartenant au Syndicat des Copropriétaires du 10, rue Rochebrune,
- d'un coté à droite: la **parcelle AZ n°68** appartenant au Syndicat des Copropriétaires du 83, rue du Chemin Vert.

1-3 ORIGINES DE PROPRIETE ET SERVITUDES ANTERIEURES

L'origine de propriété et les servitudes antérieures, s'il en existe, seront établies dans l'acte de dépôt à recevoir par L'office Notariale de maîtres **……**, Notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à …….. (……), ……...

1-4 **OBJET DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement a été dressé, conformément aux lois et décrets suivants,

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par :
Loi n°66-1006 du 28 décembre 1966
Loi n°74-908 du 29 octobre 1974
Loi 77-804 1977-07-19 art. 8 JORF 20 juillet 1979
Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985
Loi n°92-653 du 13 juillet 1992
Loi n°94-624 du 21 juillet 1994
Loi n°95-73 du 21 janvier 1995
Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996
Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996
Ordonnance n°2000-916 du 19 septembre 2000
Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 81 3° JORF 14 décembre 2000
Loi 2003-590 2003-07-02 art. 93 2° JORF 3 juillet 2003
Loi n°2003-710 du 1 août 2003
Loi n°2004-669 du 9 juillet 2004
Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005.
Ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006
Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006,
Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006
Loi 2007-297 2007-03-05 art. 15 2° JORF 7 mars 2007
Loi n°2007-309 du 5 mars 2007
Loi n°2007-1787 du 20 décembre 2007
Loi n°2008-776 du 4 août 2008
Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 JORF du 26 mars 2014 dite « loi ALUR »
Loi n°2015-990 du 6 août 2015 dite « loi MACRON »
Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN »
Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme de droit de la copropriété des immeubles bâtis.
Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019
Loi n°2021-1104 du 22 août 2021

- décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifié par :
Décret 73-748 1973-07-26 art. 1 JORF 1er août 1973
Décret 86-768 1986-06-09 art. 12 JORF 14 juin 1986
Décret n°92-755 du 31 juillet 1992
Décret n°95-162 du 15 février 1995
Décret n°2000-293 du 4 avril 2000
Décret n°2004-479 du 27 mai 2004
Décret n°2007-285 du 1 mars 2007
Décret n°2008-484 du 22 mai 2008
Décret n°2016-1167 du 26 août 2016
Décret n° 2019-650 du 27 juin 2019
Décret n° 2020-153 du 21 février 2020
Décret n° 2020-834 du 02 juillet 2020
Décret n°2022-474 du 4 avril 2022

Et les textes à venir se rapportant à la loi 65-557 du 10 juillet 1965 ou au décret 67-223 du 17 mars 1967.
dans le but :

- d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble en faisant l'objet ;
- d'en déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des copropriétaires et les parties privatives réservées à l'usage exclusif de chacun d'eux, en précisant la destination de chacune de ces parties et les conditions de leur jouissance ;
- d'organiser la bonne administration de l'immeuble, en fixant les règles nécessaires à sa bonne tenue, son entretien et la gestion de ses parties communes ;
- de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui leur seront communes et de déterminer la participation de chacun d'eux, au paiement des charges ;
- et de déterminer comment seront réglés les litiges auxquels pourrait donner lieu son application.

Il précisera en outre les conditions dans lesquelles il pourra être éventuellement modifié.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées dans les formes prévues plus loin à ce sujet, sera obligatoire pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droits et ayants causes, ainsi que, en cas de démembrement du droit de propriété tel qu'il est prévu par le Code Civil, en ses articles 578 à 636, pour les nus-propriétaires, et les usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation ; il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Il en sera fait mention dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux compris dans cet immeuble, sauf l'effet des dispositions ci-après.

Aucune modification ne pourra être valablement apportée au présent règlement si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale des Propriétaires, aux conditions ci-après définies.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décision particulière prise par l'Assemblée Générale, de la manière ci-après indiquée.

Une copie des présentes sera délivrée à chaque copropriétaire.

2-0 **DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ensemble immobilier sis au **81, rue du Chemin Vert à PARIS 11ème arrondissement**, comprenant deux bâtiments :

- Bâtiment B, d'un rez-de-chaussée élevé sur un niveau de sous-sol,
- Bâtiment A sur la rue du Chemin vert, de six niveaux droits, d'un niveau mansardé, le tout élevé au dessus d'un niveau de sous-sol.

2-1 **DESCRIPTION DES BATIMENTS**

Bâtiment B

2-1-1 **Au rez-de-chaussée**

En parties privatives : un local d'habitation (lot n°01), un débarras (lot n°02) et une partie d'appartement (lot n°03),
En parties communes : Des gaines techniques.

2-1-2 **Au sous-sol**

En parties privatives : sept caves (lots n°53 à 59),
En parties communes : les couloirs et les gaines techniques.

Bâtiment A

2-1-3 **Au rez-de-chaussée**

En parties privatives : un local commercial (lot n°05), trois appartements (lots n°03, 06 et 07) et un water-closet (lot n°04),
En parties communes : Un hall, un palier, l'escalier A1 conduisant aux étages et l'escalier A2 conduisant au sous-sol, l'ascenseur A conduisant aux étages et des gaines techniques.

2-1-4 **Au premier étage**

En parties privatives : quatre appartements (lots n°08, 09, 10 et 12) et une pièce (lot n°11),
En parties communes : l'escalier A1, l'ascenseur A, le palier et les gaines techniques.

2-1-5 **Au deuxième étage**

En parties privatives : quatre appartements (lots n°13, 14, 15 et 16),
En parties communes : l'escalier A1, l'ascenseur A, le palier et les gaines techniques.

2-1-6 **Au troisième étage**

En parties privatives : quatre appartements (lots n°17, 18, 19 et 20),
En parties communes : l'escalier A1, l'ascenseur A, le palier et les gaines techniques.

2-1-7 **Au quatrième étage**

En parties privatives : quatre appartements (lots n°21, 22, 23 et 25) et une pièce (lot n°24),
En parties communes : l'escalier A1 l'ascenseur A, le palier et les gaines techniques.

2-1-8 **Au cinquième étage**

En parties privatives : quatre appartements (lots n°26, 27, 28 et 29),
En parties communes : l'escalier A1, l'ascenseur A, le palier et les gaines techniques.

2-1-9 **Au sixième étage**

En parties privatives : trois appartement (lots n°30, 31 et 32),
En parties communes : l'escalier A1, l'ascenseur A, le palier et les gaines techniques.

2-1-10 **Au sous-sol**

En parties privatives : vingt caves (lots n°33 à 52),
En parties communes : l'escalier A2, un local technique, les couloirs et les gaines techniques.

Hors bâtiments B et A

2-1-11 **Au rez-de-chaussée**

En parties privatives : deux terrasses en jouissance privative (lot n°01 et n°03),
En parties communes : Une cour, un emplacement pour les vélos et un local pour les ordures ménagères avec compost.

2-2 CONVENTIONS PARTICULIERES

2-2-1 Conduit de fumée

L'immeuble étant susceptible d'avoir fait l'objet de travaux d'aménagement de nature à porter atteinte au bon fonctionnement des conduits de fumée, **il est expressément interdit d'utiliser ces conduits pour tous usages.**

Il est interdit d'installer toutes canalisations dans les conduits de fumée.
Les conduits de fumée ne doivent pas être utilisés en tant que VMC, sortie de climatisation ou évacuation des gaz brulés des modes de chauffage au gaz ou au fuel.

Les conduits de fumée pourront être supprimés, sous réserve qu'ils soient hors service sur toute la hauteur.

Les travaux se feront sous le contrôle d'un architecte ou d'un ingénieur du bâtiment et du syndic de la copropriété

2-2-2 Climatisation

Les systèmes de climatisation (climatisation réversible, pompe à chaleur, …) installés sur les parties communes de l'ensemble immobilier préalablement à l'entrée en vigueur des présentes, seront maintenus et pourront être entretenus librement et pourront être remplacés ou modifiés par les copropriétaires des lots concernés, sous le contrôle de l'architecte en charge de l'immeuble, après une simple information donnée au syndic de la copropriété et sous réserve du respect des règles d'urbanisme et de sécurité applicables.

Chaque copropriétaire aura la possibilité d'installer tous systèmes de climatisation individuel dans son lot (climatisation réversible, pompe à chaleur, …), et d'installer en conséquence tous les mécanismes, matériels ou systèmes nécessaires au fonctionnement de ladite climatisation sur les parties communes de l'ensemble immobilier avec accord préalable en assemblé générale et, sous le contrôle de l'architecte en charge de l'immeuble et du syndic de la copropriété.

2-2-3 Ouverture des portes extérieures dans le cadre d'une profession libérale ou d'un bureau

Dans le cas où une profession libérale viendrait à être exercée, le digicode installé à l'entrée de l'immeuble pourra avoir son ouverture codée branchée, du lundi au samedi de 20H00 le soir à 8H00 le matin, le dimanche et les jours fériés, toute la journée. L'accès au hall intérieur sera libre uniquement dans la journée et du lundi au samedi de 8H00 à 20H00.

Les frais supplémentaires pour brancher le digicode sur horloge seront à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

Dans le cas où une profession libérale médicale viendrait à être exercée dans les étages, le lot concerné aura une augmentation des quotes-parts de charges d'interphone, d'escalier et d'ascenseur de 5 fois l'initiale, s'il en existe.

2-2-4 **Terrasses au sol**

Il est rappelé que les terrasses attenantes aux lots n°1 et 3 sont affectées à l'usage exclusif du copropriétaire du local (ou ses ayants-droits) auquel elle est rattachée à charge par lui, d'en assurer l'entretien, le fonctionnement, le nettoyage et la réparation des dégradations qu'il pourrait occasionner. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale et l'étanchéité seront à la charge de la copropriété

Les terrasses des lots n°1 et n°3 pourront être aménagées.
Les propriétaires et les ayants-droits desdits lots s'engagent à respecter les conditions suivantes :

- A l'exception du mobilier de jardin, il est interdit d'encombrer et d'entreposer dans la cour (jardin ou terrasse) des objets divers qui pourraient incommoder par la vue, l'odeur ou le bruit,
- Ne pas étendre de linge,
- Ne pas édifier une quelconque construction, notamment tout grill extérieur ou barbecue,
- Les jardinières séparatives, qu'elles soient végétales ou minérales ne devront pas dépasser 2,50m de hauteur par rapport au sol de la cour (jardin ou terrasse).
- Les jardinières et leurs aménagements devront respecter l'écoulement de l'eau au sol afin de ne pas créer de stagnation de l'eau en partie privative comme en partie commune (grilles ou autres aménagements)
- Ne pas couvrir les grilles d'aération présentes dans lesdits lots
- Toutes modifications impactant le sol, le revêtement et l'éclairage des terrasses des lots n°1 et n°3, seront soumis au préalable à l'accord du syndic.
  S'il n'existe qu'un claustra il est réputé mitoyen. L'entretien, les réparations ou changements seront à la charge des copropriétaires concernés par cette mitoyenneté.

2-2-5 **Balcons**

- Il est rappelé que les balcons attenants aux lots n°28-29-31-32 sont affectés à l'usage exclusif du copropriétaire du local (ou ses ayants-droits) auquel il est rattaché à charge par lui, d'en assurer l'entretien, le fonctionnement, le nettoyage et la réparation des dégradations qu'il pourrait occasionner. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale et l'étanchéité seront à la charge de la copropriété.

- Si ces prescriptions ne sont pas respectées, le syndic, sur recommandation du conseil syndical, prendra toutes mesures pour y remédier aux frais du ou des copropriétaires défaillants

2-2-6 **Combles des derniers étages**

La définition des lots des derniers étages, inclut les combles (s'il en existe). La limite des lots dans les combles est à la verticalité des limites des lots du dernier étage.
La suppression du plafond est autorisée. Elle devra se faire sous la surveillance de l'architecte du bâtiment, **notamment en ce qui concerne les éventuelles canalisations ou réseaux communs**.
La suppression du plafond n'entrainera pas de modification des tantièmes de copropriété du lot.

2-2-7 **Les parties communes spéciales à usage précaire**

L'assemblée Générale des copropriétaires accepte d'ores et déjà d'incorporer les parties communes spéciales à usage précaire, au premier étage, permettant l'accès aux lots **numéros 10-11-12**, au quatrième étage, permettant l'accès aux lots **numéros 23-24-25,** dans les parties communes spéciales bâtiment A.
Cette incorporation se fera à la première demande du **propriétaire du lot numéro 12** pour la partie commune spéciale à usage précaire du premier étage et/ou du **propriétaire du lot numéro 25** pour la partie commune spéciale à usage précaire du quatrième étage.
Les accès aux lots susnommés (portes palières) seront de ce fait retirés.

2-3 **SERVITUDES**

2-3-1 **Réseaux communs**

Dans le sous-sol, tous les lots pourront avoir à supporter une servitude de passage, de passage réseaux tous fluides et électriques, dès lors qu'ils sont équipés de dispositifs adéquats. De même certains lots auront à supporter des systèmes de ventilations desservant les niveaux inférieurs. Ces réseaux et système de ventilation, serviront à l'ensemble de l'immeuble et ils seront réputés parties communes générales.

Le lot n°37 sera, lui, grevé d'une servitude de passage pour accéder aux réseaux d'égout privé et public.

Il y aura lieu de laisser libre d'accès à la ou les personnes qui seront mandatées par le syndic de la copropriété, pour la réparation éventuelle ou l'entretien du ou des lots concernés par cette servitude de réseaux communs.

3 PLACEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DANS LE CHAMP DU STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS

Dans le champ du statut de la copropriété des immeubles bâtis, sont établis par voie de conséquence et le règlement de copropriété applicable à cet ensemble immobilier, et l'état descriptif de division de ce même ensemble immobilier.

Il sera examiné :
- la définition des parties privatives,
- la définition des parties communes générales et spéciales.

3-1 DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.
Elles sont constituées par les locaux, volumes, espaces qui aux termes de l'état descriptif de division sont compris dans la composition d'un lot et comme tels sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré ou à son utilité exclusive.

a) pour les appartements, le local commercial, les pièces, les locaux et les water-closets :

- les carrelages, dallages, parquets, etc.., et en général tous les revêtements des sols et des cloisons y compris les balcons et/ou terrasses ;
- les plafonds et les planchers à l'exception des gros-œuvres qui sont parties communes ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes palières ;
- les cloisons entre deux locaux, si elles ne constituent pas un gros mur (partie commune) sont réputées mitoyennes, celles qui séparent les appartements ou autres locaux des parties communes (escaliers, paliers, etc..), et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les locaux privatifs, sont propriétés communes ;
- les enduits des cloisons mitoyennes séparant deux locaux privatifs ou les appartements avec les autres locaux des parties communes ;
- les revêtements des balcons, sauf le gros œuvre qui reste partie commune,
- les fenêtres, les portes, les portes-fenêtres avec leurs fermetures, les persiennes ou volets, stores ou jalousies ;
- les parties de combles au-dessus des lots du dernier étage,
- les conduits de fumée, s'ils ne sont pas le passage de canalisations ;
- les canalisations intérieures et leurs tuyauteries ;
- les compteurs d'eau divisionnaires individuels, s'il en existe ;
- les installations sanitaires des salles de bains, des salles d'eau et des W-C ;
- les installations de cuisine, éviers, etc.. ;
- les canalisations et les radiateurs du chauffage privatif à l'intérieur des locaux privatifs ;
- les canalisations d'eau chaude et ballons d'eau chaude à l'intérieur du lot privatif ;
- les rangements, les placards, les penderies.

b) pour les caves en sous-sol :

- le revêtement de sol ;
- la séparation mitoyenne entre deux lots, à l'exclusion des gros murs et des murs de refend qui sont propriété commune ;
- la fermeture du local, s'il en existe ;

3-2 **DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Il sera distingué :

- les parties communes générales,

- les parties communes spéciales,

- les parties communes accessoires.

Pour la parfaite information des futurs copropriétaires, il est ci-après rappelé les dispositions des articles suivants issus de la loi du 10 juillet 1965,

Article 3 alinéa 1 : Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Article 4 : Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales. Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

Article 6-2 : Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Article 6-3 : Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

Article 6-4 : L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Article 8 – I. alinéa 1er :

I. - Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative.

3-2-1 **Parties communes générales**

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol bâti et non bâti (y compris les terrasses en jouissance privative),
- les droits à construire et à y édifier,
- le hall et le palier du rez-de-chaussée du bâtiment A,
- la porte d'accès depuis la rue du Chemin Vert,
- la porte d'accès au palier avec ses accessoires,
- le revêtement du sol du hall et du palier du rez-de-chaussée du bâtiment A,

- le revêtement des murs du palier et du hall du rez-de-chaussée du bâtiment A,
- le tapis du hall du bâtiment A,
- la porte d'accès à la cour intérieure avec ses accessoires,
- la cour intérieure avec ses accessoires,
- le local pour les ordures ménagères et pour le compost,
- les emplacements pour les vélos,
- le bloc de boîtes aux lettres,
- les compteurs généraux,
- le local technique du sous-sol,
- le digicode, le système Vigik ou système équivalent donnant accès à l'intérieur du bâtiment depuis la rue du Chemin Vert. Les charges de l'interphone et/ou du vidéophone donnant accès à l'intérieur de l'immeuble s'il en existent seront réparties suivant le nombre de postes raccordés, à part égales, sauf les combinés qui restent des parties privatives.
- le droit de jouissance exclusif et particulier du sol, ou partie, sur lequel sont édifiés les bâtiments A et B,

3-2-2-1 Parties communes spéciales aux bâtiments A et B

- le gros-œuvre, les fondations, les murs porteurs (courettes, pignons, refends), en un mot tout ce qui constitue l'ossature du bâtiment,
- les planchers du bâtiment, les hourdis de ces planchers mais non inclus les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol.
- les couvertures et charpentes du bâtiment,
- les murs et cloisons du bâtiment séparant les parties communes des parties privatives à l'exception des portes donnant accès à chaque partie privée,
- le gros-œuvre des marches et des contre-marches d'escalier,
- les ornements extérieurs des façades du bâtiment, le gros-œuvre des balcons des étages malgré leurs affectations de parties privatives, des appuis de fenêtre mais non les fenêtres elles-mêmes,
- les barres d'appui et les gardes corps,
- le toit et les revêtements étanches ainsi que les isolations thermiques, s'ils en existent,
- les chutes et canalisations de déversement à l'égout des eaux pluviales et ménagères des water-closets, les canalisations générales d'alimentation de toute nature jusqu'au départ des canalisations,
- les conduits et prises de ventilation, les conduits et prises d'air frais,
- les éléments d'équipement commun, tels que les parties vitrées et mobiles, tapis, paillassons,
- l'achat, l'entretien du matériel pour le bâtiment,
- l'installation électrique à usage commun du bâtiment,
- les éclairages et les accessoires électriques,

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

3-2-2-2 Parties communes spéciales aux escaliers

- la porte donnant accès à l'escalier (l'escalier A2),
- les paliers des étages (l'escalier A1),
- les éclairages et les accessoires électriques (les escaliers A1 et A2),
- le revêtement des sols, des murs et des tapis des paliers des étages (l'escalier A1),
- les cages d'escaliers (les escaliers A1 et A2),
- les marches et les contremarches des escaliers (les escaliers A1 et A2),
- les couloirs du sous-sol (l'escalier A2).

3-2-2-3 Parties communes spéciales à l'ascenseur

- le moteur,
- la cabine,
- le système de traction,
- le système de parachute,
- la porte de la cabine,
- la porte palière,
- l'armoire de commande,
- le contrat d'entretien.

3-3 **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'ensemble immobilier est composé de deux bâtiments A et B, divisé en 59 lots, numérotés de 1 à 59.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux, l'identification des "parties privatives" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des "parties communes" exprimée en **DIX-MILLIÈMES**.

Elle comprend, pour chacun d'eux, une quote-part des charges particulières exprimée en **DIX-MILLIÈMES** en **MILLIÈMES** pour :

- Colonne 2 : les quotes parts générales (exprimé en 10 000^{e})

- Colonne 3 : le bâtiment B (exprimé en 1 000^{e})

- Colonne 4 : le bâtiment A (exprimé en 10 000^{e})

- Colonne 5 : l'escalier A1 (exprimé en 1 000^{e})

- Colonne 6 : l'escalier A2 (exprimé en 1 000^{e})

- Colonne 7 : l'ascenseur (exprimé en 1 000^{e})

3-3-1 **Quotes-parts et répartition des charges**

1- Quote-part des parties communes :

- Quote-part des parties communes générales

Le calcul de la quote-part des parties communes générales de la copropriété attachée à un lot, résulte de l'application de l'article 5 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, tenant compte de la valeur relative de chaque lot. Celle-ci est calculée sur la base de la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot tels que la superficie privative « loi carrez » et les superficies annexes (balcons, …). Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants :
La consistance comprenant :

- La nature :

Nature	Fourchette de coefficient
Local d'habitation	1,00
Local commercial	1,00
Local et water-closet	0,60
Terrasse au sol	0,05
Cave	0,20

- La configuration (distribution et forme) :

Il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0,85 et 1,35.

- Les hauteurs sous-plafond :

Pour tenir compte des différentes hauteurs sous-plafond de l'immeuble, il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0,85 et 1,15.

Ce coefficient est déterminé à partir d'une hauteur sous-plafond moyenne des locaux dans cet immeuble de 1.

- La situation comprenant :

- le niveau

Lots	Coefficient
RDC	0,85-1,00
1e étage	0,95-1,00
2e étage	1,05-1,10
3e étage	1,15-1,20
4e étage	1,25-1,30
5e étage	1,30-1,35
6e étage	1,30
Sous-sol	0,20

La vue, l'éclairement, l'ensoleillement

Pour tenir compte variation de la qualité de la vue, de l'éclairement et de l'ensoleillement, il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0,90 et 1,20.

2- REPARTITION DES CHARGES :

Conformément aux dispositions l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, deux types de charges ont été définies, les charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes d'une part, et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun d'autre part.

A- Répartition des charges des parties communes :

- Charges communes générales – répartition :

Les charges communes générales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliqués à cet immeuble conformément à l'article 5 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, comme défini ci-dessus.

- Charges communes spéciales de bâtiment – répartition :

Les charges communes spéciales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliqués à cet immeuble conformément à l'article 5 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 comme défini ci-dessus.

- Charges d'escaliers :

Les charges d'escalier sont réparties au prorata de la superficie du lot desservi en tenant compte de son niveau et de nature :

Coefficient de pondération	Etage
0,00	Rez-de-chaussée
1,00	1e étage
1,10	2e étage
1,10	3e étage
1,05	4e étage
1,00	5e étage
0,95	6e étage
1,00	Sous-sol

- Charges de l'ascenseur :

Les charges d'ascenseur sont réparties au prorata de la superficie du lot desservi en tenant compte de son niveau et de nature :

Coefficient de pondération	Etage
0,00	Rez-de-chaussée
1,00	1e étage
1,17	2e étage
1,34	3e étage
1,51	4e étage
1,68	5e étage
1,85	6e étage
0,00	Sous-sol

- Charges d'eau froide :

Les valeurs des tantièmes de répartition des charges d'eau froide (s'il n'existe pas de comptages individuels) sont calculées, en l'absence desdits comptages, en fonction des superficies intérieures des lots desservis.

En présence de compteurs individuels, la répartition des charges liées à la consommation d'eau froide est faite au prorata des index relevés des compteurs individuels. La différence entre la consommation générale de l'immeuble et la somme des consommations individuelles est répartie au prorata des tantièmes généraux.
La location, les frais de maintenance et de relevés, sont répartis au prorata du nombre de compteurs installés.

LOI S.R.U.

En application de la loi du 13 décembre 2000 dite « Loi S.R.U. », il est certifié ici qu'en application de l'article L111-6-1 du Code de l'Urbanisme tous les locaux d'habitations dont la désignation suit, ont une superficie minimum de 14m² et un volume minimum de 33m³.

En application de la même loi, il est certifié ici qu'en application de l'article L 111-6-2 du Code de l'Urbanisme il a été procédé lors de la mise en copropriété de l'immeuble à un Diagnostic Technique Global. Celui-ci a été réalisé le par **Cabinet APPÉRÉ, Architecte à PARIS**.

3-3-2 **DESIGNATION DES LOTS**

Bâtiment B

LOT NUMERO UN (1)

Au rez-de-chaussée, avec un accès direct depuis la cour, porte gauche, un appartement de deux pièces comprenant :

Un séjour/une cuisine, une chambre, un water-closet avec un lave mains et un placard.

Une terrasse en jouissance privative.

Et les cinq cent dix-huit /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....518/10 000e

LOT NUMERO DEUX (2)

Au rez-de-chaussée, avec un accès par le lot n°3, un débarras.

Ce lot bénéficie d'une servitude de passage piéton sur le lot n°3.

Et les vingt-neuf /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....29/10 000e

Bâtiments B et A

LOT NUMERO TROIS (3)

Au rez-de-chaussée, deuxième porte droite dans la cour, un appartement de deux pièces comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet et plusieurs placards.

Une terrasse en jouissance privative.

Ce lot est grevé d'un droit de passage piéton au profit du lot n°2.

Et les deux cent soixante-et-onze /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....271/10 000e

Bâtiment A

LOT NUMERO QUATRE (4)

Au rez-de-chaussée, première porte droite dans la cour, un water-closet.

Et les quinze /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....15/10 000e

LOT NUMERO CINQ (5)

Au rez-de-chaussée, avec un accès direct depuis la rue du Chemin Vert, porte droite et un accès depuis le palier à droite derrière les escaliers, un local commercial comprenant :

Un local commercial, un water-closet, un rangement et un dégagement.

Et les trois cent quatre-vingt-neuf /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....389/10 000e

LOT NUMERO SIX (6)

Au rez-de-chaussée, première porte gauche sur le palier, un appartement de deux pièces comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre et un dégagement.

Et les deux cent douze /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....212/10 000e

LOT NUMERO SEPT (7)

Au rez-de-chaussée, deuxième porte gauche sur le palier, un appartement d'une pièce comprenant :

Une cuisine, une loge, une salle de bains et un water-closet.

Et les cent quatre-vingt-trois /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....183/10 000e

LOT NUMERO HUIT (8)

Au premier étage, première porte droite, en sortant de l'ascenseur A, un appartement de deux pièces comprenant :

Un séjour/une kitchenette, une chambre, une salle d'eau avec un water-closet et un placard.

Et les trois cent vingt-sept /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....327/10 000e

LOT NUMERO NEUF (9)

Au premier étage, à gauche en sortant de l'ascenseur A, porte droite, un studio comprenant :

Une entrée, une chambre, une cuisine, un water-closet et un rangement.

Ce lot est grevé d'une servitude de passage piétons au profit du lot n°10.

Et les deux cent quarante /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....240/10 000e

LOT NUMERO DIX (10)

Au premier étage, à gauche, en sortant de l'ascenseur A, première porte droite, un séjour.

Ce lot bénéficie d'un droit de passage piéton sur le lot n°09.

Droit à la partie commune spéciale précaire.

Et les deux cent vingt-cinq /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....225/10 000e

LOT NUMERO ONZE (11)

Au premier étage, à gauche, en sortant de l'ascenseur A, porte face, une pièce.

Droit à la partie commune spéciale précaire.

Et les soixante-seize /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....76/10 000e

LOT NUMERO DOUZE (12)

Au premier étage, à gauche en sortant de l'ascenseur A, porte gauche, un appartement de deux pièces comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains avec un water-closet et plusieurs placards.

Droit à la partie commune spéciale précaire.

Et les deux cent quatre-vingt-cinq /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....285/10 000e

LOT NUMERO TREIZE (13)

Au deuxième étage, première porte droite, en sortant de l'ascenseur A, un studio comprenant :

Une entrée, un séjour, une cuisine, un water-closet et un placard.

Et les trois cent soixante-neuf /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....369/10 000e

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Au deuxième étage, à gauche en sortant de l'ascenseur A, porte droite, un appartement d'une pièce comprenant :

Une entrée, une chambre, une cuisine, une salle d'eau, un water-closet, un rangement et un placard.

Et les deux cent soixante-six /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....266/10 000e

LOT NUMERO QUINZE (15)

Au deuxième étage, à gauche, en sortant de l'ascenseur A, porte face, un appartement de deux pièces comprenant :

Une entrée, un séjour et un bureau

Et les trois cent vingt-neuf /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....329/10 000e

LOT NUMERO SEIZE (16)

Au deuxième étage, à gauche en sortant de l'ascenseur A, porte gauche, un appartement de deux pièces comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle d'eau avec un water-closet et un placard.

Et les trois cent dix-huit /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....318/10 000e

LOT NUMERO DIX-SEPT (17)

Au troisième étage, première porte droite, en sortant de l'ascenseur A, un appartement d'une pièce comprenant :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une salle d'eau, un water-closet et un placard.

Et les quatre cent un /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....401/10 000e

LOT NUMERO DIX-HUIT (18)

Au troisième étage, à gauche en sortant de l'ascenseur A, porte droite, un appartement d'une pièce comprenant :

Une entrée, une chambre, une cuisine, une salle d'eau avec un water-closet et un rangement.

Et les deux cent quatre-vingt-dix-huit /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....298/10 000e

LOT NUMERO DIX-NEUF (19)

Au troisième étage, à gauche, en sortant de l'ascenseur A, porte face, un studio comprenant :

Une entrée et un séjour.

Et les trois cent soixante-douze /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....372/10 000e

LOT NUMERO VINGT (20)

Au troisième étage, à gauche en sortant de l'ascenseur A, porte gauche, un appartement de deux pièces comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle d'eau et un placard.

Et les trois cent quarante-neuf /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....349/10 000e

LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Au quatrième étage, première porte droite, en sortant de l'ascenseur A, un appartement d'une pièce comprenant :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une salle d'eau, un water-closet et un placard.

Et les quatre cents /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....400/10 000e

LOT NUMERO VINGT-DEUX (22)

Au quatrième étage, à gauche en sortant de l'ascenseur A, porte droite, un appartement d'une pièce comprenant :

Une entrée, une chambre, une cuisine, une salle d'eau avec un water-closet et un rangement.

Ce lot est grevé d'une servitude de passage piéton pour accéder au lot n°23.

Et les trois cent douze /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....312/10 000e

LOT NUMERO VINGT-TROIS (23)

Au quatrième étage, à gauche, en sortant de l'ascenseur A, première porte droite, un séjour.

Ce lot bénéficie d'un droit de passage piéton sur le lot n°22.

Droit à la partie commune spéciale précaire.

Et les deux cent quatre-vingt-sept /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....287/10 000e

LOT NUMERO VINGT-QUATRE (24)

Au quatrième étage, à gauche, en sortant de l'ascenseur A, porte face, une pièce.

Droit à la partie commune spéciale précaire.

Et les soixante-dix-neuf /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....79/10 000e

LOT NUMERO VINGT-CINQ (25)

Au quatrième étage, à gauche en sortant de l'ascenseur A, porte gauche, un appartement de deux pièces comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains avec un water-closet et un placard.

Droit à la partie commune spéciale précaire.

Et les trois cent quatre-vingt-treize /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....393/10 000e

LOT NUMERO VINGT-SIX (26)

Au cinquième étage, première porte droite, en sortant de l'ascenseur A, un appartement d'une pièce comprenant :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une salle de bains et un water-closet.

Et les quatre cent dix-neuf /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....419/10 000e

LOT NUMERO VINGT-SEPT (27)

Au cinquième étage, à gauche en sortant de l'ascenseur A, porte droite, un appartement d'une pièce comprenant :

Une entrée, une salle à manger, une cuisine et un rangement.

Et les trois cent vingt-neuf/

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....329/10 000e

LOT NUMERO VINGT-HUIT (28)

Au cinquième étage, à gauche, en sortant de l'ascenseur A, porte face, un studio comprenant :

Un bureau et un salon.

Un balcon.

Et les trois cent quatre-vingt-dix /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....390/10 000e

LOT NUMERO VINGT-NEUF (29)

Au cinquième étage, à gauche en sortant de l'ascenseur A, porte gauche, un appartement de deux pièces comprenant :

Un dégagement, une pièce, une chambre, une salle de bains, une salle de bains avec un water-closet et un placard.

Un balcon

Et les trois cent soixante-deux /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....362/10 000e

LOT NUMERO TRENTE (30)

Au sixième étage, première porte droite, en sortant de l'ascenseur A, un appartement d'une pièce en partie mansardé comprenant :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une salle de bains et un water-closet.

Et les trois cent quatre-vingt-cinq /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....385/10 000e

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)

Au sixième étage, à gauche en sortant de l'ascenseur A, porte droite, un appartement de deux pièces en partie mansardé comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet et un placard.

Deux balcons.

Et les cinq cent quarante-cinq /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....545/10 000e

LOT NUMERO TRENTE-DEUX (32)

Au sixième étage, à gauche en sortant de l'ascenseur A, porte face, un appartement de deux pièces en partie mansardé comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle d'eau, un water-closet, un dégagement et plusieurs placards.

Deux balcons.

Et les trois cent quatre-vingt-huit /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....388/10 000e

LOT NUMERO TRENTE-TROIS (33)

Au sous-sol, une cave numéro 1.

Et les neuf /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....9/10 000e

LOT NUMERO TRENTE-QUATRE (34)

Au sous-sol, une cave numéro 2.

Et les sept /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....7/10 000e

LOT NUMERO TRENTE-CINQ (35)

Au sous-sol, une cave numéro 3.

Et les sept /

Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....7/10 000e

LOT NUMERO TRENTE-SIX (36)

Au sous-sol, une cave numéro 4.
Et les sept /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....7/10 000e

LOT NUMERO TRENTE-SEPT (37)

Au sous-sol, une cave numéro 5.
Le lot n°37 sera grevé d'une servitude de passage pour accéder aux réseaux d'égout privé et public.
Et les huit /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....8/10 000e

LOT NUMERO TRENTE-HUIT (38)

Au sous-sol, une cave numéro 6.
Et les huit /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....8/10 000e

LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)

Au sous-sol, une cave numéro 7.
Et les onze /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....11/10 000e

LOT NUMERO QUARANTE (40)

Au sous-sol, une cave numéro 8
Et les treize /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....13/10 000e

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)

Au sous-sol, une cave numéro 9.
Et les six /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....6/10 000e

LOT NUMERO QUARANTE-DEUX (42)

Au sous-sol, une cave numéro 10.
Et les six /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....6/10 000e

LOT NUMERO QUARANTE-TROIS (43)

Au sous-sol, une cave numéro 11.
Et les sept /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....7/10 000e

LOT NUMERO QUARANTE-QUATRE (44)

Au sous-sol, une cave numéro 12.
Et les sept /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....7/10 000e

LOT NUMERO QUARANTE-CINQ (45)

Au sous-sol, une cave numéro 13.
Et les sept /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....7/10 000e

LOT NUMERO QUARANTE-SIX (46)

Au sous-sol, une cave numéro 14.
Et les sept /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....7/10 000e

LOT NUMERO QUARANTE-SEPT (47)

Au sous-sol, une cave numéro 15.
Et les huit /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....8/10 000e

LOT NUMERO QUARANTE-HUIT (48)

Au sous-sol, une cave numéro 16.
Et les onze /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....11/10 000e

LOT NUMERO QUARANTE-NEUF (49)

Au sous-sol, une cave numéro 17.
Et les cinq /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....5/10 000e

LOT NUMERO CINQUANTE (50)

Au sous-sol, une cave numéro 18.
Et les sept /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....7/10 000e

LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51)

Au sous-sol, une cave numéro 19.
Et les sept /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....7/10 000e

LOT NUMERO CINQUANTE-DEUX (52)

Au sous-sol, une cave numéro 20.
Et les huit /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....8/10 000e

LOT NUMERO CINQUANTE-TROIS (53)

Au sous-sol, une cave numéro 21.
Et les sept /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....7/10 000e

LOT NUMERO CINQUANTE-QUATRE (54)

Au sous-sol, une cave numéro 22.
Et les huit /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....8/10 000e

LOT NUMERO CINQUANTE-CINQ (55)

Au sous-sol, une cave numéro 23.
Et les huit /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....8/10 000e

LOT NUMERO CINQUANTE-SIX (56)

Au sous-sol, une cave numéro 24.
Et les sept /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....7/10 000e

LOT NUMERO CINQUANTE-SEPT (57)

Au sous-sol, une cave numéro 25.
Et les sept /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....7/10 000e

LOT NUMERO CINQUANTE-HUIT (58)

Au sous-sol, une cave numéro 26.
Et les quinze /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....15/10 000e

LOT NUMERO CINQUANTE-NEUF (59)

Au sous-sol, une cave numéro 27.
Et les trente-et-un /
Dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier…….....31/10 000e

ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE : 10 000 / 10 000es

3-3-3 **Tableau des quotes parts générales**

N° DES LOTS	BAT	ESC	ETAGE	NATURE DU LOT	DIX MILLIEMES GENERAUX
1	B		RDC	Un appartement constitué de : un séjour/cuisine, chambre, water-closet avec lave mains, débarras. Une terrasse en jouissance privative	**518**
2	B		RDC	Un débarras	**29**
3	A-B		RDC	Un appartement constitué de : une entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains, water-closet, plusieurs placards, Une terrasse en jouissance privative	**271**
4	A		RDC	Un water-closet	**15**
5	A		RDC	Un local commercial, water-closet, rangement, dégagement	**389**
6	A	A1	RDC	Un appartement constitué de : une entrée, séjour, chambre, dégagement	**212**
7	A	A1	RDC	Un appartement constitué de : une cuisine, loge, salle de bains, water-closet	**183**
8	A	A1	1er étage	Un appartement constitué de : un séjour/kitchenette, chambre, salle d'eau avec water-closet, placard	**327**
9	A	A1	1er étage	Un appartement constitué de : une entrée, chambre, cuisine, water-closet, rangement	**240**
10	A	A1	1er étage	Un séjour	**225**
11	A	A1	1er étage	Une pièce	**76**
12	A	A1	1er étage	Un appartement constitué de : une entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains avec water-closet, placards	**285**
13	A	A1	2e étage	Un appartement constitué de : ne entrée, séjour, cuisine, water-closet, placard	**369**
14	A	A1	2e étage	Un appartement constitué de : une entrée, chambre, cuisine, salle d'eau, water-closet, rangement, placard	**266**
15	A	A1	2e étage	Un appartement constitué de : une entrée, séjour, bureau	**329**
16	A	A1	2e étage	Un appartement constitué de : une entrée, séjour, chambre, cuisine, salle d'eau avec water-closet, placard	**318**

17	A	A1	3e étage	Un appartement constitué de : une entrée, séjour, cuisine, salle d'eau, water-closet, placard	**401**
18	A	A1	3e étage	Un appartement constitué de : une entrée, chambre, cuisine, salle d'eau avec water-closet, rangement	**298**
19	A	A1	3e étage	Un appartement constitué de : une entrée, séjour	**372**

N° DES LOTS	BAT	ESC	ETAGE	NATURE DU LOT	DIX MILLIEMES GENERAUX
20	A	A1	3e étage	Un appartement constitué de : une entrée, séjour, chambre, cuisine, salle d'eau, placard	**349**
21	A	A1	4e étage	Un appartement constitué de : une entrée, séjour, cuisine, salle d'eau, water-closet, placard	**400**
22	A	A1	4e étage	Un appartement constitué de : une entrée, chambre, cuisine, salle d'eau avec water-closet, rangement	**312**
23	A	A1	4e étage	Un séjour	**287**
24	A	A1	4e étage	Une pièce	**79**
25	A	A1	4e étage	Un appartement constitué de : une entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains avec water-closet, placard	**393**
26	A	A1	5e étage	Un appartement constitué de : une entrée, séjour, cuisine, salle de bains, water-closet	**419**
27	A	A1	5e étage	Un appartement constitué de : une entrée, salle à manger, cuisine, rangement	**329**
28	A	A1	5e étage	Un appartement constitué de : un séjour, bureau, Un balcon	**390**
29	A	A1	5e étage	Un appartement constitué de : un dégagement, pièce, chambre, salle de bains, salle de bains avec water-closet, placard. Un balcon	**362**
30	A	A1	6e étage	Un appartement constitué de : une entrée, séjour, cuisine, salle de bains, water-closet, parties mansardées	**385**
31	A	A1	6e étage	Un appartement constitué de : une entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains, water-closet, placard, parties mansardées, Deux balcons	**545**
32	A	A1	6e étage	Un appartement constitué de : une entrée, séjour, chambre, cuisine, salle d'eau, placards, dégagement, parties mansardées, Deux balcons	**388**
33	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 1	**9**
34	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 2	**7**
35	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 3	**7**
36	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 4	**7**
37	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 5	**8**
38	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 6	**8**

39	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 7	**11**
40	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 8	**13**
41	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 9	**6**
42	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 10	**6**
43	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 11	**7**

N° DES LOTS	BAT	ESC	ETAGE	NATURE DU LOT	DIX MILLIEMES GENERAUX
44	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 12	**7**
45	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 13	**7**
46	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 14	**7**
47	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 15	**8**
48	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 16	**11**
49	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 17	**5**
50	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 18	**7**
51	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 19	**7**
52	A	A2	Sous-sol	Une cave numéro 20	**8**
53	B	A2	Sous-sol	Une cave numéro 21	**7**
54	B	A2	Sous-sol	Une cave numéro 22	**8**
55	B	A2	Sous-sol	Une cave numéro 23	**8**
56	B	A2	Sous-sol	Une cave numéro 24	**7**
57	B	A2	Sous-sol	Une cave numéro 25	**7**
58	B	A2	Sous-sol	Une cave numéro 26	**15**
59	B	A2	Sous-sol	Une cave numéro 27	**31**
					10000

3-3-4 **Tableau synoptique**

N° des Lots	Quotes Parts Générales	CHARGES PARTICULIÈRES				
		Bâtiments		Escaliers		Ascenseur
		B	A	A1	A2	A
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
1	518	807				
2	29	45				
3	271	18	271			
4	15		16			
5	389		415			
6	212		226			
7	183		196			
8	327		350	47		35
9	240		256	39		29
10	225		241	31		23

N° des Lots	Quotes Parts Générales	CHARGES PARTICULIÈRES				
		Bâtiments		Escaliers		Ascenseur
		B	A	A1	A2	A
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
11	76		81	10		8
12	285		305	39		29
13	369		395	53		42
14	266		284	42		33
15	329		352	45		35
16	318		340	44		34
17	401		428	52		47
18	298		318	43		38
19	372		398	47		42
20	349		373	44		39
21	400		427	48		49
22	312		333	41		43
23	287		307	33		35
24	79		85	9		10
25	393		420	45		48
26	419		448	46		56
27	329		351	39		48
28	390		417	40		49
29	362		387	37		46
30	385		412	38		55
31	545		582	52		75
32	388		414	36		52
33	9		10		38	
34	7		8		31	
35	7		8		31	
36	7		8		31	
37	8		9		34	
38	8		9		33	
39	11		12		43	
40	13		14		58	
41	6		7		27	
42	6		7		26	
43	7		8		30	
44	7		8		29	
45	7		8		29	
46	7		8		29	

N° des Lots	Quotes Parts Générales	CHARGES PARTICULIÈRES				
		Bâtiments		Escaliers		Ascenseur
		B	A	A1	A2	A
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
47	8		7		33	
48	11		12		45	
49	5		5		21	
50	7		8		30	
51	7		8		31	
52	8		8		32	
53	7	11			28	
54	8	13			34	
55	8	12			31	
56	7	11			29	
57	7	11			30	
58	15	23			60	
59	31	49			127	
	10000	**1000**	**10000**	**1000**	**1000**	**1000**

3-4 **CHARGES COMMUNES GENERALES**

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en fractions dénommées "lot".

La désignation de ces lots, leur énumération, leur emplacement, la répartition entre eux des droits et charges communes, figures-en un tableau synoptique divisé de sept (7) colonnes, tel qu'il est joint au présent acte.

Pour permettre la lecture de ce tableau, il est précisé ce qui suit :

Numération des lots

La colonne 1 du tableau indique le numéro du lot de la copropriété. Cette énumération est établie conformément à la législation sur la publicité foncière.

QUOTES-PARTS GENERALES :

La colonne 2 indique en dix millièmes la quote-part des droits du copropriétaire du lot.
L'énumération qui va suivre n'est ni exhaustive ni limitative mais simplement énonciative.

Elle s'applique pour :

- les dépenses afférentes, aux parties communes à tous les copropriétaires, énumérées ci-dessus ("Parties communes générales"),
- les mitoyennetés qui entourent la copropriété,
- les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat, aux honoraires du Syndic, aux primes d'assurance, aux impôts communs, notamment les impôts fonciers, à la consommation d'eau et d'électricité pour les besoins des parties communes générales,
- les dépenses dues au Service des ordures ménagères,
- les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble et même ceux afférents aux parties privatives, tant que le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires,
- les charges de reconstitution totale de l'ensemble immobilier pour le cas de destruction totale ou de plus des trois quarts,
- les salaires et rémunérations de la gardienne ou des personnes de service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunération,
- les compteurs généraux,
- les branchements généraux jusqu’au départ des canalisations,
- le droit de jouissance exclusif et particulier du sol, ou partie, sur lequel est édifié le bâtiment concerné,
- la porte d’accès depuis la **rue du chemin vert** avec ses accessoires,
- la porte d’accès au palier du rez-de-chaussée du bâtiment A avec ses accessoires,
- le revêtement du sol du hall et du palier du rez-de-chaussée du bâtiment A,
- le revêtement des murs du palier et du hall du rez-de-chaussée du bâtiment A,
- le tapis du hall,
- la porte d’accès à la cour intérieur avec ses accessoires,
- la cour intérieure avec ses accessoires,
- le local pour les ordures ménagères avec compost,
- les emplacements pour les vélos,
- le bloc de boîtes aux lettres,
- le local technique du situé au sous-sol,

- les charges de l'interphone et/ou du vidéophone donnant accès à l'intérieur de l'immeuble s'il en existent seront réparties suivant le nombre de postes raccordés, à part égales, sauf les combinés qui restent des parties privatives.

3-4-1 **Charges des bâtiments**

La colonne 3 indique en millièmes la quote-part incombant aux copropriétaires du **bâtiment B,** soit les lots un (1), deux (2), trois (3) et cinquante-trois (53) à cinquante-neuf (59).

La colonne 4 indique en dix millièmes la quote-part incombant aux copropriétaires du **bâtiment A**, soit les lots trois (3) à cinquante-deux (52).

Ces charges comprennent suivant les cages d'escaliers, les dépenses affectées pour :

- les fondations, les murs porteurs (pignons, refends), en un mot tout ce qui constitue l'ossature du bâtiment,
- les planchers du bâtiment, les hourdis de ces planchers mais non inclus les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol.
- les couvertures et charpentes du bâtiment,
- les murs et cloisons du bâtiment séparant les parties communes des parties privatives à l'exception des portes donnant accès à chaque partie privée,
- le gros-œuvre des marches et des contre-marches d'escalier,
- les ornements extérieurs des façades du bâtiment, le gros-œuvre des balcons des étages malgré leurs affectations de parties privatives, des appuis de fenêtre mais non les fenêtres elles-mêmes.
- le ravalement des façades et ou l'isolation thermique extérieure des façades avec ravalement, auxquels peuvent s'ajouter, mais uniquement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des persiennes volets stores ou jalousies, bien que ces choses soient des parties privatives,
- les barres d'appui et les gardes corps,
- le toit et les revêtements étanches ainsi que les isolations thermiques, s'ils en existent,
- les chutes et canalisations de déversement à l'égout des eaux pluviales et ménagères des water-closets, les canalisations générales d'alimentation de toute nature jusqu'au départ des canalisations,
- les conduits et prises de ventilation, les conduits et prises d'air frais,
- les éléments d'équipement commun, tels que les parties vitrées et mobiles, tapis, paillassons,
- l'achat, l'entretien du matériel pour le bâtiment,
- l'installation électrique à usage commun du bâtiment,
- les éclairages et les accessoires électriques,

Cette énumération n'est pas exhaustive.

3-4-2 **Charges d'escaliers**

La colonne 5 indique en millièmes la quote-part incombant aux copropriétaires desservis par **l'escalier A1** du rez-de-chaussée au sixième étage, soit les lots huit (8) à trente-deux (32).

La colonne 6 indique en millièmes la quote-part incombant aux copropriétaires desservis par **l'escalier A2** du rez-de-chaussée au sous-sol, soit les lots trente-trois (33) à cinquante-neuf (59).

Ces charges comprennent suivant les cages d'escaliers, les dépenses affectées pour :

- la porte donnant accès à l'escalier (l'escalier A2),
- les paliers des étages (l'escalier A1),

- les éclairages et les accessoires électriques (les escaliers A1 et A2),
- le revêtement des sols, des murs et des tapis des paliers des étages (l'escalier A1),
- les cages d'escaliers (les escaliers A1 et A2),
- les marches et les contremarches des escaliers (les escaliers A1 et A2),
- les couloirs du sous-sol (l'escalier A2).

3-4-3 **Charges d'ascenseur**

La colonne 7 indique en millièmes la quote-part incombant aux copropriétaires desservis par **l'ascenseur**, soit les lots huit (8) à trente-deux (32).

Ces charges comprennent les dépenses affectées respectivement pour :

- le moteur,
- la cabine,
- le système de traction,
- le système de parachute,
- la porte de la cabine,
- la porte palière,
- l'armoire de commande,
- le contrat d'entretien.

3-4-4 **Consommation d'eau froide**

Ces charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par l'ensemble des copropriétaires et l'entretien des réseaux et compteurs.

Elles seront réparties suivant la colonne 2 du tableau synoptique (charges générales).

Les dispositions précédentes s'appliquent jusqu'à l'installation de la totalité des compteurs individuels d'eau froide. La souscription d'un abonnement et d'un contrat d'entretien sera effectuée par le Syndicat des copropriétaires qui décidera du mode et de la fréquence des relevés. En ce cas, les dispositions précédentes ne s'appliqueront pas si un compteur individuel vient à être installé dans chacun des lots ; en ce cas, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondantes à la consommation d'eau indiquée par le compteur individuel, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de ce compteur. La différence susceptible d'exister entre les consommations relevées par des compteurs individuels et le compteur général sera répartie au prorata des tantièmes de copropriété.

3-4-5 **Charges des parties spéciales précaires**

Les charges des parties communes spéciales précaires à certains seront réparties à parts égales entre ces lots à savoir :

- Au premier étage, les charges de la partie commune spéciales à usage précaire seront réparties entre les lots **numéros 10-11-12**,
- Au quatrième étage, les charges de la partie commune spéciales à usage précaire seront réparties entre les lots **numéros 23-24-25.**

4-0 **MODALITES DE JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES ET PRIVEES**

PRINCIPE

1 - Tout occupant devra se conformer au présent règlement.

OCCUPATION-PROPRETE

2 - Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, paliers, escaliers, couloirs, ni y laisser séjourner ni y apposer un objet quelconque, ni y faire effectuer aucun travail de ménage de quelque nature que ce soit.
Il sera interdit d'y entreposer des gravas ou matériaux. Dans le cas où un ou plusieurs lots seraient encombrés, le syndic, à la demande d'un membre du conseil syndical, enverra par courrier recommandé avec accusé de réception, une mise en demeure de remettre en état de propreté la partie extérieure du ou des lots. Si 15 jours après réception du courrier, les gravas ou matériaux ne sont toujours pas enlevés, le syndic procédera au déblaiement, au frais du ou des propriétaires du lot concerné.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

3 – L'immeuble est à usage mixte, commerces et habitations.

AFFECTATION DES LOCAUX

4- L'immeuble est à usage de commerces et habitations, l'exercice des professions libérales sera autorisé sous réserve des autorisations administratives nécessaires.
Tous les commerces sont autorisés à l'exception de ceux susceptibles d'être contraires aux bonnes mœurs, de causer un trouble à l'ordre public, à la tranquillité de l'immeuble, un trouble par rapport à la destination de l'immeuble ou pouvant provoquer des nuisances anormales, aux émissions de fumée.
Les commerces interdits seront : les commerces alimentaires nécessitant l'extraction de fumée, restaurants, les débits de boissons, les dark kitchen, les dark stores, les dancings, les boites de nuit, les sex-shops, les clubs échangistes.

Les sièges de société ou les domiciliations pour le registre du commerce et des sociétés pourront être établis dans les appartements mais sans exercice de l'activité dans les locaux à l'exception des professions libérales et sous réserves des autorisations administratives nécessaires, à demander directement par le copropriétaire ou locataire intéressé.

ENSEIGNES - PUBLICITE

5- Les personnes exerçant une profession libérale, et les sociétés seront autorisées, par le syndic, à apposer dans le porche aux emplacements réservés, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation où elles exercent leur activité.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposé dans les parties communes générales, sauf pour les professions autorisées par le règlement de copropriété ou l'Assemblée Générale, ainsi que pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot. Les caractéristiques des

enseignes devront être définies lors de la première Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.
Les demandes d'aménagement de façade par un copropriétaire devront faire l'objet d'une autorisation faite en assemblée générale.
Les démarches administratives seront à la charge du demandeur.

UTILISATION DES FENETRES

6 - Il ne pourra être sis ou apposé aux fenêtres, sur les rebords de fenêtres ou balcons, ni garde-manger, ni linge, ni aucun autre objet.

Toutefois, des vases et caisses à fleurs seront tolérés à condition d'être bien assujettis contre la chute et de reposer sur des dessous capables de retenir le surcroît d'eau, pour éviter de détériorer les murs et d'incommoder les occupants des étages inférieurs.

ENTRETIEN

7 - Le revêtement du sol des parties privatives pourra être changé.
Dans ce cas, le changement de revêtement devra permettre de respecter les normes fixées par la réglementation acoustique en cours.

BRUITS

8 - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils multimédias et des appareils audio-vidéos, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

ANTENNE SATELLITE INDIVIDUELLE

9 - Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, tout occupant désireux d'installer une antenne satellite devra en faire la demande au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :

- la dimension de l'antenne ;
- l'endroit précis où il souhaite la poser ;
- le ou les satellites qu'il veut capter ;

Le syndic a trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.
Dès lors l'assemblée a deux possibilités :

- accepter le projet ;

- proposer une solution substitutive ;

Faute de réponse, il y a accord tacite de la copropriété.

Dans ce cas, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment correspondant au lot et par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

HARMONIE

10 – Sans objet.

ANIMAUX

11 - Les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Les animaux même domestiques, de nature bruyante ou nuisible, sont interdits.

Les chiens et les chats sont admis, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les animaux domestiques ne devront errer dans les parties communes.

VOLS

12 - En aucun cas, le Syndicat ne pourra être rendu responsable d'un vol dans les parties communes ou privées.

REPARATIONS ET ENTRETIEN (accès des ouvriers)

13 - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Tout copropriétaire possédant un lot dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques etc... devra laisser libre l'accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore, la réalisation de nouveaux branchements.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros œuvre de la construction, apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs et escaliers, intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit, apportent une modification aux installations de chauffage, ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété. Il en sera de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité.

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les choses classées dans les parties communes (fenêtres, barres d'appui, volets, et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

LIBRE ACCES

14 - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant dans l'immeuble ou à un proche pouvant se rendre sur place en cas de besoin d'intervention. Les coordonnées du détenteur des clés (gardien ou tierce personne) devront être portées à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIES

15 - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de wc devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

CHAUFFAGE - RADIATEURS

16 - Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

ALIMENTATION DES APPAREILS MENAGERS

17 - Il est strictement interdit de détenir chez soi une quelconque bouteille de gaz de type propane, butane ou autre. De même, qu'il est strictement interdit d'utiliser des appareils ménagers (cuisine et chauffage) fonctionnant au butane ou au propane.

MODIFICATIONS

18 - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous les affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux, et celui-ci pourra exiger qu'ils soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous autres travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

REUNION DE PLUSIEURS LOTS

19 – Un même propriétaire de plusieurs lots contigus aura la faculté de réunir ces lots. Si pour une utilisation rationnelle de ces lots il est nécessaire de percer un mur porteur ou un plancher, qui sont réputés parties communes, cela devra se faire sous la surveillance de l'architecte de la résidence et après l'accord de l'assemblée générale.
Cette incorporation ne sera qu'un droit de jouissance, elle n'apportera aucune modification dans la quote part des parties communes, affectée à chacun des lots réunis ni dans la quote part des charges leur incombant.

Par contre la faculté d'incorporer le palier principal ou la partie de coursive dans les parties privatives, même si ce palier ou cette partie de coursive ne dessert aucun autre lot ou partie commune, sera soumise aux conditions suivantes :
- accord de l'assemblée générale,
- autorisation administrative si nécessaire,
- création d'un numéro de lot de copropriété affecté de tantièmes de copropriété et de charges particulières si nécessaire,
- vente de ce nouveau lot au copropriétaire concerné par le syndicat des copropriétaires.

Le copropriétaire concerné pourra édifier une cloison et mettre une porte palière, en respectant l'harmonie des parties communes, à l'emplacement de la nouvelle limite de son lot.
Les frais engendrés par ces opérations seront exclusivement à la charge du copropriétaire concerné.
Il en sera de même lorsqu'un lot sera desservi par un seul palier ou sera situé à l'extrémité d'un couloir ou d'une coursive.

RESPONSABILITE

20 - Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non-conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, ou par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

USAGE DES PARTIES COMMUNES

PRINCIPE

21 - Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserves des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes du paragraphe ci-dessus (Responsabilité).

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

ENCOMBREMENT

22 - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées, les couloirs et la cour intérieure ne pourront être en aucun cas servir de garage à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

ASCENSEUR

23 - Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage, sans l'autorisation du syndic de l'immeuble.

Les emménagements ou déménagements ne pourront se faire par l'ascenseur qu'après avoir prévenu le syndic et avoir posé une protection dans la cabine.

Le copropriétaire devra veiller à respecter la charge maximale supportée par l'ascenseur.

Les éventuels dégâts occasionnés par le fait d'un copropriétaire, de son locataire ou de ses ayants droits seront entièrement à sa charge.

LIVRAISONS

24 - Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

HYGIENE

25 - Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

En application de la Loi 91-32 du 10 janvier 1991 (Loi EVIN), il sera interdit de fumer dans les parties communes des bâtiments.

HARMONIE DE L'IMMEUBLE

26 - L'harmonie générale de l'immeuble devra être respectée sous le contrôle du syndic de la copropriété.

BOITES AUX LETTRES

27 - Aucune boîte aux lettres supplémentaires aux nombres de lots ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation de l'Assemblée Générale.

RACCORDEMENTS AUX DIVERS RESEAUX ET CANALISATIONS

28 - Les copropriétaires pourront, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et d'eaux vannes et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes ; le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

Ce raccordement devra se faire suivant les règles de l'art. Il pourra faire l'objet d'un contrôle par le syndic.

TROUBLES DE JOUISSANCE

29 - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer des dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

ETAT DE CARENCE

30 - En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic de la copropriété, après décision de l'Assemblé Générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant, à cause de cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sans effet pendant un délai d'un mois.

MUTATIONS

31 - En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le paiement des différentes charges s'établit comme suit sauf dispositions contraires décidées par le législateur.

- Budget prévisionnel voté par l'Assemblée Générale :

(Article 6-2 du décret du 17 Mars 1967)

Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 (le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale), incombe au vendeur.

Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

- Dépenses non comprises dans le budget prévisionnel :

(Article 6-2 du décret du 17 Mars 1967)

Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (travaux précis, dont le montant est connu et qui ont été régulièrement votés en assemblée générale), incombe à celui qui est copropriétaire le jour de l'exigibilité de ces provisions.

Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

- Provisions pour dépenses non déterminées :

Le paiement des provisions pour les dépenses non déterminées (dépenses urgentes non prévisibles), incombe à celui qui est copropriétaire le jour de l'exigibilité de ces provisions.

Le remboursement de ces provisions au vendeur se fera pour un montant maximum de 1 an de versement.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 ne pourra être prise qu'entre le vendeur et l'acquéreur (article 6-3 du décret du 17 mars 1967).

Toute notification de mutation doit intervenir sans délai de quelque manière qu'elle intervienne. Elle doit comporter élection de domicile sur le territoire de la France métropolitaine par tout nouveau titulaire des droits mutés.

En cas d'aliénation d'une fraction d'un lot, la répartition des charges entre les fractions si elle n'est pas déjà prévue par le présent règlement, sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

LOCATIONS

32 - Tout propriétaire n'occupant pas son appartement par lui-même restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement et sera responsable envers le Syndicat et les propriétaires des autres appartements des agissements des occupants, sauf son recours contre ces derniers. Tout bail ou autre titre donnant droit à l'occupation des locaux devra comporter de la part de l'occupant l'engagement de se soumettre au présent règlement.

ACTION EN JUSTICE

33 - Tout copropriétaire exerçant une action concernant la propriété ou la jouissance de son droit doit en informer le Syndic. Copie de toute assignation délivrée par ce copropriétaire est adressée par l'Huissier au Syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 55 du décret du 17 mars 1967
Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.
Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.
Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires, l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article R. 136-2 du code de la construction et de l'habitation et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal judiciaire est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.
Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

5 **INFORMATION**

5-1 **PLANS**

Les quotes-parts divises de copropriété ont été délimitées et numérotées par Monsieur Gérard BOUDET, Géomètre-Expert D.P.L.G. 114, avenue du Général Leclerc à BOURG-LA-REINE (Hauts-de-Seine),

Sur les plans de la copropriété, ci-après annexés

Plans de la copropriété

- Plan du rez-de-chaussée
- Plan du premier étage
- Plan du deuxième étage
- Plan du troisième étage
- Plan du quatrième étage
- Plan du cinquième étage
- Plan du sixième étage
- Plan du sous-sol

Les plans annexés au règlement de copropriété ont pour objet de situé les lots dans la copropriété.
La distribution intérieure n’est pas contractuelle et peut être modifié à tout moment par le copropriétaire concerné.
Il n’y a pas d’autorisation à demander à la copropriété si cette modification n’entraine pas un changement de destination ni ne touche aux murs porteurs.

5-2 **OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS**

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux dits ayants-cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs ultérieurs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables audits ayants-cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

6 ORGANISATION DE LA COPROPRIETE

6-1 LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit, groupés dans ce syndicat.
Le syndicat a pour objet la conservation et l'amélioration de l'**IMMEUBLE** ainsi que l'administration des parties communes.
En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.
Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.
Il est dénommé **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 81, rue du Chemin Vert**.
Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidé à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.
Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.
Il a son siège à **l'adresse de l'IMMEUBLE.**

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'**IMMEUBLE** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.
Il prend fin si la totalité de l'**IMMEUBLE** vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

4°/ - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

5°/ - Conformément à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et au décret n°2016-1167 du 26 août 2016, le Syndicat est enregistré au registre national d'immatriculation des Syndicats des Copropriétaires.

Le Syndicat des copropriétaires est régi par les lois et décrets suivants :

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par :
Loi n°66-1006 du 28 décembre 1966
Loi n°74-908 du 29 octobre 1974
Loi n°77-804 du 19 juillet 1977 art. 8 JORF 20 juillet 1979
Loi n°79-2 du 2 janvier 1979
Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985
Loi n°92-653 du 13 juillet 1992
Loi n°94-624 du 21 juillet 1994
Loi n°95-73 du 21 janvier 1995
Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996
Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996

Ordonnance n°2000-916 du 19 septembre 2000
Loi n°2000-1208 d art. 81 3° JORF 14 décembre 2000
Loi n°2003-590 du 7 février 2003 art. 93 2° JORF 3 juillet 2003
Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003
Loi n°2003-710 du 1 août 2003
Loi n°2004-669 du 9 juillet 2004
Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005.
Ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006
Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006,
Loi n°2006-1776 du 30 décembre 2006
Loi n°2007-297 du 5 mars 2007 art. 15 2° JORF 7 mars 2007
Loi n°2007-309 du 5 mars 2007
Loi n°2007-1787 du 20 décembre 2007
Loi n°2008-776 du 4 août 2008
Loi n°2209-258 du 4 août 2008
Loi n°2009-323 du 25 mars 2009
Loi n°2009-256 du 112 mai 2009
Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010
Loi n°2011-267 du 14 mars 2011
Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 JORF du 26 mars 2014 dite « loi ALUR »
Loi n°2015-990 du 6 août 2015 dite « loi MACRON »
Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN »
Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme de droit de la copropriété des immeubles bâtis.
Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019
Lo n° 2021-1104 du 22 août 2021

- décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifié par :
Décret n°73-748 du 26 juillet 1973 art. 1 JORF 1er août 1973
Décret n°86-768 du 9 juin 1986 art. 12 JORF 14 juin 1986
Décret n°92-755 du 31 juillet 1992
Décret n°95-74 du 21 janvier 1995
Décret n°95-162 du 15 février 1995
Décret n°96-987 du 14 novembre 1996
Décret n°96-1236 du 30 décembre 1996
Décret n°2000-293 du 4 avril 2000
Décret n°2004-479 du 27 mai 2004
Décret 2005-240 du 14 mars 2005
Décret n°2007-285 du 1 mars 2007
Décret n°2008-484 du 22 mai 2008
Décret n°2016-1167 du 26 août 2016
Décret n° 2019-650 du 27 juin 2019
Décret n° 2020-153 du 21 février 2020
Décret n° 2020-834 du 02 juillet 2020
Décret n°2022-474 du 4 avril 2022

Et les textes à venir se rapportant à la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et au décret 67-223 du 17 mars 1967.

6-2 LES ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

6-2-1 Epoque des réunions

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'**IMMEUBLE** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.
Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

Lors de cette première réunion, l'Assemblée nommera le Syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une Assemblée Générale des copropriétaires.

L'Assemblée Générale peut être réunie extraordinairement par le Syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le Syndic devra convoquer l'Assemblée Générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Le Syndic devra également convoquer les copropriétaires, en Assemblée, dans un délai d'un mois, à la demande d'un copropriétaire chaque fois que ce droit lui aura été reconnu par le présent règlement.

6-2-2 Convocations

6-2-2-1 Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

Le Syndic convoque l'Assemblée Générale.

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'Assemblée Générale des copropriétaires. Ils en font la demande au Syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au Syndic.

La demande d'une Assemblée Générale peut être également le fait du Conseil Syndical, s'il en existe un, et en cas de carence du Syndic, le président du Conseil Syndical est habilité à convoquer lui-même l'Assemblée Générale.

Si la mise en demeure au Syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référer peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée. L'assignation est délivrée au Syndic.

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

6-2-2-2 Contenu des convocations - Documents annexes

La convocation contient l'indication du lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour. L'ordre du jour précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I – Pour la validité de la décision :

1°- L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;
2°- Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;
La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;
3°- Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 lots que le contrat proposé à pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi ;
4°- Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;
5°- Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 du décret 67-223 du 10 mars 1967 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;
6°- Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant les cas, à établir ou à modifier ces actes ;
7°- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 ;
8°- Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;
9°- Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;
10e- Les conclusions du rapport du mandataire *ad hoc* lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1B de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolutions nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;
11e- Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de ma lise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;
12e- Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article ;
13e- La situation financière d'un ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 14-4 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 ;

II – Pour l'information des copropriétaires :

1°- Les annexes au budget prévisionnel ;
2°- L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;
3°- L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 ;
4e- Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévue au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 ;
5e- En vue de l'approbation comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;
6e- L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

6-2-2-3 Ordre du jour complémentaire

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette résolution est requise en application des 7° et 8° du I) de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

6-2-2-4 Délai de convocation - Forme

Sauf urgence, la convocation est notifiée dans les délais en vigueur.

Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire.

Toutefois, la notification des convocations peut valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

6-2-2-5 Personnes à convoquer

Les convocations doivent être faites aux copropriétaires et éventuellement, aux associés des Sociétés d'attribution régies par les articles L.212-1 et suivants et R-212-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les mutations ne sont opposables au Syndic qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au Syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire,

antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu classe 6-2-3-5.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la Société est tenu de communiquer, sans frais, au Syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'Assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le Syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du Syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'Assemblée Générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la Société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

6-2-2-6 Fixation des lieux, date et heure de la réunion

La personne qui convoque l'Assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

6-2-2-7 Assemblée Générale tenue sur deuxième convocation

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret 67-223 du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.
Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximum de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

6-2-3 **Tenue des Assemblées Générales**

6-2-3-1 Lieu de convocation

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret 67-223 du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximum de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Précision faite que l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 dispose, savoir :

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale et les modalités de remise au syndic du formulaire de vote par correspondance sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Les modalités de participation aux assemblées générales des copropriétaires par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique sont détaillées notamment aux articles 13-1, 13-2, 14 et 17 du décret du 17 mars 1967.

6-2-3-2 Présidence de l'Assemblée

L'Assemblée Générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le Président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu classe 6-2-2-2 du règlement, l'Assemblée Générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de cette mission.

6-2-3-3 Bureau de l'Assemblée

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président et s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

6-2-3-4 Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets. Elle contient les, nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé personne physique, les, dénomination, forme, capital, siège, numéro R.C.S., le cas échéant, de chaque copropriétaire ou associé personne morale, membre de l'Assemblée et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'Assemblée, compte tenu des dispositions du règlement.

La feuille de présence peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, par son mandataire ou par le représentant habilité de la personne morale. La feuille de présence est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée et constitue une annexe du procès verbal avec lequel elle est conservée.

6-2-3-5 Pouvoirs

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% des voix du Syndicat. Chacun des époux copropriétaires commun ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un Syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même Syndicat secondaire. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même au mandataire qu'il choisit.
Ne peuvent recevoir des mandats pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :
1° le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin,
2° les ascendants et les descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte de solidarité ou de son concubin,
3° les préposés du syndic, leurs conjoints, le partenaire lié à eux par un pacte de solidarité, leur concubin,
4° les ascendants et les descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leurs conjoints ou du partenaire lié à eux par un pacte de solidarité ou de leur concubin.

Les représentants légaux des incapables, mineurs ou majeurs, ou autres incapables participent aux Assemblées en leurs lieux et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un seul mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

6-2-3-6 Ordre du jour

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 10 et 11 du décret 67-223 du 17 mars 1967 ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

L'assemblée générale peut en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

6-2-3-7 Procès-verbal

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le Président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.
Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui sont opposés à la

décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Syndic.

6-2-4 **Voix - Majorité**

6-2-4-1 Voix

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes en vertu du règlement de l'état descriptif de division.

Chacun des associés de sociétés propriétaire de lots dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il est la jouissance.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote et ce avec un nombre de tantièmes proportionnel à leur participation aux frais.

6-2-4-2 Majorité - Décisions ordinaires
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est disposé autrement par la loi.

Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité ci-dessus :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi que la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipements définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 relative à l'amélioration de l'habitat ;
b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives et règlementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;
c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifié en vertu de l'article 313-4-2 du Code de l'Urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires

d'assurer la maitrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses équipements d'éléments essentiels ;
e) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et règlementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;
g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;
h) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
i) La décision d'équiper les places de stationnement couverte ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour les voitures électriques.
j) L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation audites dépenses.

6-2-4-3 Majorité - Décisions prises à la majorité absolue des voix **(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)**

L'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne de prendre un acte ou une décision, mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée générale autorise le délégataire à décider des dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à la destination de celui-ci.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

f) les travaux d'économies ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.
Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f).

g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communication électroniques interne à l'immeuble dès lors quelle porte sur des parties communes.

i) Le délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le Syndicat des Copropriétaires.

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

k) Et l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteur de frais de chauffage.

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration.

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaire à cette individualisation.

Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Lorsque l'Assemblée Générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet na recueilli au moins le tiers des voix, la même Assemblée se prononce à la majorité prévue de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque que le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 ci-dessus.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n) et o) de l'article 25 ci-dessus.

Article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965

Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagné d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Article 25-3 de la loi du 10 juillet 1965

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ses travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

6-2-4-4 Majorité - Décisions exigeant la double majorité
(Article 26 de la loi du 10 juillet 1965)

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de dispositions autres que ceux visés à l'article 25 alinéa d) ci-dessus.

b) La modification ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles quelles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider de l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

Article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblé générale n'a pas décider à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du Syndicat des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

Article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965)

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

6-2-4-5 Décision prises à l'unanimité des voix

L'assemblée générale réunie sur convocation ne peut adopter qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) La surélévation ou la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26 ci-dessus, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

b) L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

c) Toute décision imposant à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement copropriété.

d) Toute décision portant modification du règlement de copropriété dès lors qu'elle implique un changement de la destination de l'immeuble.

e) Et en règle générale, toute décision portant atteinte à la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie dans le règlement de copropriété.

f) La modification de la répartition des charges.

g) La souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

6-2-4-6 Effet de décisions

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux absents, défaillants et opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait de procès-verbal de l'Assemblée certifiée par le Syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Si une Société d'attribution régie par les articles L-212-1 et suivants et R-212-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'Assemblée est notifié au représentant légal de la Société, s'il n'a pas assisté à la réunion.

Les dispositions de l'article 2224 du Code Civil relatif aux délais de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le Syndicat. Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en l'application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois, mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

6-3 **CONSEIL SYNDICAL**

6-3-1 **Composition**

En vue d'éclairer la collectivité des copropriétaires sur les questions concernant la copropriété, d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un conseil syndical.

Le nombre de membres du conseil syndical sera déterminé lors de la première assemblée générale.

Les membres du Conseil syndical sont désignés par l'Assemblée Générale parmi les copropriétaires, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leur conjoint et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses proposés, même s'ils sont copropriétaires, associés, acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par la classe 6-2-4-3 du présent règlement.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Les membres du conseil syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant dans l'ordre de leur élection.

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

Pour l'application des deux articles précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

Le conseil n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges deviennent vacants pour quelque cause que ce soit.

6-3-2 **Organisation**

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son Président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les fonctions de Président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à une rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du Président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet par l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par la classe 6-2-4-3 du présent règlement.

6-3-3 **Attributions**

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tout autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le conseil syndical.

Le conseil reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de la désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1 et accompagné de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de cette mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il produit à cet effet.

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 25a) de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret 67-223 du 17 mars 1967.

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donné au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le

contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

6-3-4 **Délibérations**

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération.

En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les procès-verbaux, inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

Le Président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

6-4 **LE SYNDIC**

6-4-1 **Nomination - Révocation - Démission – Rémunération – Syndic provisoire**

6-4-1-1 Nomination

Les fonctions de Syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Le Syndic est nommé par l'Assemblée Générale aux conditions prévues à l’article 25c) de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Si l'Assemblée Générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le Syndic, le Syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le Syndicat est dépourvu du Syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'Assemblée Générale en vue de la nomination du Syndic.

L'Assemblée Générale fixe la durée des fonctions du Syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au quatrième alinéa de la présente classe 6-4-1-1.

Elle ne peut excéder trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

Les fonctions du Syndic sont renouvelables.

6-4-1-2 Révocation - Démission

La révocation du Syndic, si elle n'est pas fondée sur un motif légitime, lui ouvre un droit à l'indemnité.

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance, ou s'il n'en a pas été créé, convoquer une Assemblée à cet effet.

En cas d'empêchement du Syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et a défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice.

Dans tous les cas où le Syndic désire démissionner, il doit préalablement convoquer une Assemblée Générale en vue de nommer son successeur.

6-4-1-3 Rémunération

Le contrat de mandat du Syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du Syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'Assemblée Générale à la majorité prévue à 25c) de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

6-4-1-4 Syndic provisoire

Le syndic provisoire sera nommé avant la réunion de la première assemblée générale conformément à l'article 17 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.
Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.
Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.
Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965 ;
Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965 ;

Les fonctions de syndic provisoire seront assurées par la société **HABRIAL, 103, rue de Miromesnil, 75008 PARIS, téléphone : 01.45.22.87.10.** ou par toutes autres sociétés qu'il se substituerait.

6-4-2 **Attributions**

6-4-2-1 Règles générales

Le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale ;

- d'administrer l'ensemble immobilier, tant en ses parties communes générales que spéciales, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous les travaux nécessaires à sa sauvegarde ;

- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret,

- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice ;

D'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, par le décret du 17 mars 1967 et par le règlement de copropriété.

6-4-2-2 Provision pour travaux éventuels

Le Syndic doit soumettre lors de sa première désignation, et au moins tous les trois ans, au vote de l'Assemblée Générale, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'Assemblée Générale.

6-4-2-3 Personnel

Le Syndic engage et congédie le personnel employé par le Syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.
L'Assemblée Générale a seule qualité de fixer le nombre et la catégorie des emplois.

6-4-2-4 Liste des copropriétaires

Le Syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 du décret 67-223 du 17 mars 1967, il mentionne leur identification complète ainsi que leur domicile ou siège social réel ou élu.
En cas de création d'un Conseil syndical, le Syndic remet le premier janvier de chaque année au Président un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue et en cours d'année lui fait connaître immédiatement les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

6-4-2-5 Archives

Le Syndic détient les archives du Syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles, 1er à 3e du décret 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au Syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant des procès-verbaux des Assemblées Générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, en cas d'échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

Il assure la conservation des archives relatives au Syndicat des Copropriétaires. La décision de confier les archives du Syndicat des Copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit Syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25). Une telle décision ne peut donner à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic.

Article 18-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze (15) jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet dans un délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du Syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatif à la gestion de l'immeuble u aux lots gérés mentionnés à l'alinéa 11 du I de l'article 18 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, dans un format téléchargeable et imprimable.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du Syndicat, après apurement et clôture.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés.

6-4-2-6 Carnet d'entretien

Le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient.
Lorsque le syndicat gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment. Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, il est tenu un carnet d'entretien par chacun d'eux. Dans ce cas, le syndic ouvre, dans le carnet du syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

Le décret numéro 2001-477 du 30 mai 2001 fixe le contenu du carnet d'entretien.

Le carnet d'entretien mentionne :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;
- les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

Le carnet d'entretien mentionne également, s'il y a lieu :

- l'année de réalisation de travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrages pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;
- et s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires

Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

6-4-2-7 Comptabilité

Le syndic préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des article 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.
Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.
Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

6-4-2-8 Avances - Provisions

Le Syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues classe 7-2-1, dans les conditions y arrêtées.

6-4-2-9 Dépôt des fonds

Le Syndic doit ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.
L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965et, le cas échéant, de l'article 25-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur

les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.
Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.
Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

6-4-2-10 Conventions soumises à autorisations de l'Assemblée Générale

L'article 18-1 A – II de la loi du 10 juillet 1965 est ci-dessous littéralement reproduit :

II.- Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.

Le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat.

6-4-2-11 Actions en justice

Le Syndic ne peut en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créances, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 au du premier alinéa de l'article L 615-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

6-4-2-12 Immatriculation

Afin de faciliter la connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la surveillance des dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Conformément à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et au décret n°2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du Ministre chargé du logement et de l'habitat durable, le Syndicat est enregistré au registre national d'immatriculation des Syndicats des Copropriétaires.

L'article L 711-4 I du Code de la construction et de l'habitation est ci-dessous littéralement reproduit :
"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."

6-4-3 **Exercice par le Syndic de ses attributions**

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le Syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'Assemblée Générale, statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées classe 6-2-4-3 du règlement de copropriété.

7-0 **FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE**

Il sera examiné les problèmes suivants :

- les assurances du Syndicat des copropriétaires,
- le paiement des charges par les copropriétaires au Syndicat,
- les mutations de propriété et les charges,
- les modifications des lots,
- les modifications du règlement de copropriété,
- les actes d'acquisition par le Syndicat,
- les actes aliénation par le Syndicat,
- la reconstruction de l'ensemble immobilier en cas de sinistre.

7-1 **LES ASSURANCES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

7-1-1 **Risques couverts chez le Syndicat**

Le Syndicat et partant chacun des copropriétaires seront assurés contre :

- l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par électricité et, s'il y a lieu, par le gaz, dans l'hypothèse où celui-ci serait installé dans l'ensemble immobilier et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble, occupants ou non) ;
- le recours des voisins et le recours des locataires ;
- la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc...) ou par les personnes ou les choses qui sont sous sa garde.

Au fur et à mesure de la modification de la consistance des surfaces utilisées effectivement par les copropriétaires, il sera procédé, s'il y a lieu, par les soins du Syndic, à l'établissement d'avenants en conséquence.

Il en sera de même notamment en cas de redistribution ou réunion de lots, création d'activités susceptibles d'aggraver les risques existants.

En application des stipulations qui précèdent, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes générales ou spéciales que privatives.

Autant que possible, l'Assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'ensemble immobilier, en fonction de la spécialisation des charges. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera porté en charge générale et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par l'ensemble des copropriétaires.

Les polices seront signées par le Syndic.

La responsabilité du syndicat ne peut plus être recherchée par les copropriétaires après un écoulement de dix ans à compter de la survenance des faits qui sont la cause génératrice de l'action.

7-1-2 **Risques non couverts chez le Syndicat**

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes mais auraient seuls droits à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son ou ses propres lots :

- le mobilier, le matériel, les existants, et en général, tout ce qui est contenu, ainsi que toutes installations intérieures réalisées par lui, y compris les éléments qui deviendraient immeuble par nature ou par incorporation ; il en sera de même pour les pertes d'exploitation ;

- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par électricité et les dégâts des eaux et, d'une façon générale, sa responsabilité civile personnelle, en tant qu'occupant.

Les assurances devront être faites par une Compagnie notablement solvable. Le Syndic pourra demander justification tant de l'existence de la police que du paiement de la prime, à tout moment.

7-1-3 **Versement des indemnités en cas de sinistre**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le Syndic en présence d'un des copropriétaires désignés par l'Assemblée Générale, à charge par le Syndic d'en effectuer le dépôt en Banque dans les conditions à déterminer par cette Assemblée.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés, par un privilège, aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

7-2 **PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT**

7-2-1 **Avances - Provisions**

L'assemblée générale peut voter une avance permanente de trésorerie :

- cette avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent.

Le syndic peut exiger le versement :

1°- de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2°- des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 ;

3°- Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et énoncé à l'article 44 du décret 67-223 du 17 mars 1967 ;

4°- des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5°- des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixé par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget provisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Le Syndic organisera la comptabilité conformément au principe défini article 38 du présent règlement. Il établira des relevés périodiques, au nom de chaque copropriétaire, faisant ressortir le détail des charges générales et des charges spéciales afférentes à chacun des lots. Il fournira toutes les précisions complémentaires à la demande des copropriétaires.

Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du code civil.

7-2-2 **Intérêts de retard**

Les sommes dues au titre de la classe 7-2-1 portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

7-2-3 **Frais de recouvrement des fonds**

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues au même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

7-2-4 **Sûretés**

Les sûretés sont définies par les articles 19 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 ci-après littéralement reproduits, savoir :

Article 19 :« Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.

Le syndic a qualité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Les créances visées à l'alinéa 1er bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2332 1° du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur les meubles garnissant les lieux appartenant au copropriétaire ainsi que sur les sommes dues par le locataire à son bailleur. »

Article 19-1 :« Toutes les créances mentionnées au premier alinéa de l'article 19 sont garanties par l'hypothèque légale prévue à l'article 2402 du code civil. »

Article 19-2 :« A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.

Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22. »

7-2-5 **Indivisibilité - Solidarité**

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat ; celui-ci pourra en conséquence exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du Syndicat ; ceux-ci pourront, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du Syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui serait dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

Néanmoins, dans les cas prévus ci-dessus, si les intéressés désignent l'un d'eux, à titre de représentant, pour effectuer le paiement des charges, le Syndicat ne pourra exercer son recours indivisible et solidaire qu'à défaut de paiement par celui-ci.

7-3 **LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES**

7-3-1 **Obligations aux charges**

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du Syndicat qui, à la date de la mutation sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provision.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du Syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restantes disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le Syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre gratuit ou à titre onéreux.

7-3-2 **Information des parties**

7-3-2-1 Information des parties sur les comptes de la copropriété

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le Syndic au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'Assemblée Générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le Syndic reçoit le Conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au Conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'Assemblée Générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

7-3-2-2 Information des parties dans le cadre d'une mutation

Le syndic adresse, avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire partie à l'acte, un état daté comportant trois parties.

1°- Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

a) des provisions exigibles du budget prévisionnel ;

b) des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;

c) des charges impayées sur les exercices antérieurs ;

d) des sommes mentionnées aux articles aux articles 26-6 et 33 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 ;

e) des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas d'échéant, des créanciers inscrits.

2°- Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

a) des avances mentionnées à l'article 45-1 ;

b) des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3°- Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

a) de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;

b) des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;

c) des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;

Dans cette annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondante, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

7-3-3 **Mutations à titre onéreux - Droit d'opposition du Syndicat à la remise des fonds**

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.
A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret 67-223 du 17 Mars 1967.

MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.
L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.
Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

MUTATION A TITRE ONEREUX

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra

élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'**IMMEUBLE.** Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.
Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.
Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.
L'article 20 II de la loi du 10 Juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

« II. Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

« Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

« 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur. »

MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.
III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.
En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification

visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**IMMEUBLE,** sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le Notaire au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date de transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien copropriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition. L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374 du Code Civil.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du Syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1° le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et deux dernières années échues ;

2° le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues

3° le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause l'utilité publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

7-3-4 **Paiement et remboursement des avances dans le cadre d'une mutation**

A l'occasion d'une mutation à titre onéreux d'un lot :

1°- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur :

2°- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

7-3-5 **Notification des mutations - Election de domicile**

7-3-5-1 Notification des mutations

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au Syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit, personne physique, ou les dénomination, forme, capital numéro R.C.S., le cas échéant, siège social, élection de domicile de l'acquéreur ou du titulaire du droit personne morale et, le cas échéant, du mandataire commun prévu article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande leur en adresse copie.

7-3-5-2 Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au Syndic son domicile réel ou élu ou son siège social réel ou domicile élu, en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'ensemble immobilier.

7-4 **MODIFICATION DES LOTS**

En respectant la destination de l'immeuble et ainsi qu'il a été spécifié au chapitre 4-0 du présent règlement de copropriété, chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des Services administratifs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et, par la suite, réunir ou encore subdiviser lesdits lots, que ce soit dans le sens vertical ou horizontal, à l'intérieur de l'enveloppe de l'ensemble immobilier.

Sous les mêmes conditions et réserves, l'utilisateur de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots. En conséquence, le ou les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et les charges de toute nature attachée aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Les travaux consécutifs à la réalisation des opérations visées au présent article sont soumis aux conditions définies chapitre 4-0 du présent règlement de copropriété.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

De même, en cas d'aliénation séparée d'un ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre les fractions sera, par application de l'article 11 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire à la majorité de l'article 24 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Les projets de modification des lots donnant lieu et à la publicité foncière et à la décision de l'Assemblée Générale seront portés à la connaissance du Syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception, donnant toutes indications utiles relatives à la modification envisagée.

Le Syndic ne pourra s'opposer aux modifications envisagées que dans le cas où celles-ci entraîneraient des conséquences susceptibles de porter atteinte à la sécurité de l'immeuble ou de présenter des inconvénients permanents, graves et anormaux pour les autres locaux de l'immeuble ou leurs occupants, et sous réserve, dans ce dernier cas, de l'accord particulier des intéressés.

Il est donné connaissance aux copropriétaires de la décision du Syndic par lettre recommandée mise à la poste trente jours au plus tard après la réception par lui du projet de modification. Faute par le Syndic d'avoir formulé sa décision dans le délai qui lui est imparti, il est réputé avoir, accepté la modification.

Les lettres recommandées peuvent être remplacées par des accusés de réception signés du Gérant ou du Syndic et de l'associé ou du copropriétaire.

La division ou la subdivision de lots sera susceptible d'entraîner la création de parties communes spéciales.

La réunion de plusieurs lots sera susceptible d'entraîner la suppression de parties communes spéciales.

La division, subdivision ou réunion de lots s'accompagnera, le cas échéant, d'une participation corrélative aux charges.

Dans le cas de désaccord du ou des copropriétaires sur les conditions de l'agrément du Syndic pour effectuer la modification du ou des lots, le ou les copropriétaires intéressés pourront demander que la question soit portée à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée et qu'une Assemblée soit convoquée extraordinairement dans le mois qui suit et à leurs frais.

Toute modification permanente de lot, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que du tableau récapitulatif de la répartition des charges générales et spéciales.

Le Syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

7-5 **MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'Assemblée Générale peut modifier le règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la possession, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises dans le cadre de l'alinéa précédent, sont adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres de la collectivité des copropriétaires représentant au moins les trois quarts des voix (article 26 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965).

L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou des parties communes spéciales issues de leur division, ou aux modalités de jouissance de celles-ci, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans le cas où cette faculté de modification serait reconnue au Syndicat par la loi du 10 juillet 1965, et dans les termes de cette loi.

7-6 **EQUILIBRE FINANCIER DU SYNDICAT**

- I - Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat.

Le juge ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15% au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'état dans le département, par le Procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1A et 29-1B de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, par le mandataire *ad hoc*.

Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic, dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires (à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965) et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confié. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le juge peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'état dans le département, du maire de la commune de la situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, du procureur de la république ou d'office.

Un administrateur provisoire peut également être nommé pour liquider les dettes d'un syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat. La personnalité morale du syndicat exproprié ou dissoute subsiste pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le juge mette fin à la mission de l'administrateur provisoire. Pour les besoins de la liquidation des dettes,

les dispositions de la présente section sont applicables dans des conditions précisées en Conseil d'Etat.

- II - Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret.

- III - Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire prévues au I, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L 811-2 du Code du commerce.

Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

Si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1A et 29-1B de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, le mandataire *ad hoc* peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du juge et après audition du conseil syndical. Dans les autres cas, les administrateurs provisoires désignés dans les conditions prévues au deuxième alinéa du présent III ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

1°) Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, des syndicats des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un des créanciers, au sens des II et III de l'article L 233-16 du Code du commerce ;

2°) S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;

3°) Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

4°) Etre au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retraits des listes, application des articles L 811-6, L 811-12 et L 812-4 du même Code.

Ils sont tenus d'exécuter les mandats qui leur sont confiés en se conformant, dans l'accomplissement de leurs diligences professionnelles, aux mêmes obligations que celles qui s'imposent aux administrateurs judiciaires.

7-7 **ACTES D'ACQUISITION**

Le Syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le Syndicat lui-même et de son chef.

Le Syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le Syndicat ne dispose pas de voix, en Assemblée Générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres de la collectivité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix (article 26 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965).

7-8 **ACTES DE DISPOSITION**

Le Syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le Syndicat lui-même et de son chef.

Le Syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires (article 25 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965) et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (article 24 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'alinéa précédent sont prises à la majorité des membres de la collectivité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix (article 26 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965).

L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

De façon générale, elle ne pourra modifier rien de ce qui touche à la propriété divise ou indivise, que celle-ci soit générale ou spéciale, compte tenu de cette destination.

7-9 **LITIGES**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'une assemblée générale, doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas, de modification, par l'assemblée générale des bases des répartitions des charges dans le cas ou cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité, d'une contestation relative à cette modification, pourra si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition.

7-10 **CONSTITUTION DE SYNDICATS SECONDAIRES**

Les copropriétaires réunis en assemblée générale pourront décider la constitution entre eux, d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision sera prise dans les conditions avec les effets prévus à l'article 27 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

7-11 **CONSTITUTION DE COPROPRIETES DISTINCTES**

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dans les lots composeront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 28 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

7-12 **RECONSTRUCTION**

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions de l'article précédent sont applicables.

En tout état de cause, lors de la reconstruction, il ne pourra être porté atteinte aux servitudes qui auront pu antérieurement être constituées sur les parties communes ou sur les parties privatives dépendant d'un ou plusieurs lots. Notamment, il ne pourra rien être fait qui puisse en diminuer l'usage ou les rendre plus incommodes.

Pendant la période qui précédera l'achèvement de la reconstruction et en cas de non-reconstruction de tout ou partie de l'immeuble, ces servitudes continueront et leurs bénéficiaires pourront, en tant que de besoin, faire à leurs frais tous les ouvrages nécessaires ou utiles pour les sauver et pour les conserver, sans pour autant perturber de façon excessive l'exécution des travaux.

7-13 **DISPOSITIONS FINALES**

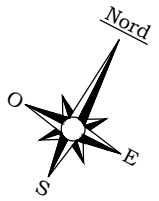
Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de PARIS, conformément à la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

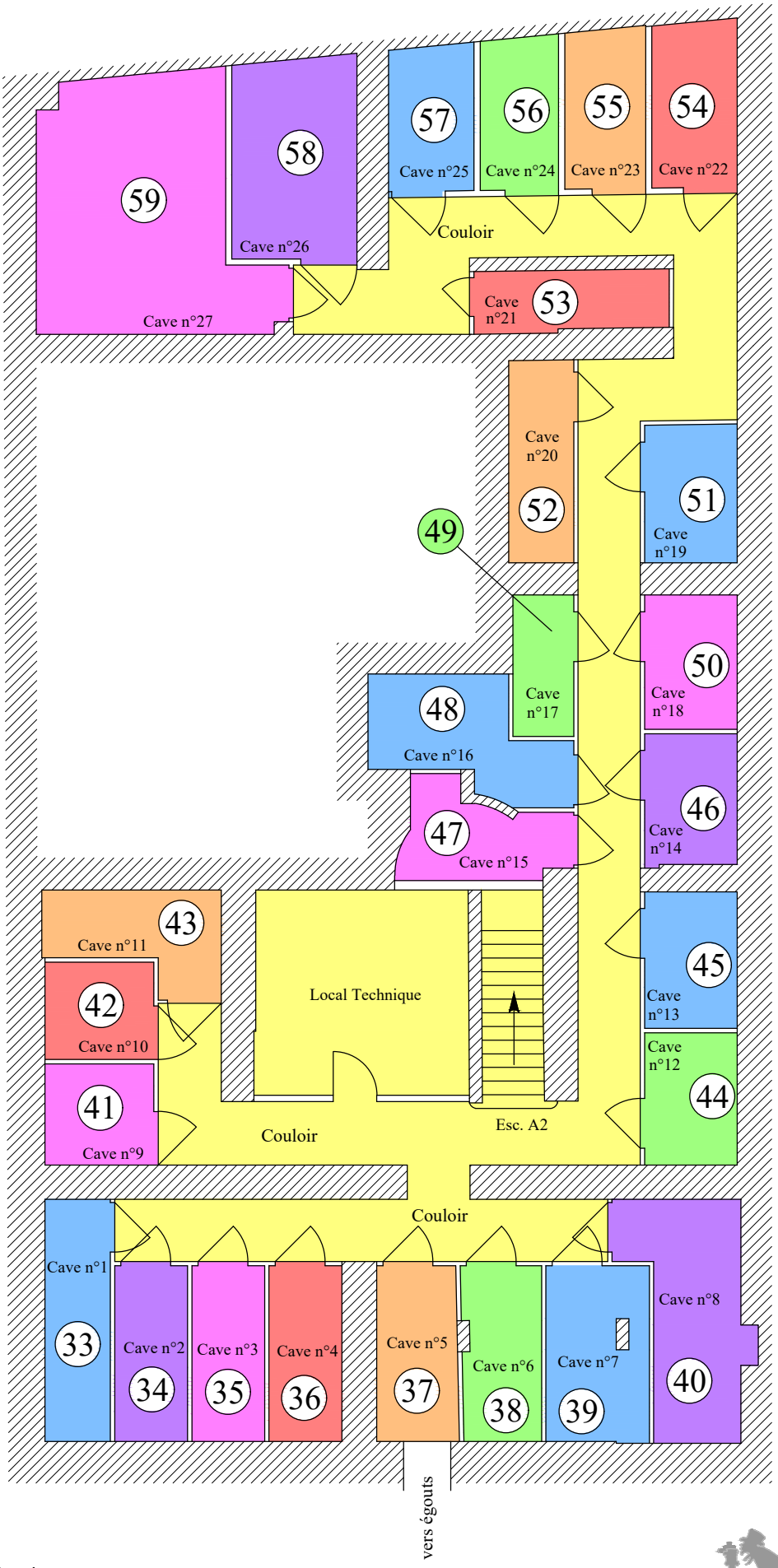
PARIS

14ème Arrondissement - 75 011

81, rue du Chemin Vert

Sous-Sol





septembre 2023

Echelle:1/100

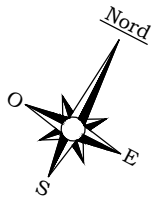
Dressé par: Gérard BOUDET Géomètre-Expert Foncier
114, Avenue du Général LECLERC 92340 BOURG-LA-REINE
Tél: 01.46.61.09.11 - email: boudetg@orange.fr

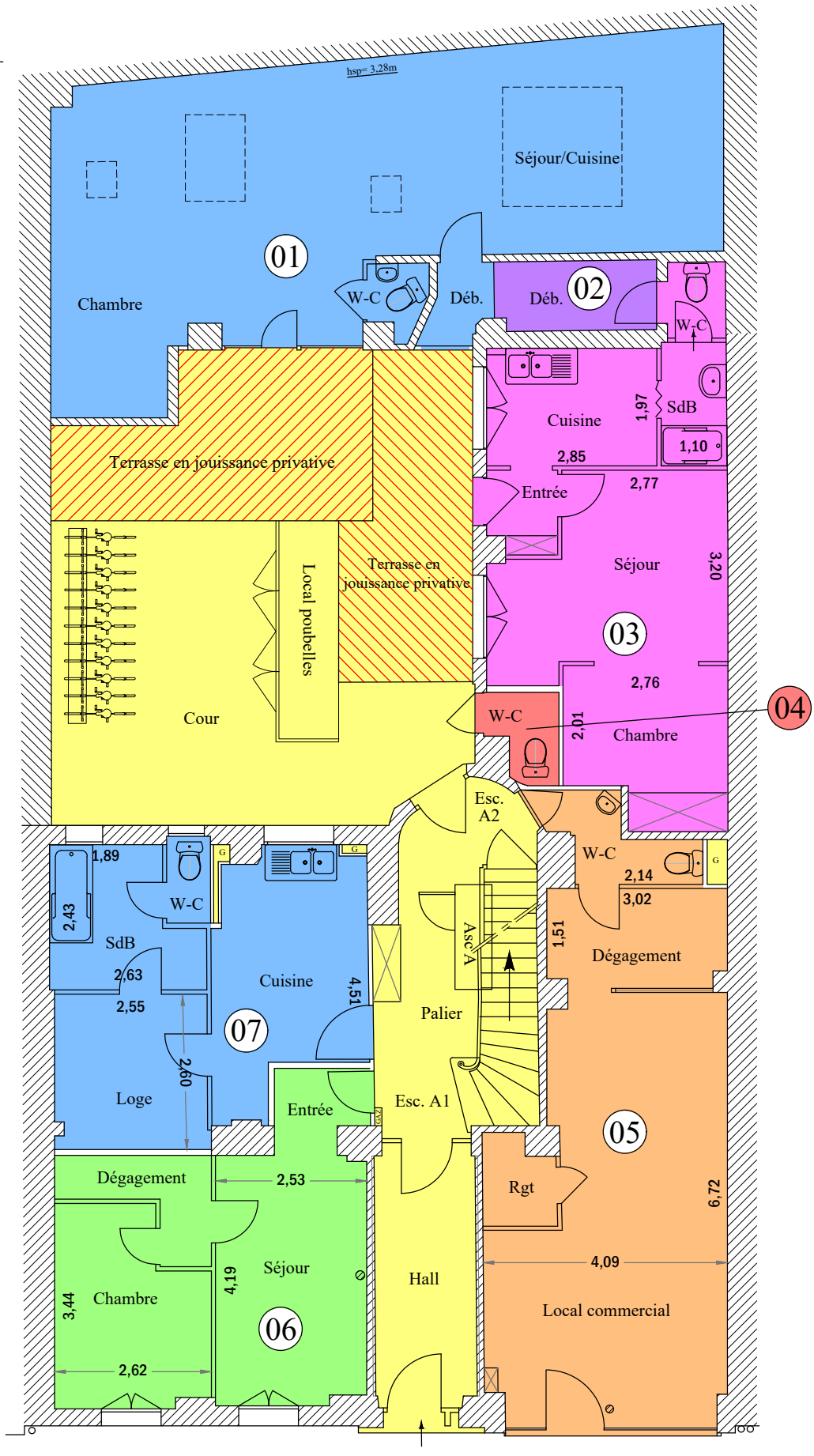
PARIS

14ème Arrondissement - 75 011

81, rue du Chemin Vert

Rez-de-Chaussée





septembre 2023

Echelle:1/100

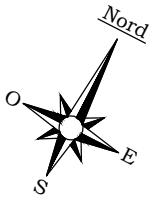
Dressé par: Gérard BOUDET Géomètre-Expert Foncier
114, Avenue du Général LECLERC 92340 BOURG-LA-REINE
Tél: 01.46.61.09.11 - email: boudetg@orange.fr

PARIS

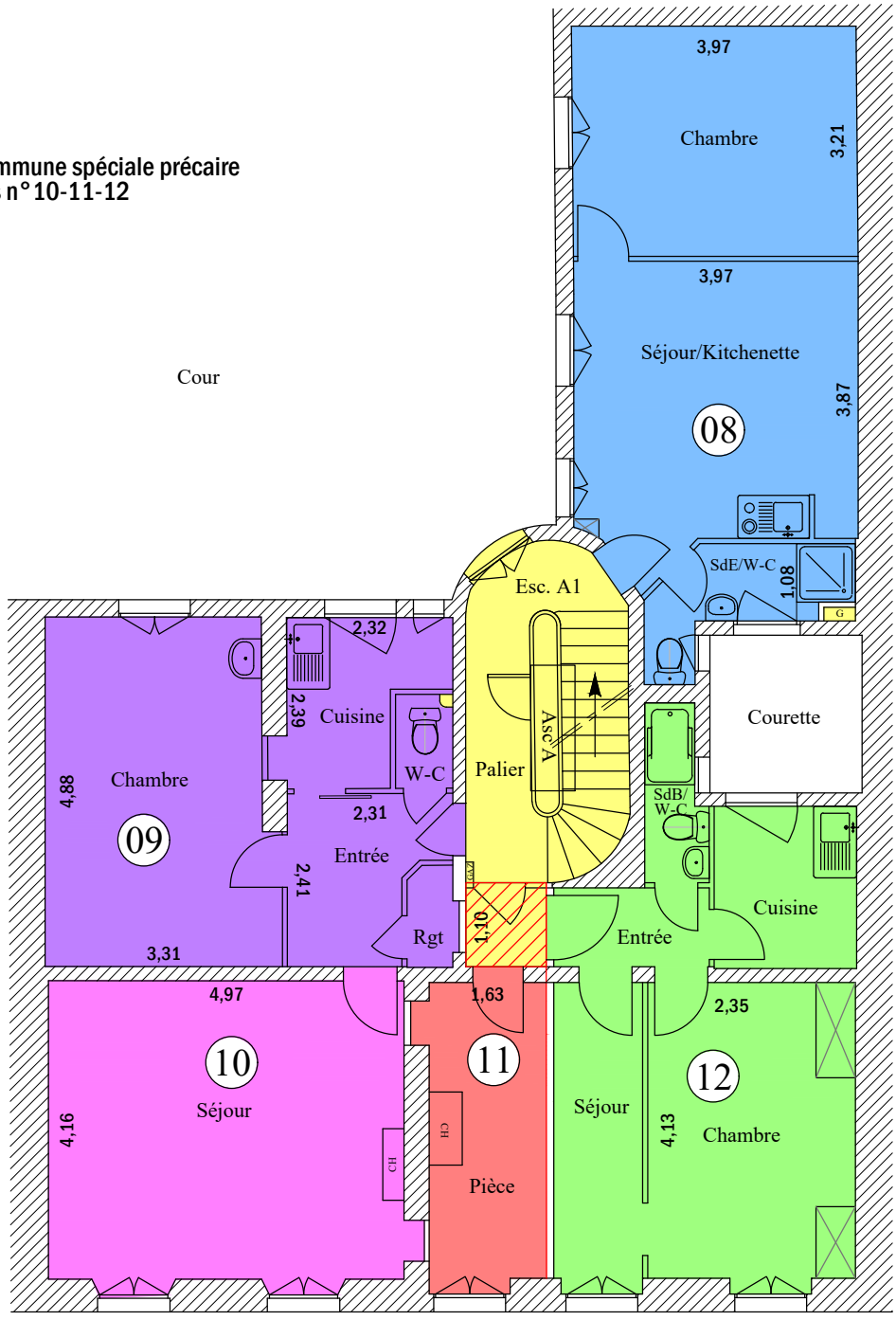
14ème Arrondissement - 75 011

81, rue du Chemin Vert

Premier étage



Partie commune spéciale précaire aux lots n° 10-11-12



RUE DU CHEMIN VERT

septembre 2023

Echelle:1/100

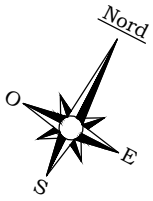
Dressé par: Gérard BOUDET Géomètre-Expert Foncier
114, Avenue du Général LECLERC 92340 BOURG-LA-REINE
Tél: 01.46.61.09.11 - email: boudetg@orange.fr

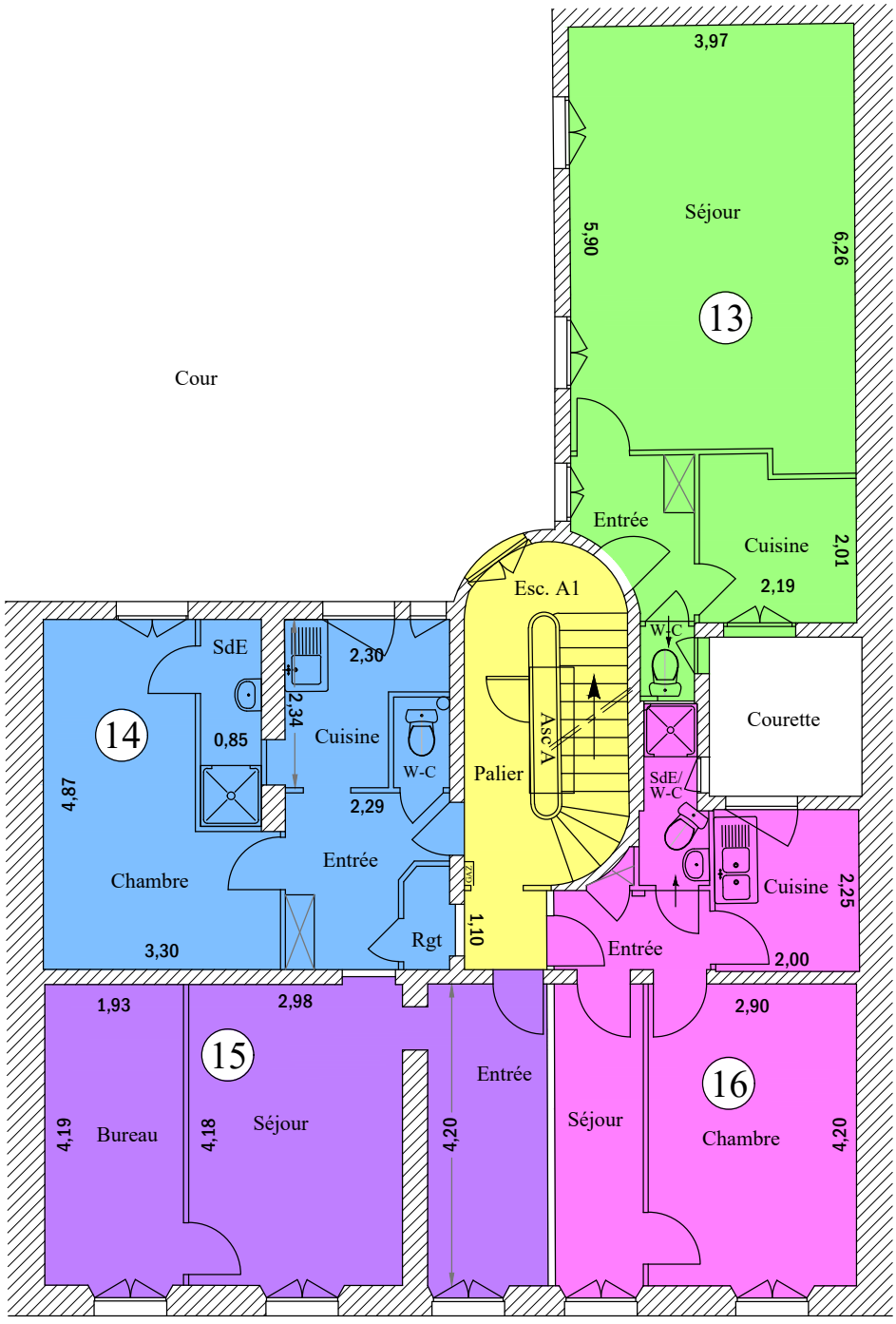
PARIS

14ème Arrondissement - 75 011

81, rue du Chemin Vert

Deuxième étage





RUE DU CHEMIN VERT

septembre 2023

Echelle:1/100

Dressé par: Gérard BOUDET Géomètre-Expert Foncier
114, Avenue du Général LECLERC 92340 BOURG-LA-REINE
Tél: 01.46.61.09.11 - email: boudetg@orange.fr

PARIS

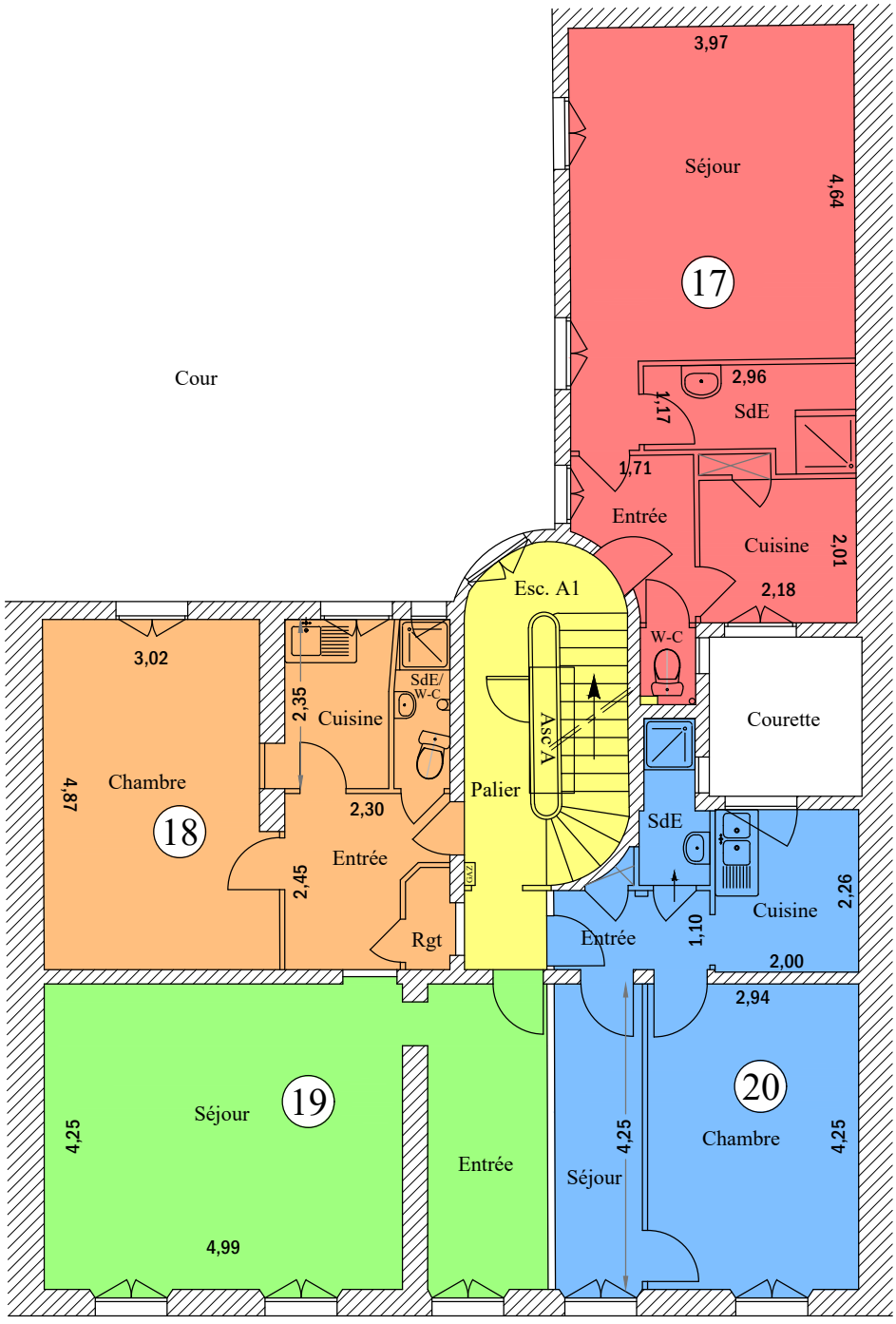
14ème Arrondissement - 75 011

Nord

O E S

81, rue du Chemin Vert

Troisième étage



RUE DU CHEMIN VERT

septembre 2023

Echelle:1/100

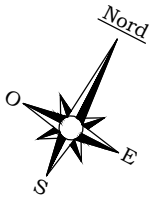
Dressé par: Gérard BOUDET Géomètre-Expert Foncier
114, Avenue du Général LECLERC 92340 BOURG-LA-REINE
Tél: 01.46.61.09.11 - email: boudetg@orange.fr

PARIS

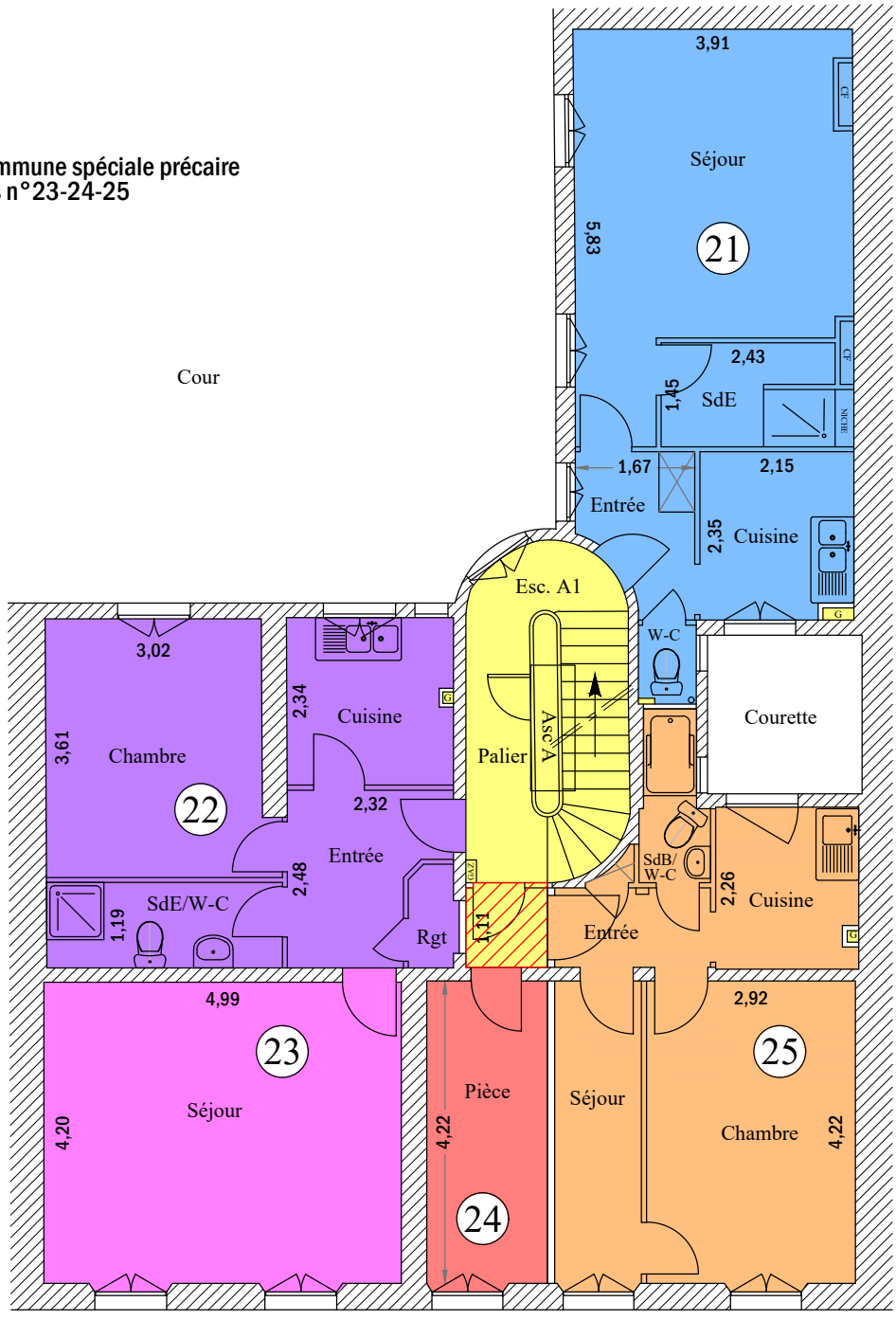
14ème Arrondissement - 75 011

81, rue du Chemin Vert

Quatrième étage



Partie commune spéciale précaire aux lots n°23-24-25



RUE DU CHEMIN VERT

septembre 2023

Echelle:1/100

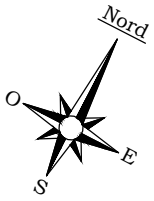
Dressé par: Gérard BOUDET Géomètre-Expert Foncier
114, Avenue du Général LECLERC 92340 BOURG-LA-REINE
Tél: 01.46.61.09.11 - email: boudetg@orange.fr

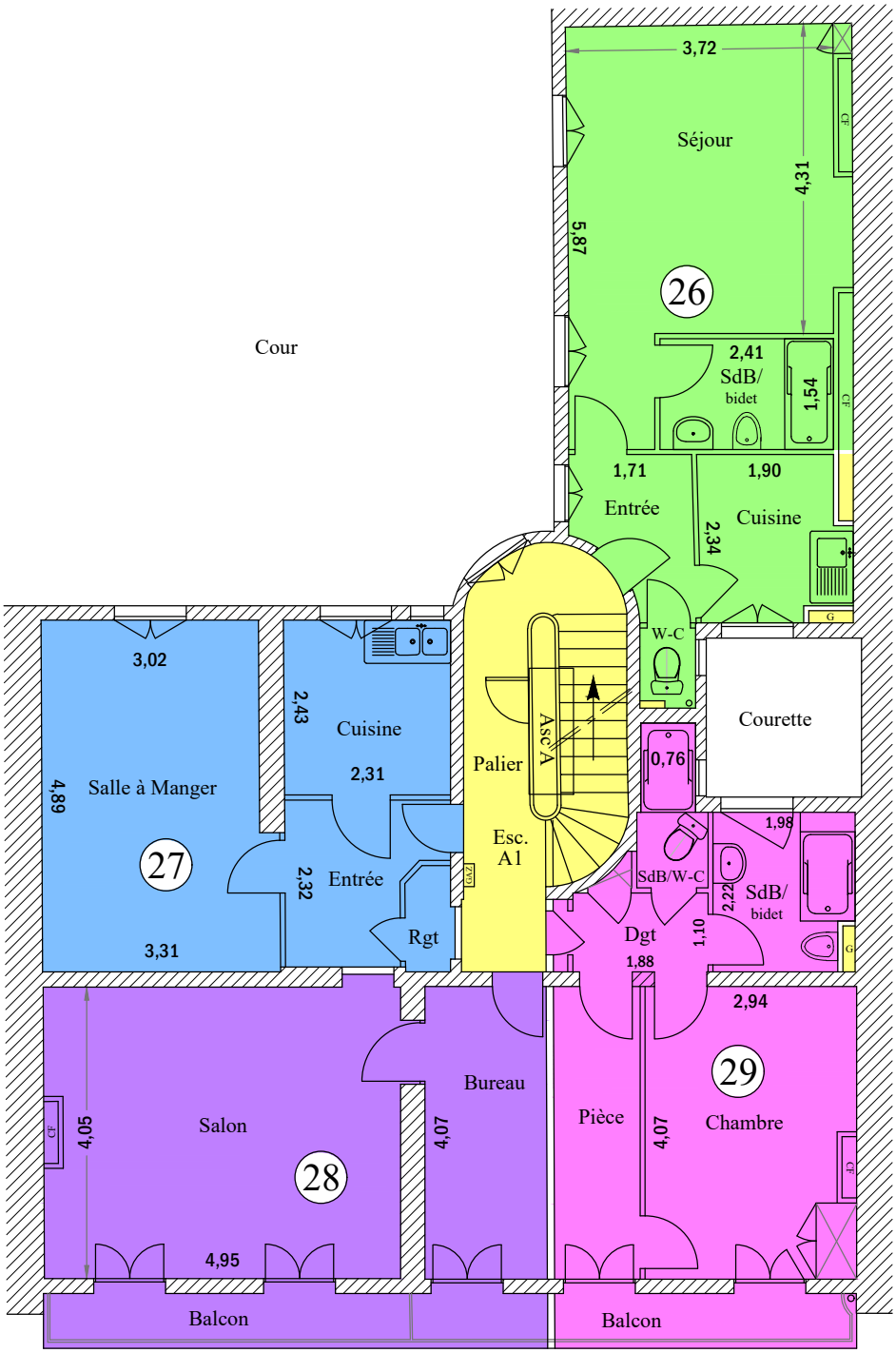
PARIS

14ème Arrondissement - 75 011

81, rue du Chemin Vert

Cinquième étage





septembre 2023

RUE DU CHEMIN VERT

Echelle:1/100

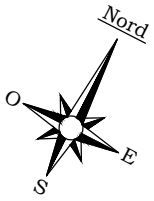
Dressé par: Gérard BOUDET Géomètre-Expert Foncier
114, Avenue du Général LECLERC 92340 BOURG-LA-REINE
Tél: 01.46.61.09.11 - email: boudetg@orange.fr

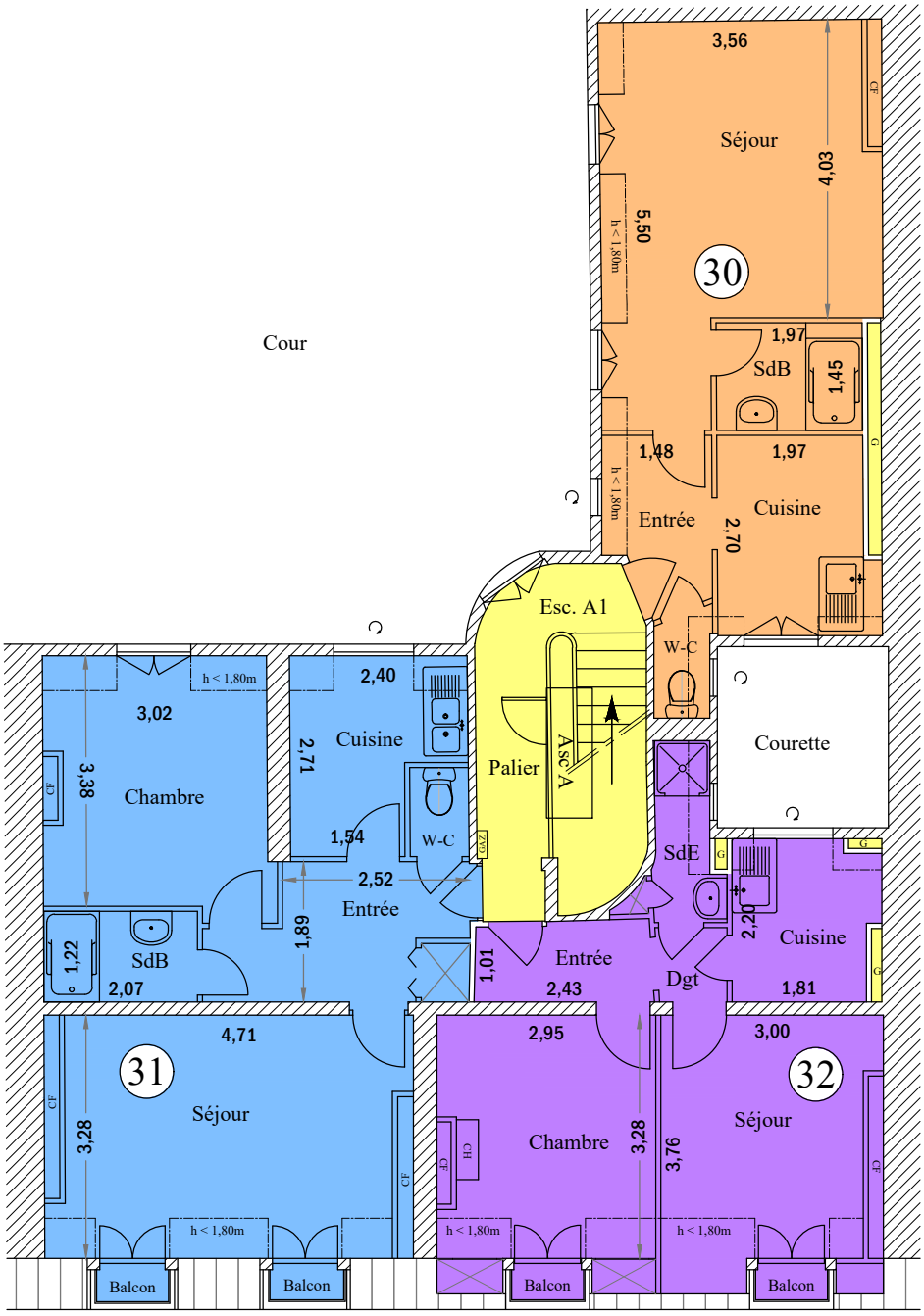
PARIS

14ème Arrondissement - 75 011

81, rue du Chemin Vert

Sixième étage





septembre 2023

RUE DU CHEMIN VERT

Echelle:1/100

Dressé par: Gérard BOUDET Géomètre-Expert Foncier
114, Avenue du Général LECLERC 92340 BOURG-LA-REINE
Tél: 01.46.61.09.11 - email: boudetg@orange.fr

Gérard BOUDET
Géomètre Expert

MEMBRE DE L'ORDRE
N° D'INSCRIPTION 3968

CABINET FONDE EN 1911

Expertises Immobilières
Estimations

92340 Bourg la Reine, le 26 septembre 2023
114, Avenue du GENERAL LECLERC

ATTESTATION DE SUPERFICIE

Immeuble : **81, rue du Chemin Vert**
75 011 PARIS

Je soussigné, Gérard BOUDET, Géomètre Expert Foncier, 114, Avenue du Général Leclerc à BOURG-LA-REINE, atteste, la superficie de **vingt-sept caves** situées **au sous-sol, lot numéro 33 à 59** de la copropriété citée ci-dessus.

TELEPHONE : 01.46.61.09.11
EMAIL : boudetg@orange.fr

G3

ATTESTATION DE SUPERFICIE

Numéro du lot	Désignation	Superficie Hors Carrez	
33	Cave numéro 1	4,08	m²
34	Cave numéro 2	3,30	m²
35	Cave numéro 3	3,30	m²
36	Cave numéro 4	3,30	m²
37	Cave numéro 5	3,66	m²
38	Cave numéro 6	3,54	m²
39	Cave numéro 7	4,60	m²
40	Cave numéro 8	6.33	m²
41	Cave numéro 9	2,84	m²
42	Cave numéro 10	2,74	m²
43	Cave numéro 11	3,83	m²
44	Cave numéro 12	3,15	m²
45	Cave numéro 13	3,26	m²
46	Cave numéro 14	3,13	m²
47	Cave numéro 15	3,49	m²
48	Cave numéro 16	4,85	m²
49	Cave numéro 17	2,21	m²
50	Cave numéro 18	3,21	m²
51	Cave numéro 19	3,30	m²
52	Cave numéro 20	3,40	m²
53	Cave numéro 21	3,04	m²
54	Cave numéro 22	3,64	m²
55	Cave numéro 23	3,33	m²
56	Cave numéro 24	3,08	m²
57	Cave numéro 25	3,18	m²
58	Cave numéro 26	6,45	m²
59	Cave numéro 27	13,59	m²
TOTAL		**107,83**	**m²**

ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS
Gérard BOUDET
114, Av. du Général Leclerc
92340 BOURG LA REINE
Tél. 01 46 61 09 11
N° D'INSCRIPTION 3968

TELEPHONE : 01.46.61.09.11
EMAIL : boudetg@orange.fr

GB

SYNTHESE DES ATTESTATIONS *RAPPORT N° INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23*

Attestation sur l 'honneur

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Adéquat Environnement atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Extrait du code de la construction : « Art. L. 271-6 Les états, le constat et le diagnostic constituant le diagnostic technique prévu à l'article L 271-4, à l'exception de l'état prévu au n° 5 du I, sont établis par une personne physique satisfaisant à des critères de compétence déterminés par décret en Conseil d'Etat.

Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au type d'état, constat ou diagnostic pour lequel elle intervient. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance avec le ou les propriétaires ou leurs mandataires qui font appel à elle ou avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels elle réalise un des états ou le diagnostic prévus à l'article L. 271-4.

Liste des intervenants techniques d'Adéquat Environnement

Opérateur certifié	Organisme certificateur
Bruno THOMAS	GINGER CATED- QUALIT COMPETENCES
Eliezer MONNIER	LCP
Thierry MONET	ICERT
Hugo DEKNUYDT	ICERT
Lazhar ABAAB	ABCIDIA
Hélène BHIR OTHMANN	BUREAU VERITAS
Thomas GABRIELE	ABCIDIA
André DE SYLVA	DEKRA
Louisa MADOURI	LCP
Omar MASSOUDI	DEKRA

Jean-Baptiste HOUDOUX
Président

ADEQUAT ENVIRONNEMENT
20 rue Dagorno 75012 Paris

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – Fax : 01.44.87.09.26 - contact@adequat-environnement.fr

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

Attestation AXA 2023

DIAGNOSTICS

ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
Police n° 10612557604
Valable du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 inclus

SAS ADEQUAT ENVIRONNEMENT

20 RUE DAGORNO
75012 PARIS

a souscrit auprès d'**AXA FRANCE IARD SA**, régie par le Code des Assurances, dont le siège social est situé au n° 313 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE CEDEX, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 10612557604.

Ce contrat a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels non consécutifs, causés à des tiers dans le cadre des activités garanties indiquées ci-après et résultant d'un fait dommageable survenu dans l'exécution professionnelle de l'Assuré.

Montants de garanties Responsabilité Civile Professionnelle :

Tous dommages confondus : **500 000 € par sinistre limité à 2 000 000 € par an**

ACTIVITES GARANTIES : DIAGNOSTICS TECHNIQUES

A // Diagnostics Techniques Immobiliers Réglementés

- Le repérage AMIANTE avant transaction (art R1334-24 du Code de la Santé Publique) avant travaux (art R1334-27 du Code de la Santé Publique) avant démolition (art R1334-27 du Code de la Santé Publique), le dossier Techniques Amiante (art R1334-25 du Code de la Santé Publique) et le diagnostic Amiante (arrêté du 22/08/02) ;
- L'état des risques d'accessibilité au PLOMB (ERAP) et/ou constat des risques d'exposition au PLOMB (CREP) et le diagnostic du risque d'intoxication par le plomb dans les peintures ;
- L'Etat du bâtiment relatif à la présence de TERMITES ;
- Diagnostic de performance énergétique, DPE, conformément à la réglementation en vigueur - Décret 2006-1147 du 14/09/2006 et n° 2006-1653 du 21/12/2006, arrêtés du 15/09/2006, du 03/05/2007, du 27/01/2012 et du 17/10/2013 ;
- L'état des installations GAZ (loi n° 2003-8 du 03 janvier 2003, article 17-décret 2006-1147 du 14-09-06) ;
- Diagnostic de l'état des installations intérieures ELECTRIQUES (Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008) ;
- L'état des lieux relatif à la conformité du logement, aux normes de surface et d'habitabilité comprenant : les normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble et aux normes dimensionnelles, d'installations et d'équipements du logement (dit PTZ Plus) conformément au décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005 ;
- Le diagnostic technique Immobilier tel que défini par le nouvel article L 111-6-2 du Code la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 74 de la Loi SRU du 13/12/2000 la mise en place du carnet d'entretien, la déconstruction des bâtiments, les certificats d'états descriptifs avant et après travaux, conformément à la législation en vigueur et notamment la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 qui a instauré le dispositif de Robien, et le décret n° 2003-1219 du 19 décembre 2003) ;
- Les mesurages réalisés dans le cadre de la Loi CARREZ ;
- Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs (Décret 2005-134 du 15/02/05) ;
- Descriptif de l'état d'un bien immobilier destiné à l'affectation d'un Prêt à Taux Zéro Plus ;

La garantie est acquise uniquement aux diagnostiqueurs titulaires et présentant un certificat de compétence en cours de validité, délivré par un Organisme accrédité par le COFRAC selon la norme 17024.

B // Diagnostics Techniques Immobiliers non réglementés

- Mesurages réalisés dans le cadre de la Loi BOUTIN ;
- Certificats de conformité aux normes de surfaces et d'habitabilité ;
- Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs (Décret 2005-134 du 15/02/05) ;
- L'état du non bâti relatif à la présence de Termites ;
- Diagnostic des insectes xylophages et champignons lignivores ;
- Les certificats d'état de décence et de salubrité du logement tels que définis par le nouvel article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 74 de la loi SRU du 13 décembre 2000 ;
- Le DTG Diagnostic technique global, suivant les articles L. 731-1 et L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- Recherche du Plomb dans l'eau (Code de la Santé Publique et arrêté du 31/12/2000) ;
- Diagnostic relatif à la détection du radon ;

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

- ☐ Diagnostic sur la qualité de l'environnement du bâti par prélèvement d'échantillon d'air ;
- ☐ Diagnostic de la légionellose ;
- ☐ L'évaluation Immobilière à valeur vénale et locative ;
- ☐ L'audit du dispositif de Sécurité des Piscines à usage familial et collectif, conformément aux dispositions de la Loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 et du décret n° 2003-1389 du 31 décembre 2003 et ses modifications ;
- ☐ Le Bilan/Evaluation Energétique (activité garantie exclusivement en complément du DPE) se limitant à dresser une liste des solutions de travaux à réaliser en vue d'économies d'énergie (également en format simplifié) ;
- ☐ L'évaluation des risques pour la sécurité et la santé des travailleurs (décret n° 2001-1016 du 5 novembre 2001) ;
- ☐ La Thermographie et/ou infiltrométrie dans le cadre de la Réglementation RT2012 et NF EN 13187 et 13829 (*sous réserve que l'Adhérent soit certifié DPE*) ;
- ☐ Le diagnostic d'Accessibilité aux Handicapés (décret du 15/05/2006 et de l'arrêté du 21/06/2007) ;
- ☐ Les états des lieux locatifs ;
- ☐ La vérification de conformité des réseaux d'eau ;
- ☐ L'état des installations d'assainissement ;
- ☐ Le contrôle de sécurité des Ascenseurs existants ;
- ☐ L'audit de sécurité incendie ;
- ☐ La mise en copropriété, la rédaction et la modification des règlements de copropriété prévues à l'article 81 de la loi SRU du 13 décembre 2000, ainsi que le calcul des tantièmes et millièmes de copropriété ;
- ☐ Diagnostic de performance énergétique non réglementé – DPE Volontaire (activité garantie sous réserve que le diagnostiqueur soit certifié DPE) ;
- ☐ ECO PTZ selon les dispositions de l'Arrêté du 30 mars 2009 (réservé aux Diagnostiqueurs certifiés DPE ;
- ☐ L'évaluation des risques pour la sécurité et la santé des travailleurs (décret n° 2001-1016 du 5 novembre 2001) ;
- ☐ Coordination en Sécurité et Protection de la Santé (uniquement par extension aux activités de Diagnostics Immobiliers réglementés indiquées ci-avant) ;
- ☐ Réalisation de l'Audit Energétique (*réservée aux Diagnostiqueurs certifiés DPE ayant suivi par ailleurs un stage de formation spécifique « Audit Energétique »*) comprenant :
  - ☐ 1. La réalisation de diagnostics de performance énergétique réglementaire ;
  - ☐ 2. La réalisation de bilans thermiques hors cadre réglementaire ;
  - ☐ 3. La rédaction de rapport comparatif sur la mise en œuvre ou la réalisation de travaux pour l'amélioration de la performance énergétique avec une estimation chiffrée des travaux et du montant des gains théoriques réalisés ;
  - ☐ 4. L'étude thermique avant travaux hors cadre réglementaire permettant si nécessaire un programme de travaux cohérent en optimisant les temps de retour sur investissement. Ces recommandations peuvent faire partie des souhaits du donneur d'ordre ou correspondre à des nécessités estimées par le Diagnostiqueur.
- ☐ Etudes Thermiques : *la réalisation d'Etudes Thermiques réservée aux Professionnels de la performance énergétique* comprend :
  - ☐ 1. La réalisation de diagnostics de performance énergétique réglementaire (DPE) par des diagnostiqueurs certifiés*,
  - ☐ 2. La réalisation des Etudes Thermiques Réglementaires RT 2005 et RT 2012 (bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments selon les Arrêtés en vigueur),
  - ☐ 3. La réalisation de bilans énergétiques (réglementaires TH-C-ex) permettant si nécessaire un programme de travaux cohérent pouvant présenter les temps de retour sur investissement. Ces recommandations peuvent faire partie des souhaits du donneur d'ordre ou correspondre à des nécessités estimées par le Professionnel de la performance énergétique,
  - ☐ 4. La rédaction de rapport comparatif sur la mise en œuvre ou la réalisation de travaux pour l'amélioration de la performance énergétique avec une estimation chiffrée des travaux et du montant des gains théoriques réalisables. Ces missions ne correspondent pas à des missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage ni de Maîtrise d'œuvre.
  - ☐ 5. La réalisation des bilans thermiques hors cadre réglementaire.
  - ☐ 6. Diagnostic portant sur la gestion des Déchets issus de la démolition des bâtiments.
  - ☐ 7. Carottage d'enrobés pour la détection amiante
- ☐ Les dossiers de mutation,
- ☐ Mesurage hors Loi Carrez (biens hors copropriété et sous réserve que l'Adhérent soit en possession d'une attestation de formation Loi Carrez),
- ☐ Vente et/ou installation de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) avec majoration de prime de 15 %
- ☐ L'activité de « délivrance des attestations prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments ».
- ☐ La formation d'efficacité énergétique et le module Rénove destinés aux professionnels réalisant des travaux concourant à améliorer la performance énergétique du bâtiment dans le cadre du dispositif RGE, sous réserve de la validité de son agrément

La garantie est acquise uniquement aux diagnostiqueurs présentant un certificat de formation adéquat e/ou spécifique à l'activité.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie et est délivrée sous réserve du paiement intégral de la cotisation. Pour faire valoir ce que de droit, elle ne peut engager celui-ci au-delà des limites, des clauses et Conditions du contrat auxquelles elle se réfère.

Fait à Nanterre, **le 25 janvier 2023 double exemplaire originaux,**

L'Assureur,

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313 Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

Certificat de compétences de diagnostiqueur immobilier

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°1358

Monsieur MONNIER Eliezer

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 04/01/2023 : - Date d'expiration : 03/01/2030
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 04/01/2023 : - Date d'expiration : 03/01/2030
DPE individuel Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétique** Date d'effet : 04/01/2023 : - Date d'expiration : 03/01/2030
DPE avec mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**DPE par immeuble, bâtiments à usage autre que d'habitation** Date d'effet : 04/01/2023 : - Date d'expiration : 03/01/2030
Electricité Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 04/01/2023 : - Date d'expiration : 03/01/2030
Gaz Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 04/01/2023 : - Date d'expiration : 03/01/2030
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 04/01/2023 : - Date d'expiration : 03/01/2030
Termites Métropole Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 04/01/2023 : - Date d'expiration : 03/01/2030

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 04/01/2023, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – 33600 PESSAC
Salles de formation : 71/73, rue Desnouettes – 75015 PARIS
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15000€ - SIRET : 80914919800032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Date de création : **29/09/2023**	Réf. du présent DTA : **INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23 A**

Historique des dates de mise à jour :		

1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE, DU DETENTEUR ET DES MODALITES DE CONSULTATION DU DTA

1a - Propriétaire

Nom : **INDIVISION PATRIMOINE**
Adresse : **11, Avenue Paul Langevin**
92350 LE PLESSIS-ROBINSON

1b - Etablissement

Immeuble bâti pour lequel le DTA a été constitué (préciser son nom exact et sa localisation le cas échéant) :

Nature du bâtiment : **Parties communes d'immeuble**

Adresse : **81 rue du Chemin Vert**
75011 PARIS - 11EME

Référence Cadastrale : **NC**
Année de construction : **Antérieure au 1 janvier 1949**

1c - Détenteur du dossier technique amiante :

Nom : **INDIVISION PATRIMOINE**
Fonction : **Propriétaire**

Adresse : **11, Avenue Paul Langevin**
92350 LE PLESSIS-ROBINSON
Téléphone :

1d - Modalités de consultation de ce dossier :

Lieu (dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé) :
Horaires :
Contact, si différent du détenteur du dossier :

1e - Conclusion

Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

SOMMAIRE

.....1

1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE, DU DETENTEUR ET DES MODALITES DE CONSULTATION DU DTA.....1
1a - Propriétaire.....1
1b - Etablissement.....1
1c - Détenteur du dossier technique amiante :.....1
1d - Modalités de consultation de ce dossier :.....1
1e - Conclusion.....1

2 – RAPPORTS DE REPERAGE.....3

3 – LISTE DES PARTIES D'IMMEUBLE BATI AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE.....3

4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE 3
4a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....3
4b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....4

5 – LES EVALUATIONS PERIODIQUES 4
5a- Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante*.....4
5b- Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....4

6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES.....4
6a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....4
6b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....4

7 – LES RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE 4

8 – PLANS ET/OU PHOTOS ET/OU CROQUIS ..... Erreur ! Signet non défini.

Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

2 – RAPPORTS DE REPERAGE

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société	Opérateur de repérage	Objet du repérage
INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23	29/09/2023	ADEQUAT ENVIRONNEMENT	MONNIER Eliezer	Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

3 – LISTE DES PARTIES D'IMMEUBLE BATI AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE

Date de repérage : 29/09/2023 | **N° de référence : INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23**

Type de repérage : Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

Repérage des matériaux de la liste A : Oui
(au titre de l'article R.1334-20 du code de la santé publique)

Repérage des matériaux de la liste B : Oui
(au titre de l'article R.1334-21 du code de la santé publique)

Autres repérages (préciser) :

Liste des parties de l'immeuble bâti visitées (1) :
(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

N°	Local / partie d'immeuble	Etage
1	**Hall**	RDC
2	**Cage d'escalier**	RDC
3	**Cour**	RDC
4	**Local poubelles**	RDC
5	**Palier n°1**	1er
6	**Palier n°2**	2ème
7	**Palier n°3**	3ème
8	**Palier n°4**	4ème
9	**Palier n°5**	5ème
10	**Palier n°6**	6ème
11	**Courette**	1er
12	**Local technique**	1er Sous Sol
13	**Couloir de cave**	1er Sous Sol
14	**Cave 21**	1er Sous Sol
15	**Cave 27**	1er Sous Sol

Liste des parties de l'immeuble bâti non visitées devant donner lieu à une prochaine visite (2) : Aucun
(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

4a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

(1) Matériaux liste A : l'état de conservation est défini par un score 1,2 ou 3 en application de grilles d'évaluation définies réglementairement, 3 étant le moins bon score et 1 le meilleur.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

4b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de repérage : 29/09/2023 | **N° de référence : INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23**

Type de repérage : Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

N° Local	Local / partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau ou Produit	Etat de conservation (2)	Mesures préconisées par l'opérateur
11	**Courette**	1er	Conduit de fluide n°1	Toutes zones	Amiante ciment	EP	Evaluation périodique
14	**Cave 21**	1er Sous Sol	Plafond	Plafond	Amiante ciment		
15	**Cave 27**	1er Sous Sol	Plafond	Plafond	Amiante ciment		

*(2)*Matériaux liste B : Conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage.

5 – LES EVALUATIONS PERIODIQUES

5a- Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante*

Néant

** L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.*

5b- Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES

6a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

6b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

7 – LES RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et 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 personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte 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

***a)* 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 la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions 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 établi 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'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

***b)* Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation**

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés 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 dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale 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. 4412-94 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'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (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 situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence 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 de l'INRS à l'adresse suivante : **www.amiante.inrs.fr**.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge 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-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité 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. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise 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 ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement 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. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié 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 déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

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

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié 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 interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

– du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;

– de la mairie ;

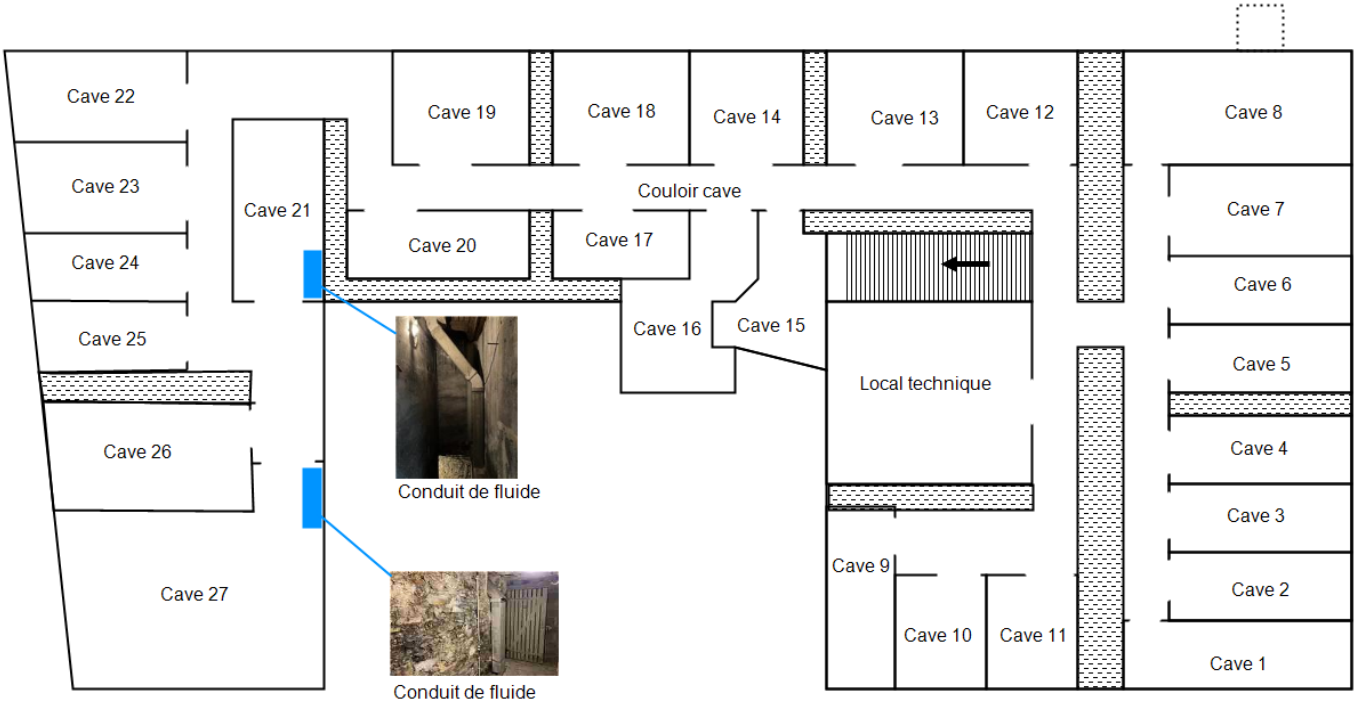
– ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : **www.sinoe.org.**

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli 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 rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie..

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL					
N° dossier :	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23			Adresse de l'immeuble :	81 rue du Chemin Vert 75011 PARIS - 11EME
N° planche :	1/3	Version : 0	Type : Croquis		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	caves

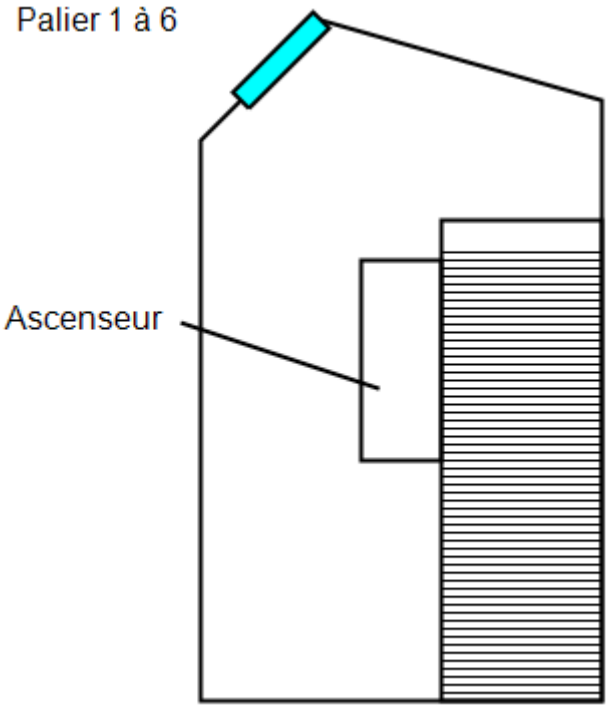


Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ADÉQUAT environnement
Expertises & Diagnostics

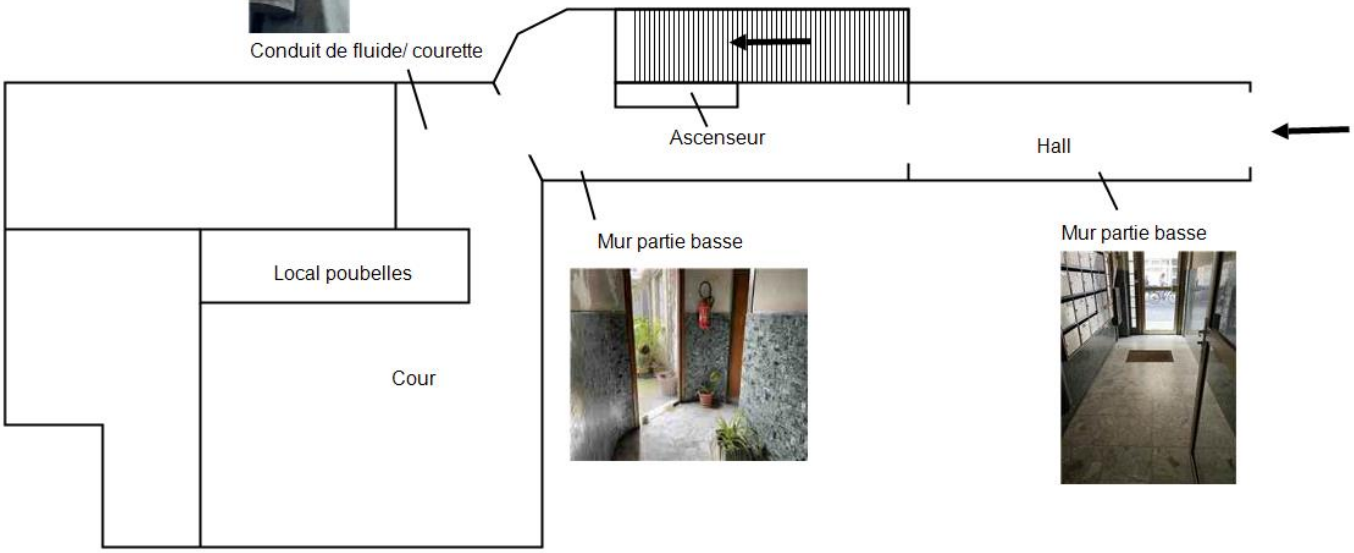
PLANCHE DE REPERAGE USUEL					
N° dossier :	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23			Adresse de l'immeuble :	81 rue du Chemin Vert 75011 PARIS - 11EME
N° planche :	2/3	Version : 0	Type : Croquis		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Palier



www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ADÉQUAT environnement
Expertises & Diagnostics

PLANCHE DE REPERAGE USUEL					
N° dossier :	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23			Adresse de l'immeuble :	81 rue du Chemin Vert 75011 PARIS - 11EME
N° planche :	3/3	Version : 0	Type : Croquis		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Cour



Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ADÉQUAT environnement
Expertises & Diagnostics

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

Articles R.1334-14, R.1334-17 et 18, R.1334-20 et 21, R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;
Arrêtés du 12 décembre 2012, arrêté du 21 décembre 2012 ;

A INFORMATIONS GENERALES

A.1 DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : **Parties communes d'immeuble**
Cat. du bâtiment : **Habitation (Parties communes)**
Référence Cadastrale : **NC**
Date du Permis de Construire : **Non Communiquée**
Adresse : **81 rue du Chemin Vert**
75011 PARIS - 11EME

Propriété de: **INDIVISION PATRIMOINE**
11, Avenue Paul Langevin
92350 LE PLESSIS-ROBINSON

A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : **INDIVISION PATRIMOINE**
Adresse : **11, Avenue Paul Langevin**
92350 LE PLESSIS-ROBINSON
Qualité :

Documents fournis : **Néant**
Moyens mis à disposition : **Néant**

A.3 EXECUTION DE LA MISSION

Rapport N° : INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23 A
Le repérage a été réalisé le : **29/09/2023**
Par : **MONNIER Eliezer**
N° certificat de qualification : **1358**
Date d'obtention : **04/01/2023**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LCP CERTIFICATION

Date de commande : 28/09/2023

Date d'émission du rapport : **29/09/2023**
Accompagnateur : **Aucun**
Laboratoire d'Analyses : **FLASHLAB**
Adresse laboratoire : **Parc d'activités Nativelle 1 chemin de Saulxier 91160 LONGJUMEAU**
Numéro d'accréditation : **1-5952**
Organisme d'assurance professionnelle : **AXA**
Adresse assurance :
N° de contrat d'assurance **10612557604**
Date de validité : **31/12/2023**

B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise

ADEQUAT ENVIRONNEMENT
20, rue Dagorno - 75012 PARIS
Tél. 01 72 60 67 00 - Fax 01 44 87 09 26
Email : contact@adequat-environnement.fr
Siret 41254407400062 | Tva FR19412544074

Date d'établissement du rapport :
Fait à **PARIS** le **29/09/2023**
Cabinet : **ADEQUAT ENVIRONNEMENT**
Nom du responsable : **MONET Thierry**
Nom du diagnostiqueur : **MONNIER Eliezer**

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

Amiante

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.

C SOMMAIRE

INFORMATIONS GENERALES 1
DESIGNATION DU BATIMENT 1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE 1
EXECUTION DE LA MISSION 1
CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR 1
SOMMAIRE 2
CONCLUSION(S) 3
IL EST NECESSAIRE D'AVERTIR DE LA PRESENCE D'AMIANTE TOUTE PERSONNE POUVANT INTERVENIR SUR OU A PROXIMITE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONCERNES OU DE CEUX LES RECOUVRANT OU LES PROTEGEANT 3
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION 3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION 3
PROGRAMME DE REPERAGE 4
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20) 4
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21) 4
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE 5
RAPPORTS PRECEDENTS 5
..... 5
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE 5
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION 6
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE 7
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR 8
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE 8
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS 8
COMMENTAIRES 8
ELEMENTS D'INFORMATION 9
ANNEXE 1 – FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION 10
ANNEXE 2 – CROQUIS 13
ANNEXE 3 – ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS 16
ANNEXE 4 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ 18

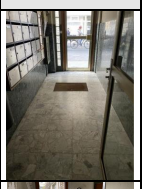
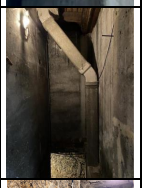
Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

D CONCLUSION(S)

Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante :

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Liste	Méthode	Etat de dégradation	Photo
1	**Hall**	RDC	**Mur partie basse - Faience**	Toutes zones	**Colle**	**R**	**Résultat d'analyse**		
2	**Cage d'escalier**	RDC	**Mur partie basse - Faience**	Toutes zones	**Colle**	**R**		**Matériaux non dégradé**	
11	**Courette**	1er	**Conduit de fluide n°1**	Toutes zones	**Amiante ciment**	**B**	**Jugement personnel**	**Matériaux non dégradé**	
14	**Cave 21**	1er Sous Sol	**Plafond**	Plafond	**Amiante ciment**	**B**	**Jugement personnel**	**Matériaux dégradé**	
15	**Cave 27**	1er Sous Sol	**Plafond**	Plafond	**Amiante ciment**	**B**	**Jugement personnel**	**Matériaux non dégradé**	

Il est necessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant

➔ **Recommandation(s) au propriétaire**

EP - Evaluation périodique

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit
11	**Courette**	1er	**Conduit de fluide n°1**	Toutes zones	**Amiante ciment**

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

E PROGRAMME DE REPERAGE

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-21)

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

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 29/09/2023

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste cité au programme de repérage.
Conditions spécifiques du repérage :
Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.
En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.
Procédures de prélèvement :
Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.
Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.
L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.
L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.
Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Liste des écarts, adjonctions ou suppression d'information de la norme NFX 46-020 - Août 2017 :

Sens du repérage pour évaluer un local :

G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Hall	RDC	OUI	
2	Cage d'escalier	RDC	OUI	
3	Cour	RDC	OUI	
4	Local poubelles	RDC	OUI	
5	Palier n°1	1er	OUI	
6	Palier n°2	2ème	OUI	
7	Palier n°3	3ème	OUI	
8	Palier n°4	4ème	OUI	
9	Palier n°5	5ème	OUI	
10	Palier n°6	6ème	OUI	
11	Courette	1er	OUI	
12	Local technique	1er Sous Sol	OUI	
13	Couloir de cave	1er Sous Sol	OUI	
14	Cave 21	1er Sous Sol	OUI	
15	Cave 27	1er Sous Sol	OUI	

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	**Hall**	RDC	Mur partie haute	Toutes zones	Plâtre - Peinture
			Mur partie basse - Faience	Toutes zones	Colle
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Bois - Parquet
2	**Cage d'escalier**	RDC	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
			Mur partie basse - Faience	Toutes zones	Colle
3	**Cour**	RDC	Plancher	Sol	Pierres
4	**Local poubelles**	RDC	Plancher	Sol	Pierres
5	**Palier n°1**	1er	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Bois - Parquet
6	**Palier n°2**	2ème	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Bois - Parquet
7	**Palier n°3**	3ème	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Bois - Parquet
8	**Palier n°4**	4ème	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Bois - Parquet
9	**Palier n°5**	5ème	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Bois - Parquet
10	**Palier n°6**	6ème	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Bois - Parquet
11	**Courette**	1er	Plancher	Sol	Béton
12	**Local technique**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs - Parement	Toutes zones	Pierres
13	**Couloir de cave**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs - Parement	Toutes zones	Pierres
14	**Cave 21**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plancher	Sol	Terre
			Murs - Parement	Toutes zones	Pierres
15	**Cave 27**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plancher	Sol	Terre
			Murs - Parement	Toutes zones	Pierres

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Liste	Hors champ d' investigation*	Présence	Critère de décision	Etat de dégradation	Obligation / Préconisation
11	**Courette**	1er	Conduit de fluide n°1	Toutes zones	Amiante ciment	B		**A**	Jugement personnel	**MND**	**EP**
14	**Cave 21**	1er Sous Sol	Plafond	Plafond	Amiante ciment	B		**A**	Jugement personnel	**MD**	
15	**Cave 27**	1er Sous Sol	Plafond	Plafond	Amiante ciment	B		**A**	Jugement personnel	**MND**	

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS

Néant

LEGENDE

Présence	**A** : Amiante	**N** : Non Amianté	**a?** : Probabilité de présence d'Amiante	
Etat de dégradation des Matériaux	**F, C, FP**	**BE** : Bon état	**DL** : Dégradations locales	**ME** : Mauvais état
	Autres matériaux	**MND** : Matériau(x) non dégradé(s)	**MD** : Matériau(x) dégradé(s)	
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	**1** Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation			
	2 Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement			
	3 Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement			
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	**EP** Evaluation périodique			
	AC1 Action corrective de premier niveau			
	AC2 Action corrective de second niveau			

COMMENTAIRES

- Les plénums de l'ensemble du bien sont inaccessibles sans travaux destructifs.

- La sous face de l'ensemble des revêtements de sol est inaccessible sans travaux

- Les conduits de fumée de l'ensemble du logement sont inaccessibles sans travaux destructifs.

- Les conduits d'aération de l'ensemble du logement sont inaccessibles sans travaux destructifs.

« Evaluation périodique »

Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste 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.

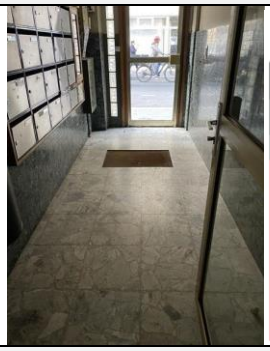
ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

I ELEMENTS D'INFORMATION

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).
L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet **www.sinoe.org**

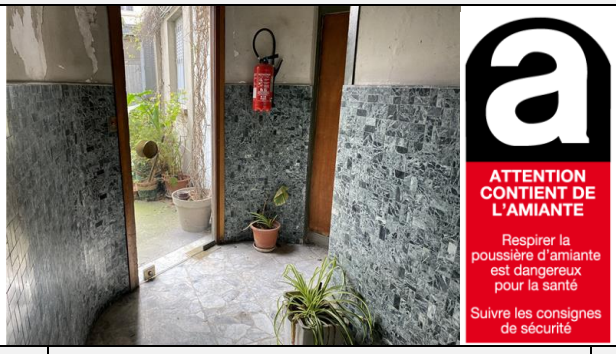
ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

ANNEXE 1 – FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION

ELEMENT : Mur partie basse		
Emplacement		
		
Nom du client	**Numéro de dossier**	**Pièce ou local**
INDIVISION PATRIMOINE	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23	RDC - Hall
Matériau	**Date de prélèvement**	**Nom de l'opérateur**
Colle		MONNIER Eliezer
Localisation		
Mur partie basse - Toutes zones Faience		
Résultat amiante		
Présence d'amiante		

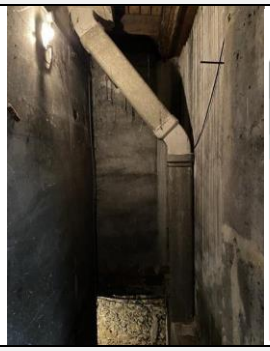
ELEMENT : Conduit de fluide n°1		
Emplacement		
Nom du client	**Numéro de dossier**	**Pièce ou local**
INDIVISION PATRIMOINE	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23	1er - Courette
Matériau	**Date de prélèvement**	**Nom de l'opérateur**
Amiante ciment		MONNIER Eliezer
Localisation		
Conduit de fluide n°1 - Toutes zones		
Résultat amiante		
Présence d'amiante		
Résultat de la grille d'évaluation		
Evaluation périodique		

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ELEMENT : Mur partie basse		
Emplacement		
		
Nom du client	**Numéro de dossier**	**Pièce ou local**
INDIVISION PATRIMOINE	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23	RDC - Cage d'escalier
Matériau	**Date de prélèvement**	**Nom de l'opérateur**
Colle		MONNIER Eliezer
Localisation		
Mur partie basse - Toutes zones Faience		
Résultat amiante		
Présence d'amiante		

ELEMENT : Plafond		
Emplacement		
Nom du client	**Numéro de dossier**	**Pièce ou local**
INDIVISION PATRIMOINE	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23	1er Sous Sol - Cave 27
Matériau	**Date de prélèvement**	**Nom de l'opérateur**
Amiante ciment		MONNIER Eliezer
Localisation		
Plafond - Plafond		
Résultat amiante		
Présence d'amiante		

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ELEMENT : Plafond		
Emplacement		
		
Nom du client	**Numéro de dossier**	**Pièce ou local**
INDIVISION PATRIMOINE	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23	1er Sous Sol - Cave 21
Matériau	**Date de prélèvement**	**Nom de l'opérateur**
Amiante ciment		MONNIER Eliezer
Localisation		
Plafond - Plafond		
Résultat amiante		
Présence d'amiante		

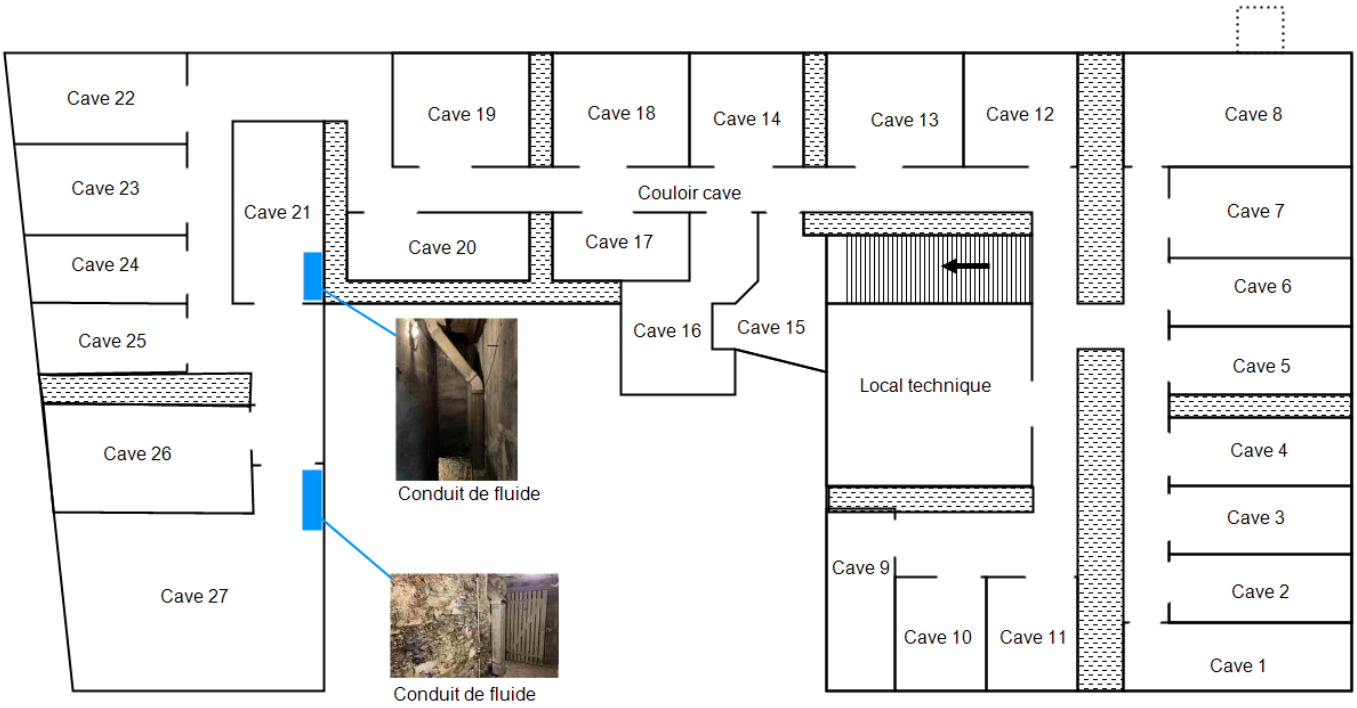
Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ADÉQUAT environnement
Expertises & Diagnostics

ANNEXE 2 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL					
N° dossier :	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23			Adresse de l'immeuble :	81 rue du Chemin Vert 75011 PARIS - 11EME
N° planche :	1/3	Version : 0	Type : Croquis		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	caves

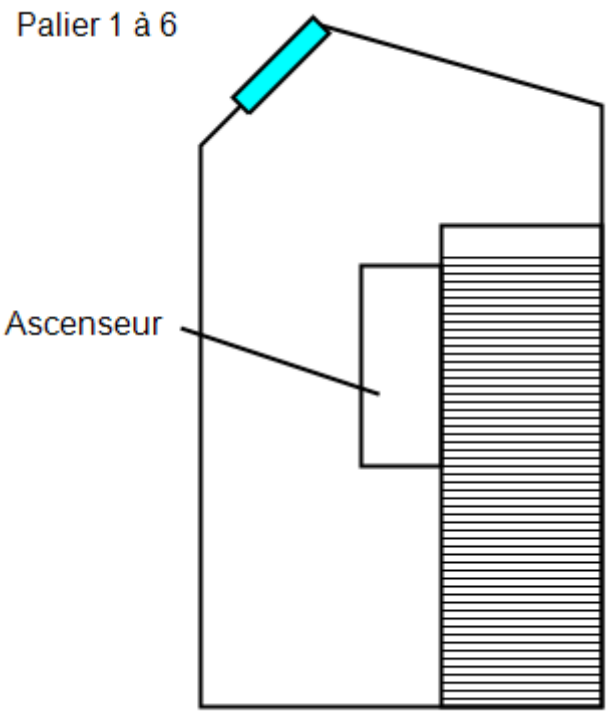


Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ADÉQUAT environnement
Expertises & Diagnostics

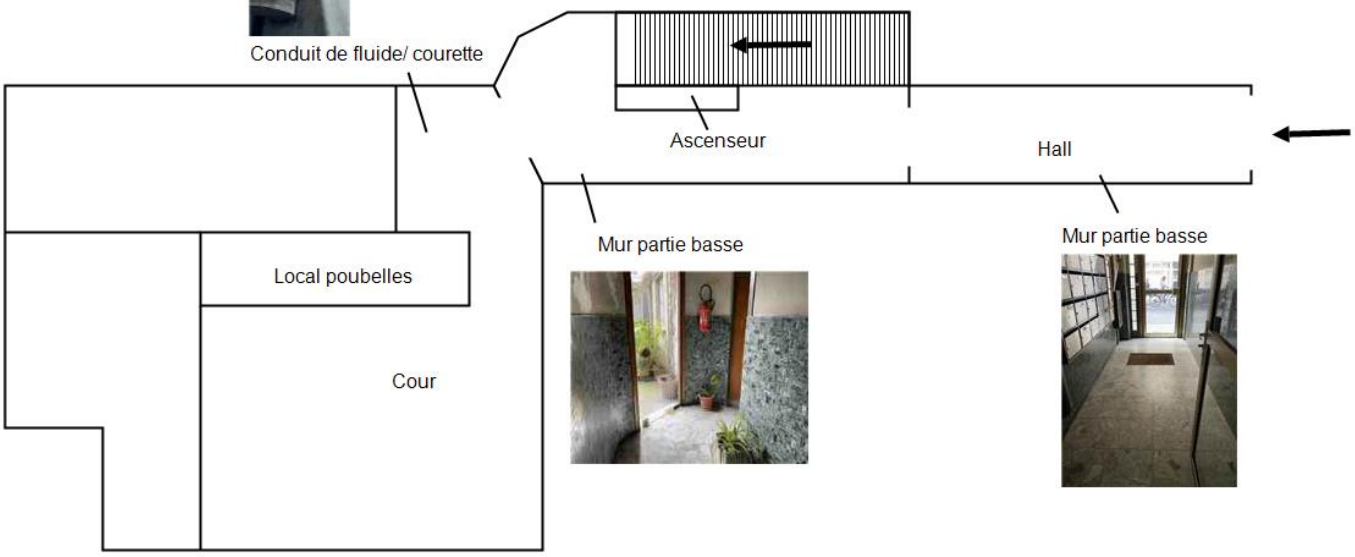
PLANCHE DE REPERAGE USUEL					
N° dossier :	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23			Adresse de l'immeuble :	81 rue du Chemin Vert 75011 PARIS - 11EME
N° planche :	2/3	Version : 0	Type : Croquis		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Palier



Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

PLANCHE DE REPERAGE USUEL					
N° dossier :	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23			Adresse de l'immeuble :	81 rue du Chemin Vert 75011 PARIS - 11EME
N° planche :	3/3	Version : 0	Type : Croquis		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Cour



Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ANNEXE 3 – ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS

EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

En cas de présence avérée d'amiante dans un matériaux de liste B,
A compléter pour chaque pièce ou zone homogène de l'immeuble bâti

Conclusions possibles	
EP	Evaluation périodique
AC1	Action corrective de 1er niveau
AC2	Action corrective de 2nd niveau

« **Evaluation périodique** »

Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste 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.

« **Action corrective de premier niveau** »

Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés.

Rappel : l'obligation de faire intervenir une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement ou pour les autres opérations de maintenance.

Cette action corrective de premier niveau consiste à :

a) rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;

b) procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;

c) veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux ou produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;

d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

« **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.

Cette action corrective de second niveau consiste à :

a) prendre, tant que les mesures mentionnées au c) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

b) procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;

c) mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ADÉQUAT environnement
Expertises & Diagnostics

EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX N° 1

En cas de présence avérée d'amiante dans les matériaux
A compléter pour chaque pièce ou zone homogène de l'immeuble bâti

Eléments d'information généraux	
N° de dossier	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23 A
Date de l'évaluation	29/09/2023
Bâtiment	Parties communes d'immeuble 81 rue du Chemin Vert 75011 PARIS - 11EME
Etage	1er
Pièce ou zone homogène	Courette
Elément	Conduit de fluide n°1
Matériau / Produit	Amiante ciment
Repérage	Toutes zones
Destination déclarée du local	Courette
Recommandation	Evaluation périodique

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

Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ANNEXE 4 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

Les recommandations générales de sécurité (Arrêté du 21 décembre 2012)

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et 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 personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte 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

***a)* 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 la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions 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 établi 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'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

***b)* Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation**

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés 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 dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale 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. 4412-94 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'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (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 situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence 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 de l'INRS à l'adresse suivante : **www.amiante.inrs.fr**.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge 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-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les ravaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité 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. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise 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 ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement 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. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié 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 déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

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

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié 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 interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

– 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.sinoe.org.**

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli 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 rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Arrêté du 29 mars 2007 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de février 2016.

A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

- **Localisation du ou des bâtiments**

Désignation du ou des lots de copropriété : **Parties communes d'immeuble**

Adresse : **81 rue du Chemin Vert 75011 PARIS - 11EME**

Référence Cadastrale : **NC**

Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

Descriptif du bien :

Encombrement constaté : **Néant**

Situation du lot ou des lots de copropriété

Mitoyenneté : **OUI** Bâti : **OUI**

Document(s) joint(s) : **Néant**

B DESIGNATION DU CLIENT

- Désignation du client

Nom / Prénom : **INDIVISION PATRIMOINE**

Qualité : **Propriétaire**

Adresse : **11, Avenue Paul Langevin**
92350 LE PLESSIS-ROBINSON

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite **: Aucun**

C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

- Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **MONNIER Eliezer**
Raison sociale et nom de l'entreprise :
S.A.S. ADEQUAT ENVIRONNEMENT
Adresse : **20, rue Dagorno 75012 PARIS**
N° siret : **41254407400062**
N° certificat de qualification : **1358**
Date d'obtention : **04/01/2023**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **LCP CERTIFICATION**

Organisme d'assurance professionnelle : **AXA**

N° de contrat d'assurance : **10612557604**

Date de validité du contrat d'assurance : **31/12/2023**

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
1er Sous Sol		
Local technique	Porte Dormant (A) - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur (A) - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur (A) - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs Parement (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Couloir de cave	Porte Dormant (A) - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur (A) - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur (A) - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs Parement (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 21	Porte Dormant (A) - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur (A) - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur (A) - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs Parement (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 27	Porte Dormant (A) - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur (A) - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur (A) - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs Parement (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
RDC		
Hall	Mur (A, B, C, D) - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes (Toutes zones) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Bois Parquet	Absence d'indice.
Cage d'escalier	Main-courante (A) - Bois Vernis	Absence d'indice.
	Ensemble des balustres (A) - Métal Peinture	Absence d'indice.
	Ensemble des contre-marches (A) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Ensemble des marches (A) - Bois Vernis	Absence d'indice.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
	Limon (A) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Stylobate (A) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Mur (A, B, C, D) - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
Cour	Plancher (Sol) - Pierres	Absence d'indice.
Local poubelles	Plancher (Sol) - Pierres	Absence d'indice.
1er		
Palier n°1	Mur (A, B, C, D) - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes (Toutes zones) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Ouvrant intérieur (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Ouvrant extérieur (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Bois Parquet	Absence d'indice.
	Garde-corps (D) - Métal Peinture	Absence d'indice.
Courette	Plancher (Sol) - Béton	Absence d'indice.
2ème		
Palier n°2	Mur (A, B, C, D) - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Ouvrant extérieur (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Ouvrant intérieur (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Garde-corps (D) - Métal Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Bois Parquet	Absence d'indice.
	Plinthes (Toutes zones) - Bois Peinture	Absence d'indice.
3ème		
Palier n°3	Mur (A, B, C, D) - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Ouvrant extérieur (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Ouvrant intérieur (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Garde-corps (D) - Métal Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Bois Parquet	Absence d'indice.
	Plinthes (Toutes zones) - Bois Peinture	Absence d'indice.
4ème		
Palier n°4	Mur (A, B, C, D) - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
	Fenêtre Ouvrant extérieur (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Ouvrant intérieur (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Garde-corps (D) - Métal Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Bois Parquet	Absence d'indice.
	Plinthes (Toutes zones) - Bois Peinture	Absence d'indice.
5ème		
Palier n°5	Mur (A, B, C, D) - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Ouvrant extérieur (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Ouvrant intérieur (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Garde-corps (D) - Métal Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Bois Parquet	Absence d'indice.
	Plinthes (Toutes zones) - Bois Peinture	Absence d'indice.
6ème		
Palier n°6	Mur (A, B, C, D) - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Ouvrant extérieur (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Ouvrant intérieur (D) - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Garde-corps (D) - Métal Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Bois Parquet	Absence d'indice.
	Plinthes (Toutes zones) - Bois Peinture	Absence d'indice.

LEGENDE	
(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes, …
(3)	Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION

NEANT

F IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

NEANT

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois , détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

3. Matériel utilisé :

Poinçon, échelle, lampe torche...

H CONSTATATIONS DIVERSES

NOTE Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précises. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

RESULTATS

Absence d'indices apparents de termite le jour de la visite

NOTE

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au **28/03/2024**.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur	
ADEQUAT ENVIRONNEMENT 20, rue Dagorno - 75012 PARIS Tél. 01 72 60 67 00 - Fax 01 44 87 09 26 Email : contact@adequat-environnement.fr Siret 41254407400062 - Tva FR19412544074	Référence : **INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23 T** Fait à : **PARIS** le : **29/09/2023** Visite effectuée le : **29/09/2023** Durée de la visite : **2 h 30 min** Nom du responsable : **MONET Thierry** Opérateur : Nom : **MONNIER** Prénom : **Eliezer**

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

NOTE 1 Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200 ;
NOTE 2 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.
NOTE 3: Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a 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 lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB EN PARTIES COMMUNES - AVANT VENTE

A Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'Article L.1334-5 du code de la santé publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.
Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).
Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, …)
Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).
La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.
Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie

B Objet du CREP

☐ Les parties privatives	☐ Avant la vente
☐ Occupées Par des enfants mineurs : ☐ **Oui** ☒ **Non** Nombre d'enfants de moins de 6 ans :	☐ Ou avant la mise en location
☑ Ou les parties communes d'un immeuble	☐ Avant travaux

C Adresse du bien

81 rue du Chemin Vert
75011 PARIS - 11EME

D Propriétaire

Nom : **INDIVISION PATRIMOINE**
Adresse : **11, Avenue Paul Langevin 92350 LE PLESSIS-ROBINSON**

E Commanditaire de la mission

Nom : **INDIVISION PATRIMOINE**
Qualité : **Propriétaire**
Adresse : **11, Avenue Paul Langevin 92350 LE PLESSIS-ROBINSON**

F L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil :**Fondis Electronic**
Modèle de l'appareil :**PB200i**
N° de série : **1279**
Nature du radionucléide :**Cobalt 57**
Date du dernier chargement de la source :**08/02/2021**
Activité de la source à cette date :**185 Mqb**

G Dates et validité du constat

N° Constat : INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23 P
Date du constat : **29/09/2023**
Date du rapport : **29/09/2023**
Date limite de validité :

H Conclusion

Classement des unités de diagnostic :

Total	Non mesurées		Classe 0		Classe 1		Classe 2		Classe 3	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
110	**22**	**20,00 %**	**12**	**10,91 %**	**7**	**6,36 %**	**0**	**0,00 %**	**69**	**62,73 %**

Des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3) ont été mis en évidence.

En application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.

I Auteur du constat

Signature

ADEQUAT ENVIRONNEMENT
20, rue Dagorno - 75012 PARIS
Tél. 01 72 60 67 00 - Fax 01 44 87 09 26
Email : contact@adequat-environnement.fr
Siret 41254407400062 - Tva FR19412544074

Cabinet : **ADEQUAT ENVIRONNEMENT**
Nom du responsable : **MONET Thierry**
Nom du diagnostiqueur : **MONNIER Eliezer**
Organisme d'assurance : **AXA**
Police : **10612557604**

SOMMAIRE

PREMIERE PAGE DU RAPPORT

Rappel du cadre reglementaire et des objectifs du CREP 1
Objet du CREP 1
Adresse du bien 1
Proprietaire 1
Commanditaire de la mission 1
L'appareil a fluorescence X 1
Dates et validite du constat 1
Conclusion 1
Auteur du constat 1

RAPPEL DE LA COMMANDE ET DES REFERENCES REGLEMENTAIRES 3

- Decret N° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif a la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R. 1334-1 a R. 1334-13 du code de la sante publique 3
- Article L.1334-5 du code de la sante publique 3
- Article L.1334-6 et L.1334-7 du code de la sante publique 3
- Arrete du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb 3
- Arrete du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes necessitant l'etablissement d'un constat de risque d'exposition au plomb 3

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA MISSION 3

L'auteur du constat 3
Autorisation ASN et personne competente en radioprotection (PCR) 3
Etalonnage de l'appareil 3
Le laboratoire d'analyse eventuel 3
Description de l'ensemble immobilier 3
Le bien objet de la mission 3
Occupation du bien 3
Liste des locaux visites 4
Liste des locaux non visites 4

METHODOLOGIE EMPLOYEE 4

Valeur de reference utilisee pour la mesure du plomb par fluorescence x 4
Strategie de mesurage 4
Recours a l'analyse chimique du plomb par un laboratoire 5

PRESENTATION DES RESULTATS 5

CROQUIS 6

RESULTATS DES MESURES 9

COMMENTAIRES 15

LES SITUATIONS DE RISQUE 15

Transmission du constat au directeur general de l'agence regionale de sante 15

OBLIGATIONS D'INFORMATIONS POUR LES PROPRIETAIRES 15

ANNEXES 16

NOTICE D'INFORMATION 16

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

1 RAPPEL DE LA COMMANDE ET DES REFERENCES REGLEMENTAIRES

- Decret N° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R. 1334-1 à R. 1334-13 du code de la santé publique
- Article L.1334-5 du code de la santé publique
- Article L.1334-6 et L.1334-7 du code de la santé publique
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb

2 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA MISSION

2.1 L'auteur du constat

Nom et prénom de l'auteur du constat : **MONNIER Eliezer**	Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **LCP CERTIFICATION ,** Numéro de Certification de qualification : **1358** Date d'obtention : **04/01/2023**

2.2 Autorisation ASN et personne compétente en radioprotection (PCR)

Autorisation ASN (DGSNR) : **T751367** Nom du titulaire : **ADEQUAT ENVIRONNEMENT**	Date d'autorisation :**16/06/2017** Expire-le :**16/06/2022**

Nom de la personne compétente en Radioprotection (PCR) : **MONET Thierry**

2.3 Etalonnage de l'appareil

Fabriquant de l'étalon : N° NIST de l'étalon :	Concentration : mg/cm² Incertitude : mg/cm²

Vérification de la justesse de l'appareil	N° mesure	Date	Concentration (mg/cm²)
En début du CREP	1	29/09/2023	1
En fin du CREP	102	29/09/2023	1
Si une remise sous tension a lieu			

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.
En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.4 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire : **NC** Nom du contact : **NC**	Coordonnées : **NC**

2.5 Description de l'ensemble immobilier

Année de construction : **Antérieure au 1 janvier 1949** Nombre de bâtiments :	Nombre de cages d'escalier : Nombre de niveaux :

2.6 Le bien objet de la mission

Adresse : **81 rue du Chemin Vert** **75011 PARIS - 11EME** Type : **Parties communes d'immeuble** Référence Cadastrale : **NC**	Destination du bâtiment : **Habitation (Parties communes)**

2.7 Occupation du bien

L'occupant est	☐ Propriétaire ☐ Locataire ☑ Sans objet, le bien est vacant	Nom de l'occupant si différent du propriétaire : Nom :

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

2.8 Liste des locaux visites

N°	Local	Etage
1	Hall	RDC
2	Cage d'escalier	RDC
3	Cour	RDC
4	Local poubelles	RDC
5	Palier n°1	1er
6	Palier n°2	2ème
7	Palier n°3	3ème
8	Palier n°4	4ème
9	Palier n°5	5ème
10	Palier n°6	6ème
11	Courette	1er
12	Local technique	1er Sous Sol
13	Couloir de cave	1er Sous Sol
14	Cave 21	1er Sous Sol
15	Cave 27	1er Sous Sol

2.9 Liste des locaux non visites

Néant, tous les locaux ont été visités.

3 METHODOLOGIE EMPLOYEE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb
Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm2.
Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,… (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence x

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb : 1 mg/cm2

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm2) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm2) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm2), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

3.3 Recours a l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

À titre exceptionnel, l'auteur du constat tel que défini à l'Article R.1334-11 du code de la santé publique peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans les cas suivants :

- lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, etc.) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X ;
- lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm2), mais aucune mesure n'est supérieure à 2 mg/cm2 ;
- lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).
Dans ce dernier cas, et quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

4 PRESENTATION DES RESULTATS

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C …) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», … dans le sens des aiguilles d'une montre
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, …) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

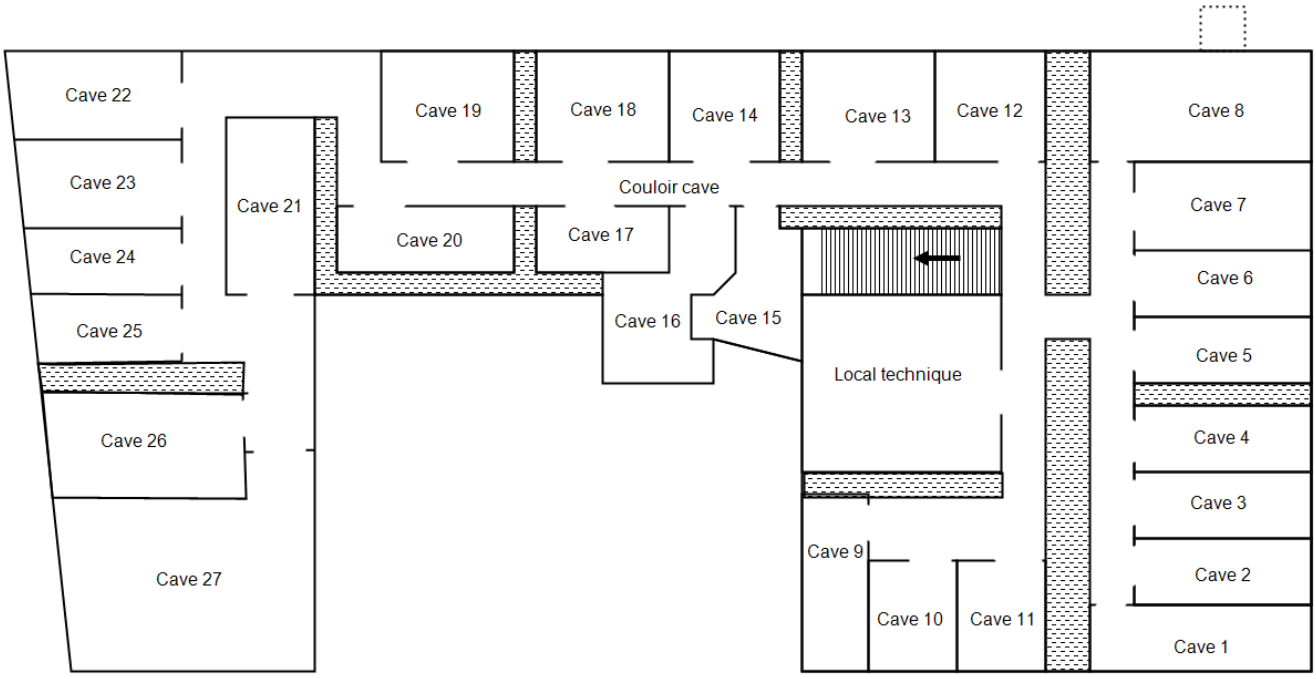
Classement des unités de diagnostic:

Concentration en plomb	Etat de conservation	Classement
< Seuil		**0**
≥ Seuil	**Non dégradé (ND) ou non visible (NV)**	**1**
	Etat d'usage (EU)	**2**
	Dégradé (D)	**3**

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

5 CROQUIS

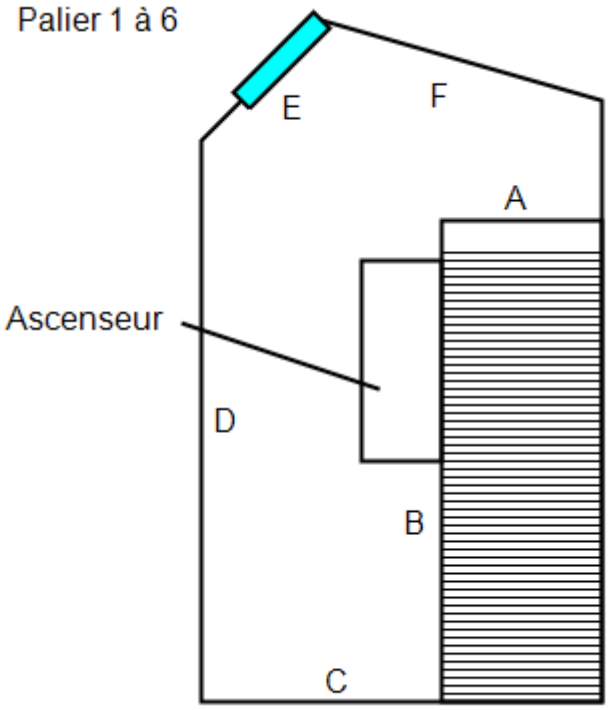
caves



Constat des Risques d'Exposition au Plomb

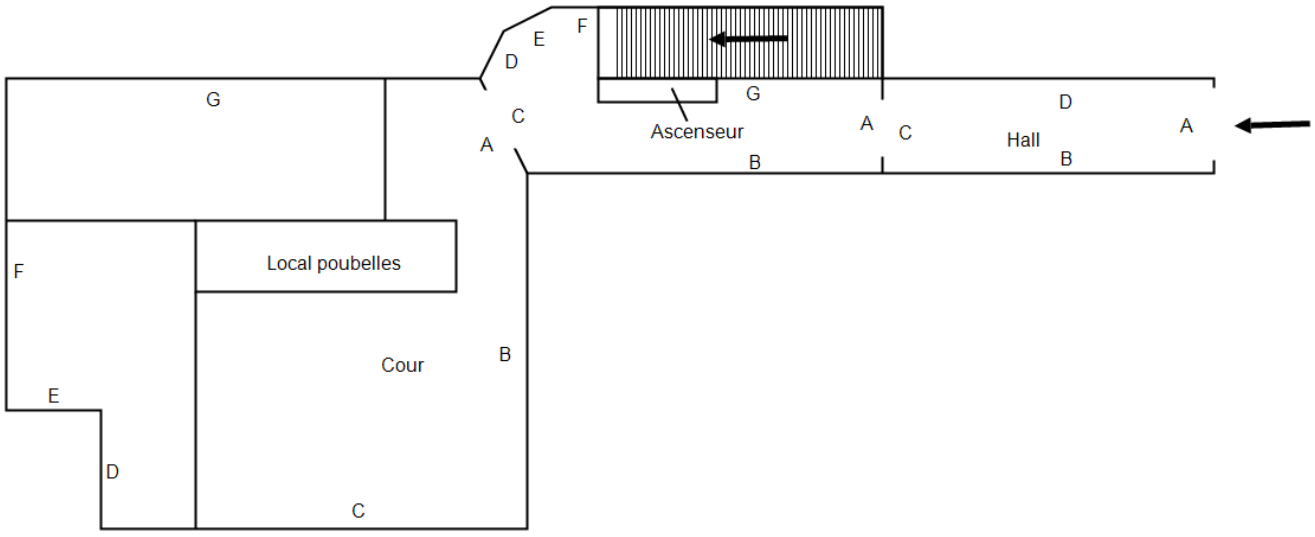
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

Palier



www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

Cour



www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

6 RESULTATS DES MESURES

Local : Local technique (1er Sous Sol)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
78	A	Porte Dormant	Bois		C	ND		0,4	0	
79					MD	ND		0		
80	A	Porte Ouvrant extérieur	Bois		C	ND		0,1	0	
81					MD	ND		0,4		
82	A	Porte Ouvrant intérieur	Bois		C	ND		0,3	0	
83					MD	ND		0,1		
	Plafond	Plafond	Brique							Non peint
	Sol	Plancher	Terre							Non peint
	Toutes zones	Murs Parement	Pierres							Non peint

Nombre total d'unités de diagnostic	6	Nombre d'unités de classe 3	0	% de classe 3	0,00 %

Local : Couloir de cave (1er Sous Sol)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
84	A	Porte Dormant	Bois		C	ND		0,1	0	
85					MD	ND		0,1		
86	A	Porte Ouvrant extérieur	Bois		C	ND		0,6	0	
87					MD	ND		0,4		
88	A	Porte Ouvrant intérieur	Bois		C	ND		0,1	0	
89					MD	ND		0		
	Plafond	Plafond	Brique							Non peint
	Sol	Plancher	Terre							Non peint
	Toutes zones	Murs Parement	Pierres							Non peint

Nombre total d'unités de diagnostic	6	Nombre d'unités de classe 3	0	% de classe 3	0,00 %

Local : Cave 21 (1er Sous Sol)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
90	A	Porte Dormant	Bois		C	ND		0,5	0	
91					MD	ND		0,1		
92	A	Porte Ouvrant extérieur	Bois		C	ND		0,2	0	
93					MD	ND		0,4		
94	A	Porte Ouvrant	Bois		C	ND		0,1	0	

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
95		intérieur			MD	ND		0,1		
	Plafond	Plafond	Brique							Non peint
	Sol	Plancher	Terre							Non peint
	Toutes zones	Murs Parement	Pierres							Non peint

Nombre total d'unités de diagnostic	6	Nombre d'unités de classe 3	0	% de classe 3	0,00 %

Local : Cave 27 (1er Sous Sol)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
96	A	Porte Dormant	Bois		C	ND		0,4	0	
97					MD	ND		0,1		
98	A	Porte Ouvrant extérieur	Bois		C	ND		0,6	0	
99					MD	ND		0,1		
100	A	Porte Ouvrant intérieur	Bois		C	ND		0,5	0	
101					MD	ND		0,1		
	Plafond	Plafond	Brique							Non peint
	Sol	Plancher	Terre							Non peint
	Toutes zones	Murs Parement	Pierres							Non peint

Nombre total d'unités de diagnostic	6	Nombre d'unités de classe 3	0	% de classe 3	0,00 %

Local : Hall (RDC)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
2	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,9	3	
3	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,6	3	
4	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,7	3	
5	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	ND		9,9	1	
7	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	C	ND		10,6	1	
	Sol	Plancher	Bois	Parquet						Non peint
6	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	C	ND		8,8	1	

Nombre total d'unités de diagnostic	7	Nombre d'unités de classe 3	3	% de classe 3	42,86 %

Constat des Risques d'Exposition au Plomb

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

Local : Cage d'escalier (RDC)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
9	A	Ensemble des balustres	Métal	Peinture	C	ND		11	1	
10	A	Ensemble des contre-marches	Bois	Peinture	C	D		8,7	3	
11	A	Ensemble des marches	Bois	Vernis	C	ND		10,1	1	
12	A	Limon	Bois	Peinture	C	D		8,5	3	
8	A	Main-courante	Bois	Vernis	C	ND		9,4	1	
14	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,8	3	
13	A	Stylobate	Bois	Peinture	C	D		8,2	3	
15	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,3	3	
16	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,3	3	
17	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,6	3	

Nombre total d'unités de diagnostic	10	Nombre d'unités de classe 3	7	% de classe 3	70,00 %

NOTE : Le local présente un facteur de dégradation du bâti n° 1.

Local : Cour (RDC)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
	Sol	Plancher	Pierres							Non peint

Nombre total d'unités de diagnostic	1	Nombre d'unités de classe 3	0	% de classe 3	0,00 %

Local : Local poubelles (RDC)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
	Sol	Plancher	Pierres							Non peint

Nombre total d'unités de diagnostic	1	Nombre d'unités de classe 3	0	% de classe 3	0,00 %

Local : Palier n°1 (1er)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
18	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		8,8	3	
19	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,3	3	
20	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10	3	
25	D	Fenêtre Dormant	Bois	Peinture	C	D		9	3	

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
24	D	Fenêtre Ouvrant extérieur	Bois	Peinture	C	D		9,1	3	
23	D	Fenêtre Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	C	D		7,2	3	
27	D	Garde-corps	Métal	Peinture	C	D		8,2	3	
21	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,9	3	
26	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	C	D		9,9	3	
	Sol	Plancher	Bois	Parquet						Non peint
22	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	C	D		9,3	3	

Nombre total d'unités de diagnostic	11	Nombre d'unités de classe 3	10	% de classe 3	90,91 %

NOTE : Le local présente un facteur de dégradation du bâti n° 1.

Local : Courette (1er)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
	Sol	Plancher	Béton							Non peint

Nombre total d'unités de diagnostic	1	Nombre d'unités de classe 3	0	% de classe 3	0,00 %

Local : Palier n°2 (2ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
28	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,1	3	
29	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10	3	
30	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,5	3	
32	D	Fenêtre Dormant	Bois	Peinture	C	D		7,8	3	
33	D	Fenêtre Ouvrant extérieur	Bois	Peinture	C	D		11,9	3	
34	D	Fenêtre Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	C	D		9,7	3	
35	D	Garde-corps	Métal	Peinture	C	D		8,3	3	
31	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,8	3	
36	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	C	D		10,1	3	
	Sol	Plancher	Bois	Parquet						Non peint
37	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	C	D		10,3	3	

Nombre total d'unités de diagnostic	11	Nombre d'unités de classe 3	10	% de classe 3	90,91 %

NOTE : Le local présente un facteur de dégradation du bâti n° 1.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

Local : Palier n°3 (3ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
38	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		8,1	3	
39	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10	3	
40	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		8,3	3	
42	D	Fenêtre Dormant	Bois	Peinture	C	D		10,2	3	
43	D	Fenêtre Ouvrant extérieur	Bois	Peinture	C	D		9,1	3	
44	D	Fenêtre Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	C	D		9,5	3	
45	D	Garde-corps	Métal	Peinture	C	D		8,4	3	
41	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,1	3	
46	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	C	D		7,9	3	
	Sol	Plancher	Bois	Parquet						Non peint
47	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	C	D		8,9	3	

Nombre total d'unités de diagnostic	11	Nombre d'unités de classe 3	10	% de classe 3	90,91 %

NOTE : Le local présente un facteur de dégradation du bâti n° 1.

Local : Palier n°4 (4ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
48	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,8	3	
49	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		11,4	3	
50	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		8,3	3	
52	D	Fenêtre Dormant	Bois	Peinture	C	D		8,9	3	
53	D	Fenêtre Ouvrant extérieur	Bois	Peinture	C	D		11,6	3	
54	D	Fenêtre Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	C	D		11,1	3	
55	D	Garde-corps	Métal	Peinture	C	D		8,1	3	
51	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		8	3	
56	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	C	D		8,7	3	
	Sol	Plancher	Bois	Parquet						Non peint
57	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	C	D		10	3	

Nombre total d'unités de diagnostic	11	Nombre d'unités de classe 3	10	% de classe 3	90,91 %

NOTE : Le local présente un facteur de dégradation du bâti n° 1.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

Local : Palier n°5 (5ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
58	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		7,8	3	
59	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,6	3	
60	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9	3	
62	D	Fenêtre Dormant	Bois	Peinture	C	D		9,1	3	
63	D	Fenêtre Ouvrant extérieur	Bois	Peinture	C	D		10,6	3	
64	D	Fenêtre Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	C	D		9,1	3	
65	D	Garde-corps	Métal	Peinture	C	D		11,8	3	
61	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,1	3	
66	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	C	D		8,8	3	
	Sol	Plancher	Bois	Parquet						Non peint
67	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	C	D		8,5	3	

Nombre total d'unités de diagnostic	11	Nombre d'unités de classe 3	10	% de classe 3	90,91 %

NOTE : Le local présente un facteur de dégradation du bâti n° 1.

Local : Palier n°6 (6ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
68	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,8	3	
69	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,5	3	
70	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		12,2	3	
72	D	Fenêtre Dormant	Bois	Peinture	C	D		11,1	3	
73	D	Fenêtre Ouvrant extérieur	Bois	Peinture	C	D		8	3	
74	D	Fenêtre Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	C	D		10,9	3	
75	D	Garde-corps	Métal	Peinture	C	D		9,8	3	
71	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9	3	
76	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	C	D		11,3	3	
	Sol	Plancher	Bois	Parquet						Non peint
77	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	C	ND		11,1	1	

Nombre total d'unités de diagnostic	11	Nombre d'unités de classe 3	9	% de classe 3	81,82 %

NOTE : Le local présente un facteur de dégradation du bâti n° 1.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

LEGENDE			
Localisation	**HG :** en Haut à Gauche **MG :** au Milieu à Gauche **BG :** en Bas à Gauche	**HC :** en Haut au Centre **C :** au Centre **BC :** en Bas au Centre	**HD :** en Haut à Droite **MD :** au Milieu à Droite **BD :** en Bas à Droite
Nature des dégradations	**ND :** Non dégradé **EU :** Etat d'usage	**NV :** Non visible **D :** Dégradé	

7 COMMENTAIRES

Néant

8 LES SITUATIONS DE RISQUE

Situations de risque de saturnisme infantile	OUI	NON
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3	☑	☐
L'ensemble des locaux objets du présent constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3	☑	☐

Situations de dégradation du bâti	OUI	NON
Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	☐	☑
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	☐	☑
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité	☐	☑

Transmission du constat au directeur général de l'agence régionale de santé

Une copie du présent rapport est transmise dans un délai de 5 jours ouvrables, à l'agence régionale de santé de la région d'implantation du bien expertisé si au moins une situation de risque est relevée : ☑ **Oui** ☐ **Non**

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

9 OBLIGATIONS D'INFORMATIONS POUR LES PROPRIETAIRES

Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb, Article R.1334-12 du code de la santé publique :

«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'Article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.»

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

10 ANNEXES

NOTICE D'INFORMATION

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- la présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc…). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard.
L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb
- s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb
- s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Evitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Eloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

Récapitulatif des mesures positives

Local : Local technique (1er Sous Sol)

Aucune mesure positive

Local : Couloir de cave (1er Sous Sol)

Aucune mesure positive

Local : Cave 21 (1er Sous Sol)

Aucune mesure positive

Local : Cave 27 (1er Sous Sol)

Aucune mesure positive

Local : Hall (RDC)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
2	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,9	3	
3	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,6	3	
4	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,7	3	
5	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	ND		9,9	1	
7	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	C	ND		10,6	1	
6	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	C	ND		8,8	1	

Local : Cage d'escalier (RDC)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
9	A	Ensemble des balustres	Métal	Peinture	C	ND		11	1	
10	A	Ensemble des contre-marches	Bois	Peinture	C	D		8,7	3	
11	A	Ensemble des marches	Bois	Vernis	C	ND		10,1	1	
12	A	Limon	Bois	Peinture	C	D		8,5	3	
8	A	Main-courante	Bois	Vernis	C	ND		9,4	1	
14	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,8	3	
13	A	Stylobate	Bois	Peinture	C	D		8,2	3	
15	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,3	3	
16	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,3	3	
17	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,6	3	

Local : Cour (RDC)

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

Aucune mesure positive

Local : Local poubelles (RDC)

Aucune mesure positive

Local : Palier n°1 (1er)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
18	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		8,8	3	
19	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,3	3	
20	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10	3	
25	D	Fenêtre Dormant	Bois	Peinture	C	D		9	3	
24	D	Fenêtre Ouvrant extérieur	Bois	Peinture	C	D		9,1	3	
23	D	Fenêtre Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	C	D		7,2	3	
27	D	Garde-corps	Métal	Peinture	C	D		8,2	3	
21	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,9	3	
26	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	C	D		9,9	3	
22	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	C	D		9,3	3	

Local : Courette (1er)

Aucune mesure positive

Local : Palier n°2 (2ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
28	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,1	3	
29	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10	3	
30	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,5	3	
32	D	Fenêtre Dormant	Bois	Peinture	C	D		7,8	3	
33	D	Fenêtre Ouvrant extérieur	Bois	Peinture	C	D		11,9	3	
34	D	Fenêtre Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	C	D		9,7	3	
35	D	Garde-corps	Métal	Peinture	C	D		8,3	3	
31	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,8	3	
36	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	C	D		10,1	3	
37	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	C	D		10,3	3	

Local : Palier n°3 (3ème)

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
38	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		8,1	3	
39	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10	3	
40	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		8,3	3	
42	D	Fenêtre Dormant	Bois	Peinture	C	D		10,2	3	
43	D	Fenêtre Ouvrant extérieur	Bois	Peinture	C	D		9,1	3	
44	D	Fenêtre Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	C	D		9,5	3	
45	D	Garde-corps	Métal	Peinture	C	D		8,4	3	
41	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,1	3	
46	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	C	D		7,9	3	
47	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	C	D		8,9	3	

Local : Palier n°4 (4ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
48	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,8	3	
49	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		11,4	3	
50	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		8,3	3	
52	D	Fenêtre Dormant	Bois	Peinture	C	D		8,9	3	
53	D	Fenêtre Ouvrant extérieur	Bois	Peinture	C	D		11,6	3	
54	D	Fenêtre Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	C	D		11,1	3	
55	D	Garde-corps	Métal	Peinture	C	D		8,1	3	
51	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		8	3	
56	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	C	D		8,7	3	
57	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	C	D		10	3	

Local : Palier n°5 (5ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
58	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		7,8	3	
59	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,6	3	
60	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9	3	
62	D	Fenêtre Dormant	Bois	Peinture	C	D		9,1	3	
63	D	Fenêtre Ouvrant extérieur	Bois	Peinture	C	D		10,6	3	
64	D	Fenêtre Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	C	D		9,1	3	

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
65	D	Garde-corps	Métal	Peinture	C	D		11,8	3	
61	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,1	3	
66	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	C	D		8,8	3	
67	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	C	D		8,5	3	

Local : Palier n°6 (6ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
68	A	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		10,8	3	
69	B	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9,5	3	
70	C	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		12,2	3	
72	D	Fenêtre Dormant	Bois	Peinture	C	D		11,1	3	
73	D	Fenêtre Ouvrant extérieur	Bois	Peinture	C	D		8	3	
74	D	Fenêtre Ouvrant intérieur	Bois	Peinture	C	D		10,9	3	
75	D	Garde-corps	Métal	Peinture	C	D		9,8	3	
71	D	Mur	Plâtre	Peinture	C	D		9	3	
76	Plafond	Plafond	Plâtre	Peinture	C	D		11,3	3	
77	Toutes zones	Plinthes	Bois	Peinture	C	ND		11,1	1	

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Date de création : **29/09/2023**	Réf. du présent DTA : **INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23 A**

Historique des dates de mise à jour :		

1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE, DU DETENTEUR ET DES MODALITES DE CONSULTATION DU DTA

1a - Propriétaire

Nom : **INDIVISION PATRIMOINE**
Adresse : **11, Avenue Paul Langevin**
92350 LE PLESSIS-ROBINSON

1b - Etablissement

Immeuble bâti pour lequel le DTA a été constitué (préciser son nom exact et sa localisation le cas échéant) :

Nature du bâtiment : **Parties communes d'immeuble**

Adresse : **81 rue du Chemin Vert**
75011 PARIS - 11EME

Référence Cadastrale : **NC**
Année de construction : **Antérieure au 1 janvier 1949**

1c - Détenteur du dossier technique amiante :

Nom : **INDIVISION PATRIMOINE**
Fonction : **Propriétaire**

Adresse : **11, Avenue Paul Langevin**
92350 LE PLESSIS-ROBINSON
Téléphone :

1d - Modalités de consultation de ce dossier :

Lieu (dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé) :
Horaires :
Contact, si différent du détenteur du dossier :

1e - Conclusion

Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

SOMMAIRE

.....1

1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE, DU DETENTEUR ET DES MODALITES DE CONSULTATION DU DTA.....1
1a - Propriétaire.....1
1b - Etablissement.....1
1c - Détenteur du dossier technique amiante :.....1
1d - Modalités de consultation de ce dossier :.....1
1e - Conclusion.....1

2 – RAPPORTS DE REPERAGE.....3

3 – LISTE DES PARTIES D'IMMEUBLE BATI AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE.....3

4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE 3
4a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....3
4b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....4

5 – LES EVALUATIONS PERIODIQUES 4
5a- Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante*.....4
5b- Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....4

6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES.....4
6a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....4
6b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....4

7 – LES RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE 4

8 – PLANS ET/OU PHOTOS ET/OU CROQUIS ..... Erreur ! Signet non défini.

Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

2 – RAPPORTS DE REPERAGE

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société	Opérateur de repérage	Objet du repérage
INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23	29/09/2023	ADEQUAT ENVIRONNEMENT	MONNIER Eliezer	Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

3 – LISTE DES PARTIES D'IMMEUBLE BATI AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE

Date de repérage : 29/09/2023 | **N° de référence : INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23**

Type de repérage : Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

Repérage des matériaux de la liste A : Oui
(au titre de l'article R.1334-20 du code de la santé publique)

Repérage des matériaux de la liste B : Oui
(au titre de l'article R.1334-21 du code de la santé publique)

Autres repérages (préciser) :

Liste des parties de l'immeuble bâti visitées (1) :
(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

N°	Local / partie d'immeuble	Etage
1	**Hall**	RDC
2	**Cage d'escalier**	RDC
3	**Cour**	RDC
4	**Local poubelles**	RDC
5	**Palier n°1**	1er
6	**Palier n°2**	2ème
7	**Palier n°3**	3ème
8	**Palier n°4**	4ème
9	**Palier n°5**	5ème
10	**Palier n°6**	6ème
11	**Courette**	1er
12	**Local technique**	1er Sous Sol
13	**Couloir de cave**	1er Sous Sol
14	**Cave 21**	1er Sous Sol
15	**Cave 27**	1er Sous Sol

Liste des parties de l'immeuble bâti non visitées devant donner lieu à une prochaine visite (2) : Aucun
(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

4a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

(1) Matériaux liste A : l'état de conservation est défini par un score 1,2 ou 3 en application de grilles d'évaluation définies réglementairement, 3 étant le moins bon score et 1 le meilleur.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

4b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de repérage : 29/09/2023 | **N° de référence : INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23**

Type de repérage : Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

N° Local	Local / partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau ou Produit	Etat de conservation (2)	Mesures préconisées par l'opérateur
11	**Courette**	1er	Conduit de fluide n°1	Toutes zones	Amiante ciment	EP	Evaluation périodique
14	**Cave 21**	1er Sous Sol	Plafond	Plafond	Amiante ciment		
15	**Cave 27**	1er Sous Sol	Plafond	Plafond	Amiante ciment		

*(2)*Matériaux liste B : Conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage.

5 – LES EVALUATIONS PERIODIQUES

5a- Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante*

Néant

** L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.*

5b- Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES

6a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

6b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

7 – LES RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et 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 personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte 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

***a)* 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 la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions 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 établi 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'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

***b)* Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation**

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés 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 dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale 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. 4412-94 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'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (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 situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence 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 de l'INRS à l'adresse suivante : **www.amiante.inrs.fr**.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge 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-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité 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. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise 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 ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement 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. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié 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 déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

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

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié 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 interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

– du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;

– de la mairie ;

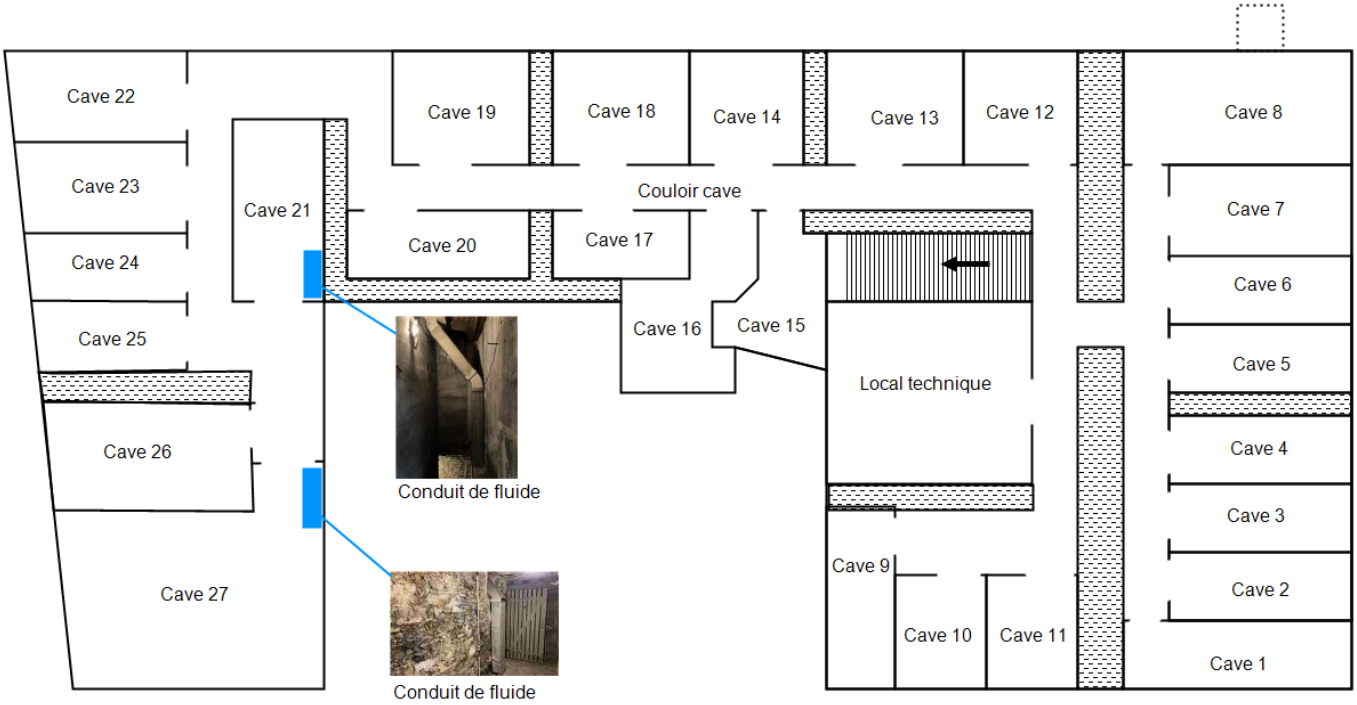
– ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : **www.sinoe.org.**

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli 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 rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie..

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL					
N° dossier :	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23			Adresse de l'immeuble :	81 rue du Chemin Vert 75011 PARIS - 11EME
N° planche :	1/3	Version : 0	Type : Croquis		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	caves

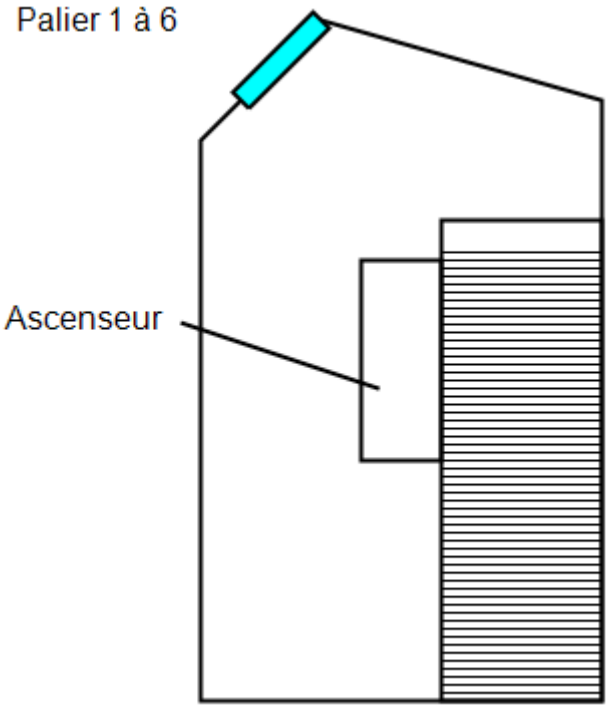


Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ADÉQUAT environnement
Expertises & Diagnostics

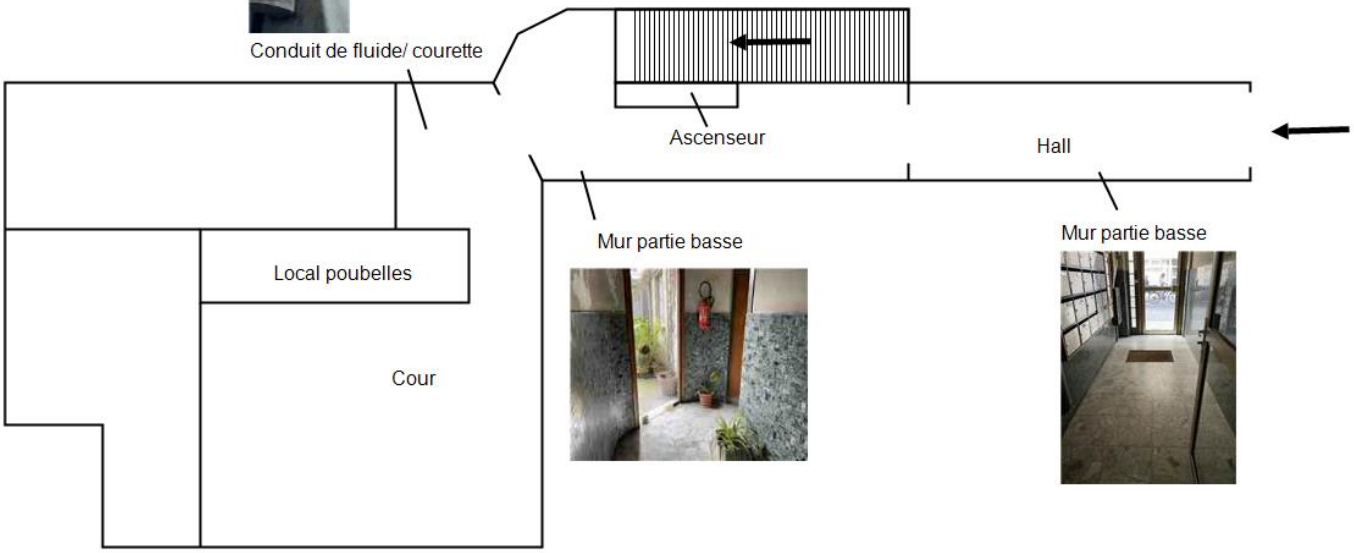
PLANCHE DE REPERAGE USUEL					
N° dossier :	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23			Adresse de l'immeuble :	81 rue du Chemin Vert 75011 PARIS - 11EME
N° planche :	2/3	Version : 0	Type : Croquis		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Palier



www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ADÉQUAT environnement
Expertises & Diagnostics

PLANCHE DE REPERAGE USUEL					
N° dossier :	INDIVISION PATRIMOINE 75383 28.09.23			Adresse de l'immeuble :	81 rue du Chemin Vert 75011 PARIS - 11EME
N° planche :	3/3	Version : 0	Type : Croquis		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Cour



Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ADÉQUAT environnement
Expertises & Diagnostics

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

Articles R.1334-29-7, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;
Arrêtés du 12 décembre 2012 ;

A INFORMATIONS GENERALES

A.1 DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : **CAVES**
Cat. du bâtiment : **Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)**
Etage : **Sous-sol**

Lot :
RCP33,34.35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59

Propriété de: **INDIVISION PATRIMOINE**
11, Avenue Paul Langevin
92350 LE PLESSIS-ROBINSON

Référence Cadastrale : **NC**
Date du Permis de Construire : **Non Communiquée**
Adresse : **81 rue du Chemin Vert**
75011 PARIS

A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : **INDIVISION PATRIMOINE**
Adresse : **11, Avenue Paul Langevin**
92350 LE PLESSIS-ROBINSON
Qualité : **Propriétaire**

Documents fournis : **Néant**
Moyens mis à disposition : **Néant**

A.3 EXECUTION DE LA MISSION

Rapport N° : INDIVISION PATRIMOINE 75325 26.09.23 A
Le repérage a été réalisé le : **28/09/2023**
Par : **MONNIER Eliezer**
N° certificat de qualification : **1358**
Date d'obtention : **04/01/2023**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LCP CERTIFICATION

Date de commande : 25/09/2023

Date d'émission du rapport : **28/09/2023**
Accompagnateur : **Aucun**
Laboratoire d'Analyses : **FLASHLAB**
Adresse laboratoire : **Parc d'activités Nativelle 1 chemin de Saulxier 91160 LONGJUMEAU**
Numéro d'accréditation : **1-5952**
Organisme d'assurance professionnelle : **AXA**
Adresse assurance :
N° de contrat d'assurance **10612557604**
Date de validité : **31/12/2023**

B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise

ADEQUAT ENVIRONNEMENT
20, rue Dagorno - 75012 PARIS
Tél. 01 72 60 67 00 - Fax 01 44 87 09 26
Email : contact@adequat-environnement.fr
Siret 41254407400062 | Tva FR19412544074

Date d'établissement du rapport :
Fait à **PARIS** le **28/09/2023**
Cabinet : **ADEQUAT ENVIRONNEMENT**
Nom du responsable : **MONET Thierry**
Nom du diagnostiqueur : **MONNIER Eliezer**

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

C SOMMAIRE

INFORMATIONS GENERALES 1
DESIGNATION DU BATIMENT 1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE 1
EXECUTION DE LA MISSION 1
CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR 1
SOMMAIRE 2
CONCLUSION(S) 3
IL EST NECESSAIRE D'AVERTIR DE LA PRESENCE D'AMIANTE TOUTE PERSONNE POUVANT INTERVENIR SUR OU A PROXIMITE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONCERNES OU DE CEUX LES RECOUVRANT OU LES PROTEGEANT 3
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION 3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION 3
PROGRAMME DE REPERAGE 4
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20) 4
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21) 4
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE 5
RAPPORTS PRECEDENTS 5
..... 5
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE 5
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION 6
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE 7
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR 9
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE 10
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS 10
COMMENTAIRES 10
ELEMENTS D'INFORMATION 10
ANNEXE 1 – FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION 11
ANNEXE 2 – CROQUIS 12
ANNEXE 3 – ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS 13
ANNEXE 4 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ 14

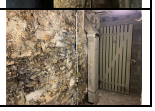
Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

D CONCLUSION(S)

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante :

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Méthode	Etat de dégradation	Photo
22	**Cave 21**	1er Sous Sol	**Conduit de fluide**	Plafond	**Amiante ciment**	**Résultat d'analyse**		
28	**Cave 27**	1er Sous Sol	**Conduit de fluide**	Plafond	**Amiante ciment**		**Matériaux dégradé**	

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

E PROGRAMME DE REPERAGE

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-21)

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

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 28/09/2023

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de visu (confirmé par des analyses en cas de doute) de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante accessibles sans travaux destructifs selon la liste citée dans le cadre C . L'opérateur repérera également les autres matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante selon sa connaissance.
Cette recherche ne doit comporter aucun démontage hormis le soulèvement de plaques de plafonds ou trappes de visites, ni investigation de structures à l'exclusion de la réalisation de prélèvements ou de sondages des matériaux.
En conséquence la responsabilité de notre société ne saurait être engagée en cas de découverte de matériaux contenant de l'amiante dans les endroits non accessibles ou hermétiquement clos le jour de la visite.

Liste des écarts, adjonctions ou suppression d'information de la norme NFX 46-020 - Août 2017 :

Sens du repérage pour évaluer un local :

G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Couloir cave	1er Sous Sol	OUI	
2	Cave 1	1er Sous Sol	OUI	
3	Cave 2	1er Sous Sol	OUI	
4	Cave 3	1er Sous Sol	OUI	
5	Cave 4	1er Sous Sol	OUI	
6	Cave 5	1er Sous Sol	OUI	
7	Cave 6	1er Sous Sol	OUI	
8	Cave 7	1er Sous Sol	OUI	
9	Cave 8	1er Sous Sol	OUI	
10	Cave 9	1er Sous Sol	OUI	
11	Cave 10	1er Sous Sol	OUI	
12	Cave 11	1er Sous Sol	OUI	
13	Cave 12	1er Sous Sol	OUI	
14	Cave 13	1er Sous Sol	OUI	
15	Cave 14	1er Sous Sol	OUI	
16	Cave 15	1er Sous Sol	OUI	
17	Cave 16	1er Sous Sol	OUI	
18	Cave 17	1er Sous Sol	OUI	
19	Cave 18	1er Sous Sol	OUI	
20	Cave 19	1er Sous Sol	OUI	
21	Cave 20	1er Sous Sol	OUI	
22	Cave 21	1er Sous Sol	OUI	
23	Cave 22	1er Sous Sol	OUI	
24	Cave 23	1er Sous Sol	OUI	
25	Cave 24	1er Sous Sol	OUI	
26	Cave 25	1er Sous Sol	OUI	
27	Cave 26	1er Sous Sol	OUI	
28	Cave 27	1er Sous Sol	OUI	
29	Local technique	1er Sous Sol	OUI	

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	**Couloir cave**	1er Sous Sol	Murs	Toutes zones	Pierres
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
2	**Cave 1**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
3	**Cave 2**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
4	**Cave 3**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
5	**Cave 4**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
6	**Cave 5**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
7	**Cave 6**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
8	**Cave 7**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
9	**Cave 8**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
10	**Cave 9**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
11	**Cave 10**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois

Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
12	**Cave 11**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
13	**Cave 12**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
14	**Cave 13**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
15	**Cave 14**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
16	**Cave 15**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
17	**Cave 16**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
18	**Cave 17**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
19	**Cave 18**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
20	**Cave 19**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
21	**Cave 20**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre

Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
			Murs	Toutes zones	Pierres
22	**Cave 21**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
23	**Cave 22**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
24	**Cave 23**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
25	**Cave 24**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
26	**Cave 25**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
27	**Cave 26**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
28	**Cave 27**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
29	**Local technique**	1er Sous Sol	Porte - Dormant	A	Bois
			Plafond	Plafond	Brique
			Plancher	Sol	Terre
			Murs	Toutes zones	Pierres
			Porte - Ouvrant extérieur	A	Bois
			Porte - Ouvrant intérieur	A	Bois

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Hors champ d' investigation*	Présence	Critère de décision	Etat de dégradation	Obligation / Préconisation
28	**Cave 27**	1er Sous Sol	Conduit de fluide	Plafond	Amiante ciment		**A**		**MD**	

Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE

N° Local	Local / partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Hors champ d' investigatio n*	Référence prélèvement	Présence	Etat de dégradation	Obligation / Préconisation
22	**Cave 21**	1er Sous Sol	Conduit de fluide	Plafond	Amiante ciment			**A**		

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.

Néant

LEGENDE				
Présence	**A** : Amiante	**N** : Non Amianté	**a?** : Probabilité de présence d'Amiante	
Etat de dégradation des Matériaux	**F, C, FP**	**BE** : Bon état	**DL** : Dégradations locales	**ME** : Mauvais état
	Autres matériaux	**MND** : Matériau(x) non dégradé(s)	**MD** : Matériau(x) dégradé(s)	
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	**1**	Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation		
	2	Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement		
	3	Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement		
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	**EP**	Evaluation périodique		
	AC1	Action corrective de premier niveau		
	AC2	Action corrective de second niveau		

COMMENTAIRES

- Doublages des murs inaccessible sans destruction .

Réserve sur les coffrages, les gaines non accessibles ainsi que les enduits

- Les conduits d'aération de l'ensemble du logement sont inaccessibles sans travaux destructifs.

- Les conduits de fumée de l'ensemble du logement sont inaccessibles sans travaux destructifs.

- Les plénums de l'ensemble du bien sont inaccessibles sans travaux destructifs.

- La sous face de l'ensemble des revêtements de sol est inaccessible sans travaux

I ELEMENTS D'INFORMATION

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).
L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet **www.sinoe.org**

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

ANNEXE 1 – FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION

ELEMENT : Conduit de fluide		
Emplacement		
Nom du client	**Numéro de dossier**	**Pièce ou local**
INDIVISION PATRIMOINE	INDIVISION PATRIMOINE 75325 26.09.23	1er Sous Sol - Cave 21
Matériau	**Date de prélèvement**	**Nom de l'opérateur**
Amiante ciment		MONNIER Eliezer
Localisation		
Conduit de fluide - Plafond		
Résultat amiante		
Présence d'amiante		

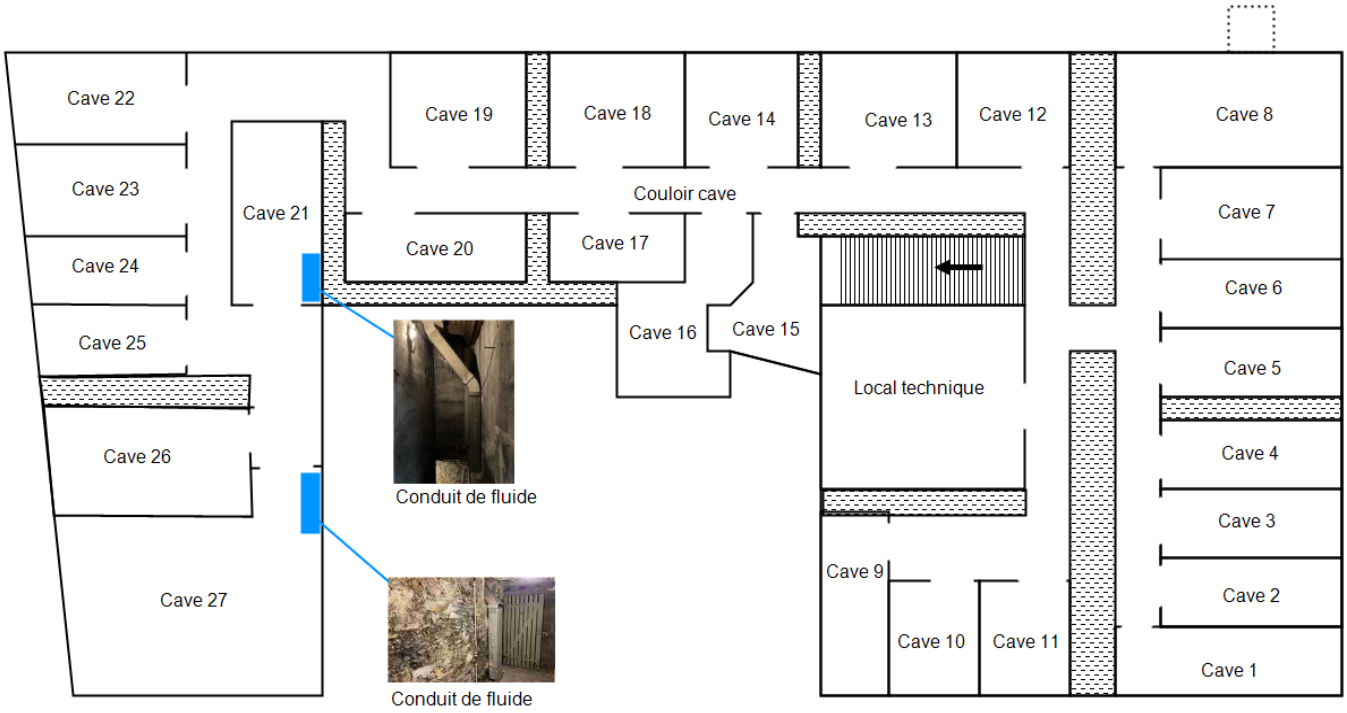
ELEMENT : Conduit de fluide		
Emplacement		
Nom du client	**Numéro de dossier**	**Pièce ou local**
INDIVISION PATRIMOINE	INDIVISION PATRIMOINE 75325 26.09.23	1er Sous Sol - Cave 27
Matériau	**Date de prélèvement**	**Nom de l'opérateur**
Amiante ciment		MONNIER Eliezer
Localisation		
Conduit de fluide - Plafond		
Résultat amiante		
Présence d'amiante		

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ADÉQUAT environnement
Expertises & Diagnostics

ANNEXE 2 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	81 rue du Chemin Vert 75011 PARIS
N° dossier :	INDIVISION PATRIMOINE 75325 26.09.23				
N° planche :	1/1	Version : 0	Type : Croquis		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	caves



Amiante

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ANNEXE 3 – ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

ANNEXE 4 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

Les recommandations générales de sécurité (Arrêté du 21 décembre 2012)

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et 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 personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte 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

a) 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 la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions 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 établi 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'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés 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 dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale 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. 4412-94 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'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (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 situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence 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 de l'INRS à l'adresse suivante : **www.amiante.inrs.fr**.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge 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-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les ravaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité 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. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise 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 ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement 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. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié 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 déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

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

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié 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 interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

– 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.sinoe.org.**

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli 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 rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Arrêté du 29 mars 2007 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de février 2016.

A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

- **Localisation du ou des bâtiments**

Désignation du ou des lots de copropriété : **CAVES**
Adresse : **81 rue du Chemin Vert 75011 PARIS**

Référence Cadastrale : **NC**

Descriptif du bien :
Encombrement constaté : **Néant**
Situation du lot ou des lots de copropriété
Etage : **Sous-sol**
Mitoyenneté : **OUI** Bâti : **OUI**
Document(s) joint(s) : **Néant**

Lots :**RCP33,34.35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59**

Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

B DESIGNATION DU CLIENT

- Désignation du client

Nom / Prénom : **INDIVISION PATRIMOINE**
Qualité : **Propriétaire**
Adresse : **11, Avenue Paul Langevin**
92350 LE PLESSIS-ROBINSON

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite **: Aucun**

C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

- Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **MONNIER Eliezer**
Raison sociale et nom de l'entreprise :
S.A.S. ADEQUAT ENVIRONNEMENT
Adresse : **20, rue Dagorno 75012 PARIS**
N° siret : **41254407400062**
N° certificat de qualification : **1358**
Date d'obtention : **04/01/2023**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **LCP CERTIFICATION**

Organisme d'assurance professionnelle : **AXA**

N° de contrat d'assurance : **10612557604**

Date de validité du contrat d'assurance : **31/12/2023**

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
1er Sous Sol		
Couloir cave	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
Cave 1	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 2	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 3	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 4	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 5	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 6	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 7	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 8	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 9	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 10	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 11	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 12	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 13	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 14	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 15	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 16	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 17	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
Cave 18	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 19	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 20	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 21	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 22	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 23	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 24	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 25	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 26	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Cave 27	Porte Dormant - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant extérieur - Bois	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant intérieur - Bois	Absence d'indice.
	Plafond - Brique	Absence d'indice.
	Plancher (Sol) - Terre	Absence d'indice.
	Murs (Toutes zones) - Pierres	Absence d'indice.
Local technique		Absence d'indice.

LEGENDE	
(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes, …
(3)	Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION

NEANT

F IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

NEANT

www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr

G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois , détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

3. Matériel utilisé :

Poinçon, échelle, lampe torche...

H CONSTATATIONS DIVERSES

NOTE Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précises. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

RESULTATS

Absence d'indices apparents de termite le jour de la visite

Le présent examen fait état d'absence de champignon(s) lignivore(s) le jour de la visite.

Le présent examen fait état d'absence d'insecte(s) xylophage(s) autres que des termites le jour de la visite.

NOTE

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au **27/03/2024**.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur	
ADEQUAT ENVIRONNEMENT 20, rue Dagorno - 75012 PARIS Tél. 01 72 60 67 00 - Fax 01 44 87 09 26 Email : contact@adequat-environnement.fr Siret 41254407400062 / Tva FR19412544074	Référence : **INDIVISION PATRIMOINE 75325 26.09.23 T** Fait à : **PARIS** le : **28/09/2023** Visite effectuée le : **28/09/2023** Durée de la visite : **0 h 45 min** Nom du responsable : **MONET Thierry** Opérateur : Nom : **MONNIER** Prénom : **Eliezer**

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

NOTE 1 Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200 ;
NOTE 2 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.
NOTE 3: Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a 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 lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

ADÉQUAT environnement
www.adequat-environnement.com
ASSURANCE DE CLARENS 2336243840 – SAS AU CAPITAL DE 37.000 € - SIRET 412 544 074 00062 – 20 RUE DAGORNO 75012 PARIS
Tél. : 01.72.60.67.00 – contact@adequat-environnement.fr
CINOV FIDI - DIAGNOSTICS

ADÉQUAT environnement
Expertises & Diagnostics

Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : INDIVISION PATRIMOINE 75383
28.09.23
Réalisé par Valérie DUBOIS
Pour le compte de ADEQUAT ENVIRONNEMENT

Date de réalisation : 2 octobre 2023 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 2012159-0001 du 7 juin 2012.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
81 Rue du Chemin Vert
75011 Paris

Référence(s) cadastrale(s):
AZ0068

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
INDIVISION PATRIMOINE

SYNTHESES

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	révisé	19/04/2007	non	non	p.3
R111.3	Mouvement de terrain Dû à des cavités anthropiques ...	approuvé	19/03/1991	non	non	p.3
R111.3	Mouvement de terrain Dû à des cavités naturelles	approuvé	25/02/1977	non	non	p.4
SIS (1)	Pollution des sols	approuvé	13/01/2020	non	-	p.4
Zonage de sismicité : 1 - Très faible (2)				non	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible (3)				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Aucune donnée
Plan d'Exposition au Bruit(4)	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	177 sites* à - de 500 mètres

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

(1) Secteur d'Information sur les Sols.
(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).
(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.
(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

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

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

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		**Concerné**	**Détails**
Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	**Oui**	*Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	AZI : Atlas des Zones Inondables	**Oui**	*Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	**Non**	-
	Remontées de nappes	**Oui**	*Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE (dans un rayon de 500 mètres).*
Installation nucléaire		**Non**	-
Mouvement de terrain		**Non**	-
Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	**Non**	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	**Oui**	*Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.*
	ICPE : Installations industrielles	**Non**	-
Cavités souterraines		**-**	*Données indisponibles*
Canalisation TMD		**Non**	-

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

SOMMAIRE

Synthèses 1
Imprimé officiel 5
Localisation sur cartographie des risques 6
Procédures ne concernant pas l'immeuble 7
Déclaration de sinistres indemnisés 14
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 15
Annexes 16

ADÉQUAT environnement
Expertises & Diagnostics

État des Risques et Pollutions

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

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) — Document réalisé le : 02/10/2023

Parcelle(s) : AZ0068

81 Rue du Chemin Vert 75011 Paris

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

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

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

Inondation ☐	Crue torrentielle ☐	Remontée de nappe ☐	Submersion marine ☐	Avalanche ☐
Mouvement de terrain ☐	Mvt terrain-Sécheresse ☐	Séisme ☐	Cyclone ☐	Eruption volcanique ☐
Feu de forêt ☐	autre ☐			

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn	oui ☐	non ☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés	oui ☐	non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

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

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

Risque miniers ☐	Affaissement ☐	Effondrement ☐	Tassement ☐	Emission de gaz ☐
Pollution des sols ☐	Pollution des eaux ☐	autre ☐		

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm	oui ☐	non ☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés	oui ☐	non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**approuvé**	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**prescrit**	oui ☐	non ☒

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

Risque Industriel ☐	Effet thermique ☐	Effet de surpression ☐	Effet toxique ☐	Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé en zone de prescription	oui ☐	non ☒
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	oui ☐	non ☐
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*	oui ☐	non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

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

zone 1 ☒	zone 2 ☐	zone 3 ☐	zone 4 ☐	zone 5 ☐
Très faible	Faible	Modérée	Moyenne	Forte

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

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

zone 1 ☒	zone 2 ☐	zone 3 ☐
Faible	Faible avec facteur de transfert	Significatif

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

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

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

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

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 75-2020-01-13-001 du 13/01/2020 portant création des SIS dans le département

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

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

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

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐ — oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐ — non ☐ — zonage indisponible ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone	oui ☐	non ☐
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser*	oui ☐	non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Vendeur	INDIVISION PATRIMOINE	à		le	
Acquéreur		à		le	

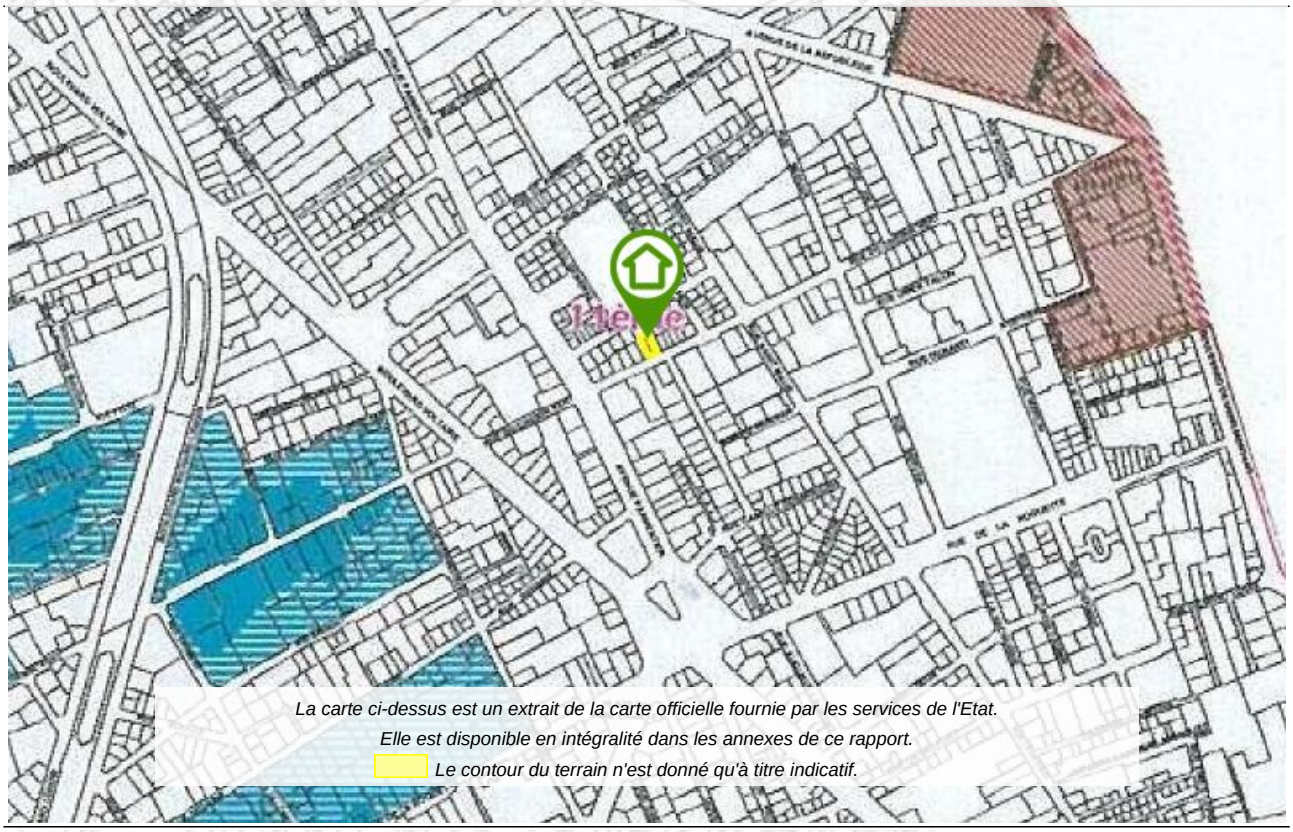
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PPRn Inondation, révisé le 19/04/2007

Non concerné*

** L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques*



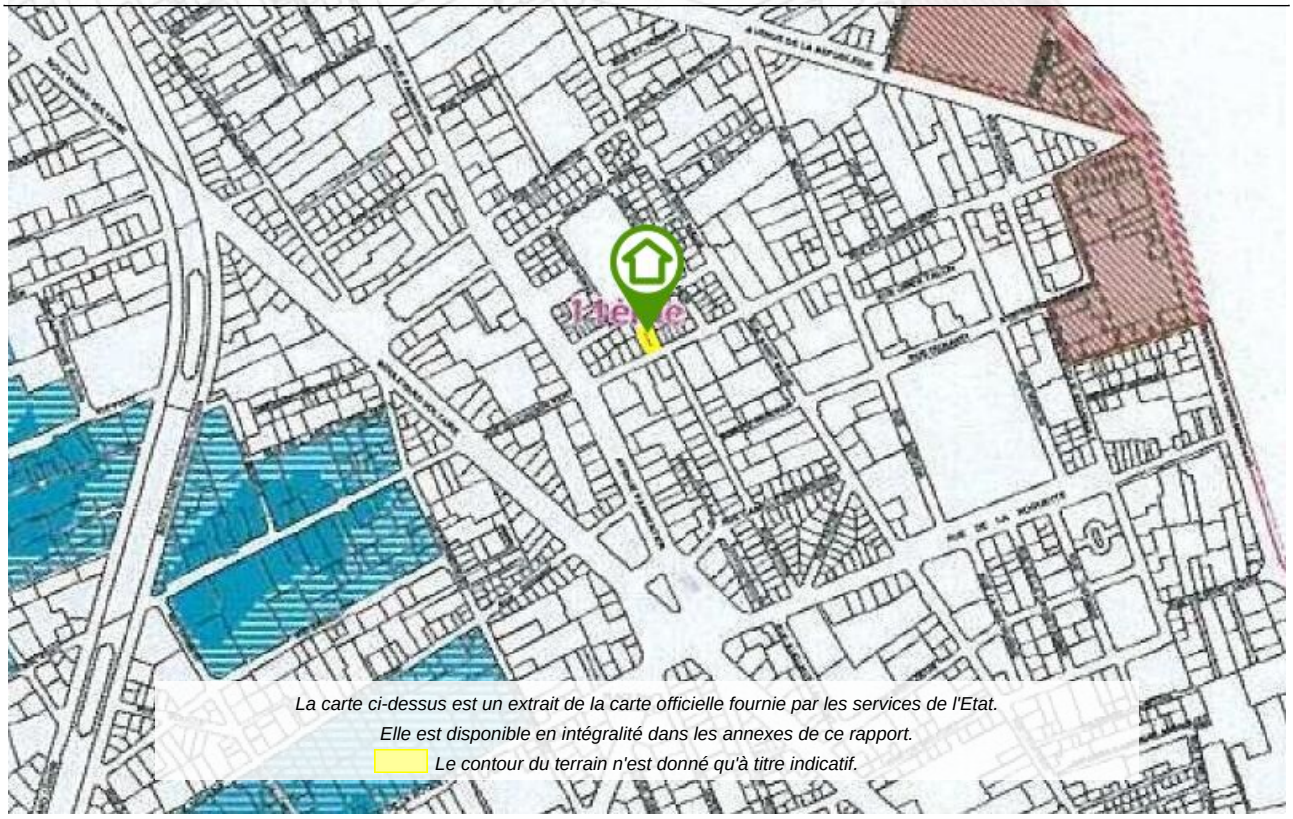
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Mouvement de terrain

R111.3 Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches), approuvé le 19/03/1991

Non concerné*

** L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques*

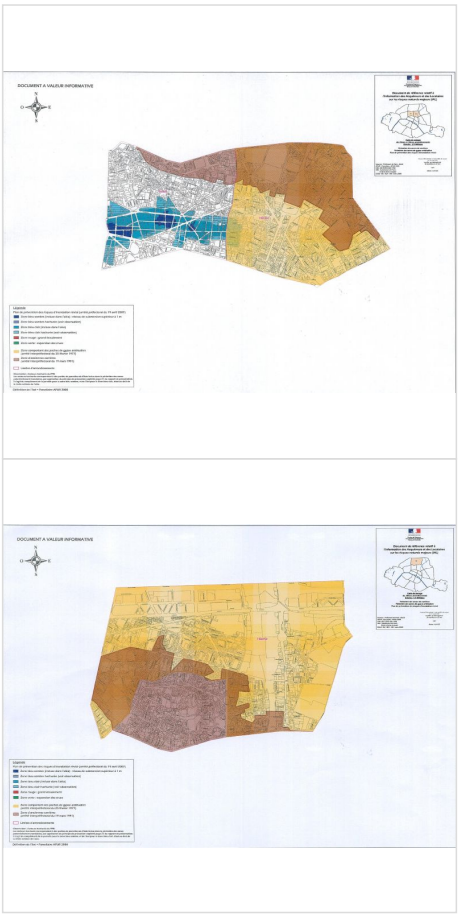


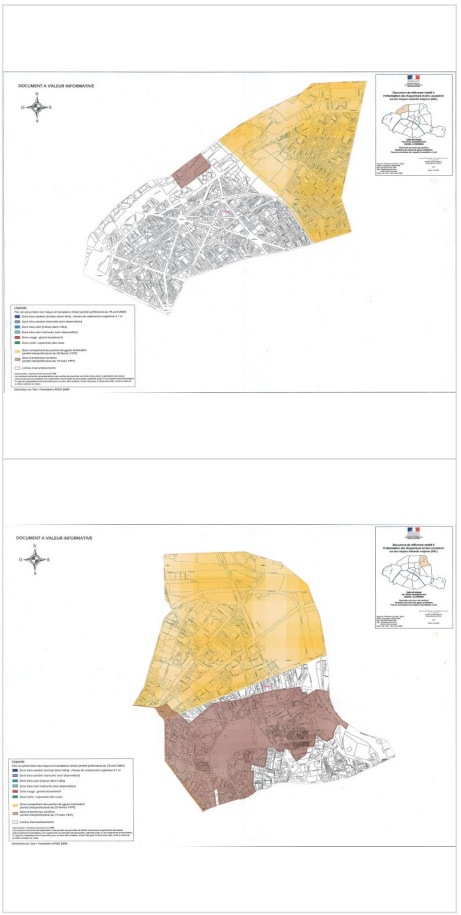
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

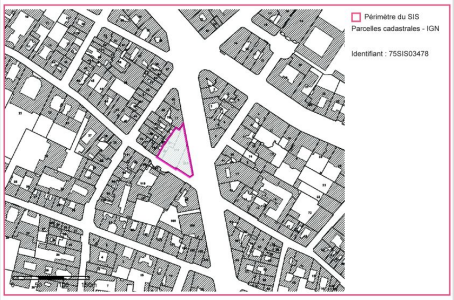
Le R111.3 Dû à des cavités naturelles, approuvé le 25/02/1977

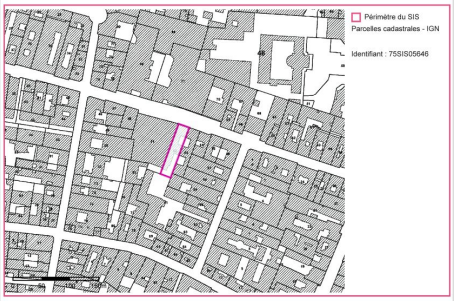


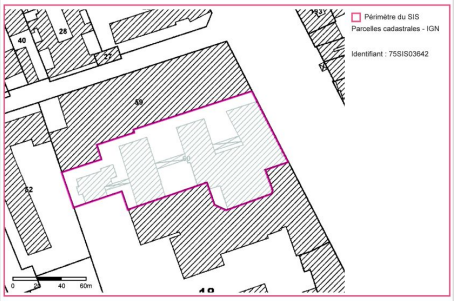


Le SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020

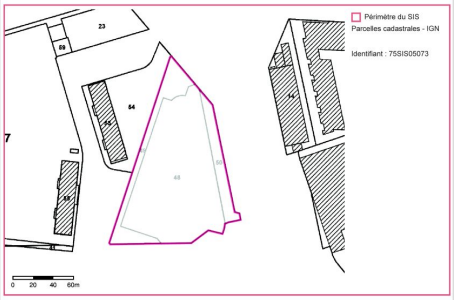
SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)

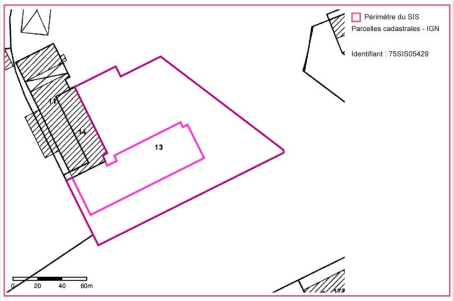


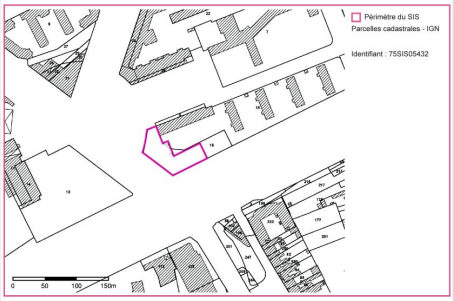


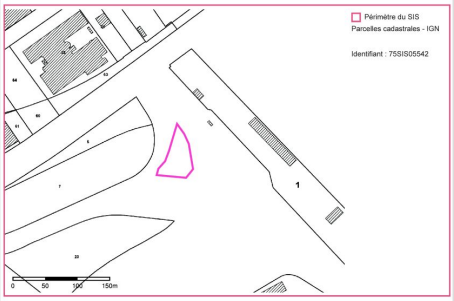


SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)

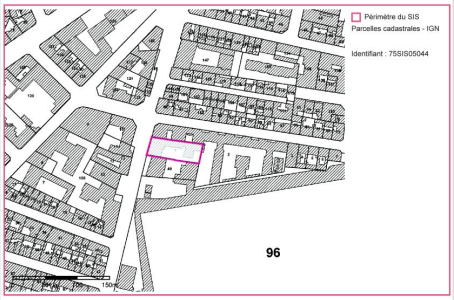


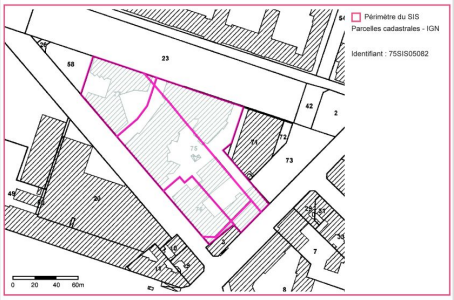


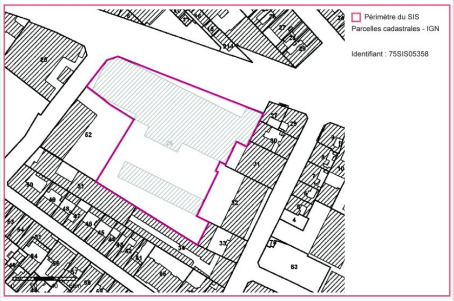


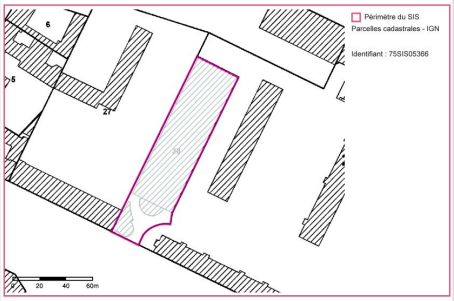


SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)

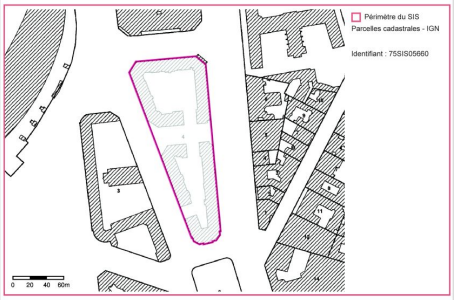


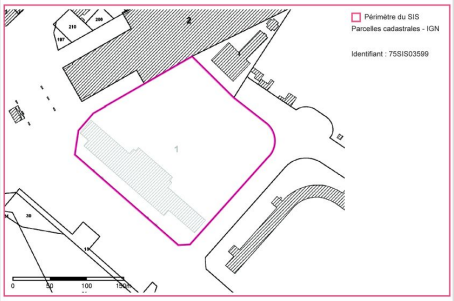


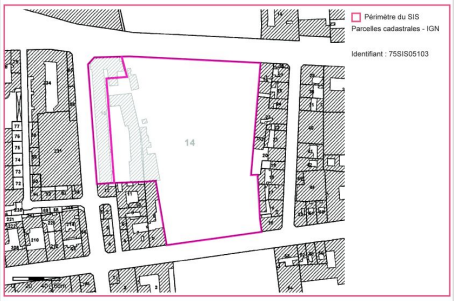


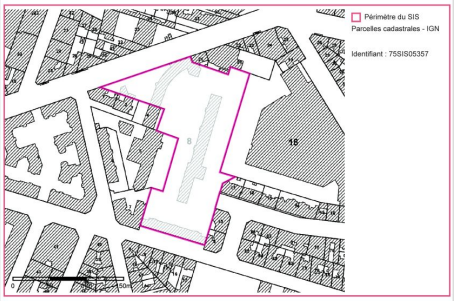


SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)

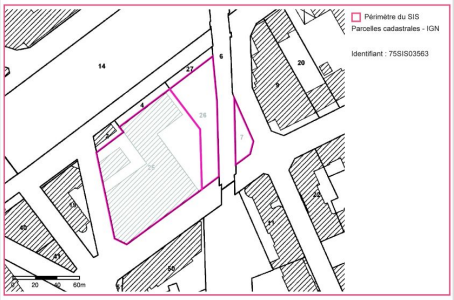


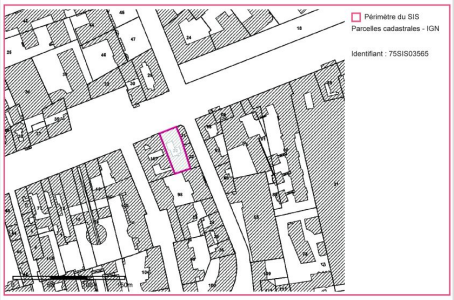


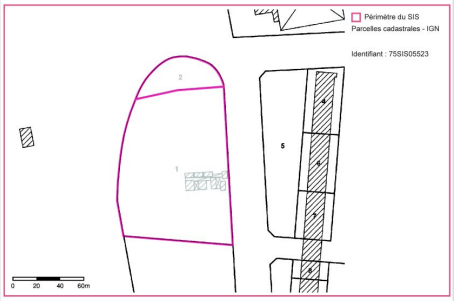


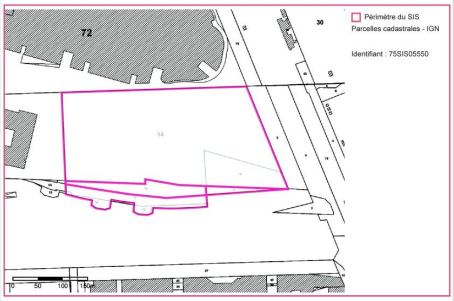


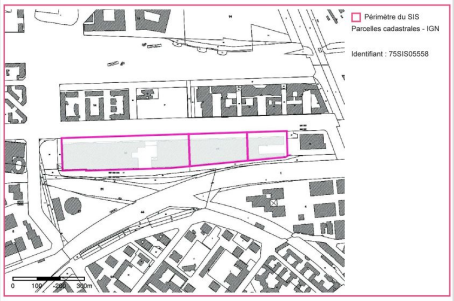
SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)



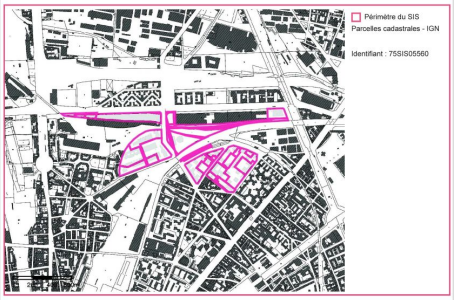


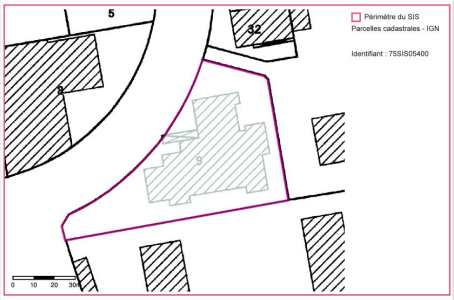


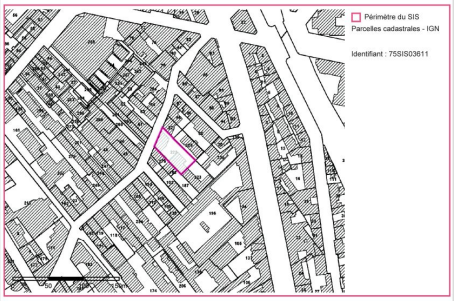




SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)







Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/07/2018	27/07/2018	07/12/2018	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/01/2018	05/02/2018	15/02/2018	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/07/2017	10/07/2017	07/12/2018	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2016	05/06/2016	09/06/2016	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/06/2005	23/06/2005	22/04/2006	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	11/03/2006	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/2003	31/05/2003	19/10/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/07/2001	07/07/2001	11/08/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/05/1999	30/05/1999	24/08/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/07/1994	19/07/1994	17/12/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/04/1993	30/04/1993	10/10/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	01/06/1992	05/11/1992	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/05/1992	25/05/1992	16/01/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/06/1990	27/06/1990	19/12/1990	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/06/1983	06/06/1983	05/08/1983	☐
Tempête (vent)	05/06/1983	06/06/1983	11/09/1983	☐

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

Préfecture : Paris - Paris
Commune : Paris

Adresse de l'immeuble :
81 Rue du Chemin Vert
Parcelle(s) : AZ0068
75011 Paris
France

Etabli le : _____

Vendeur :

_____

INDIVISION PATRIMOINE

Acquéreur :

_____

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par ADEQUAT ENVIRONNEMENT en date du 02/10/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2012159-0001 en date du 07/06/2012 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° 2012159-0001 du 7 juin 2012

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, révisé le 19/04/2007
- Cartographie réglementaire du R111.3 Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches), approuvé le 19/03/1991
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION ILE-DE-FRANCE
PREFET DE PARIS

DIRECTION REGIONALE ET
INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
ET DE L'AMENAGEMENT
Unité territoriale de Paris

Arrêté préfectoral n° 2012159-0001 modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités

Le préfet de la région d'Ile-de-France,
préfet de Paris,
officier de la Légion d'honneur,
commandeur de l'ordre national du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles **L.125-5** et **R.125-23 à R.125-27,**

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

Vu le code des assurances et, notamment, ses articles **L.125-2** et **L.128-2,**

Vu la loi n° **89-462 du 6 juillet 1989** modifiée, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et, notamment, son article 3-1,

Vu l'arrêté ministériel du **13 avril 2011** modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques,

Vu la circulaire interministérielle du **27 mai 2005**, relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,

Vu l'arrêté préfectoral n° **2006-45-1 du 14 février 2006** portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

Vu l'arrêté préfectoral n° **2008-105-2 du 14 avril 2008** modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

Sur proposition du directeur de l'unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Paris,

ARRETE :

ARTICLE 1er :

L'article 3 du même arrêté est ainsi modifié :

« Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires par les vendeurs ou les bailleurs (propriétaires ou non) concernant les biens faisant l'objet d'une transaction, relatifs à la localisation des immeubles concernés au regard des zones de risques naturels majeurs identifiés, situés à Paris, sont consignés dans un dossier annexé au présent arrêté qui comprend :

- La liste des risques majeurs visés à l'article 1er du présent arrêté ;
- Pour chacun des risques susmentionnés, une fiche synthétique précisant la nature et, dans la mesure du possible l'intensité, des risques recensés sur le territoire de la commune de Paris ;
- La cartographie des zones concernées par ces risques ;
- Les références des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se reporter ;
- La liste des arrêtés ministériels portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle antérieurement pris et concernant tout ou partie de la commune de Paris.
- le plan de prévention du risque inondation sur le territoire de Paris (documents graphiques, règlement et note de présentation). »

Ce dossier sera mis à jour régulièrement sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

ARTICLE 2 :

L'article 4 du même arrêté est ainsi modifié :

« Le dossier et les documents de référence, visés à l'article 2 du présent arrêté, sont consultables :
- à l'accueil de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris
- Sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté sera notifié au maire de Paris. Il sera affiché dans chaque mairie d'arrondissement de Paris pendant un mois à compter de sa réception par les directeurs généraux des services des mairies d'arrondissement.

Une copie du présent arrêté et de ses annexes sera adressée à la chambre départementale des notaires de Paris.

Le présent arrêté, ainsi que ses modalités de consultation, feront l'objet d'un avis de publication dans la presse locale.

ARTICLE 4 :

Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de Paris, dans le délai de deux mois, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la région Ile-de-France, préfecture de Paris.

ARTICLE 5 :

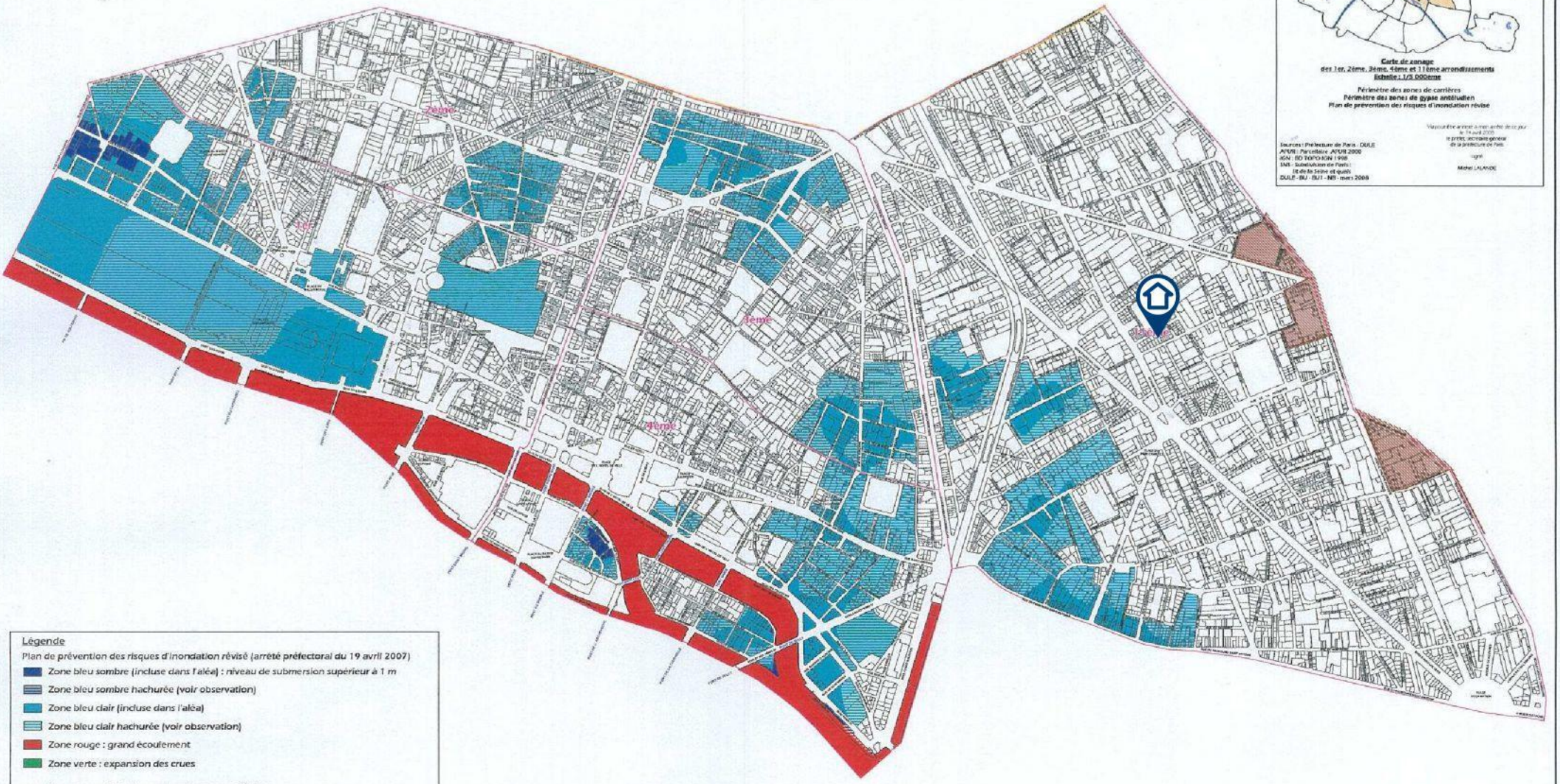
Le préfet, secrétaire général de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris, le préfet de police, le directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie et le maire de Paris, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Paris et de la préfecture de police, accessible sur le site Internet de la préfecture de Paris : www.ile-de-france.gouv.fr.

Fait à Paris, le 07 JUIN 2012

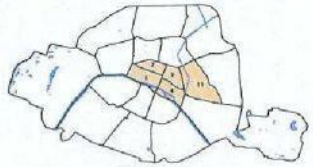
Pour le préfet et par délégation,
le préfet, secrétaire général de la
préfecture de la région Ile-de-France,
préfecture de Paris

Bertrand MUNCH

DOCUMENT A VALEUR INFORMATIVE



Document de référence relatif à l'Information des Acquéreurs et des Locataires sur les risques naturels majeurs (IAL)



Carte de zonage
des 1er, 2ème, 3ème, 4ème et 11ème arrondissements
Echelle : 1/5 000ème

Périmètre des zones de carrières
Périmètre des zones de gypse antéludien
Plan de prévention des risques d'inondation révisé

Vu pour être annexé à mon arrêté de ce jour
le 19 avril 2007
le préfet, secrétaire général
de la préfecture de Paris

signé

Michel LALANDE

Sources : Préfecture de Paris - DIULE
APUR : Parcellaire APUR 2000
IGN : BD TOPO IGN 1998
SNS : Subdivision de Paris - Ile de la Seine et quais
DIULE - BU - BUT - NIT - mars 2008

Légende

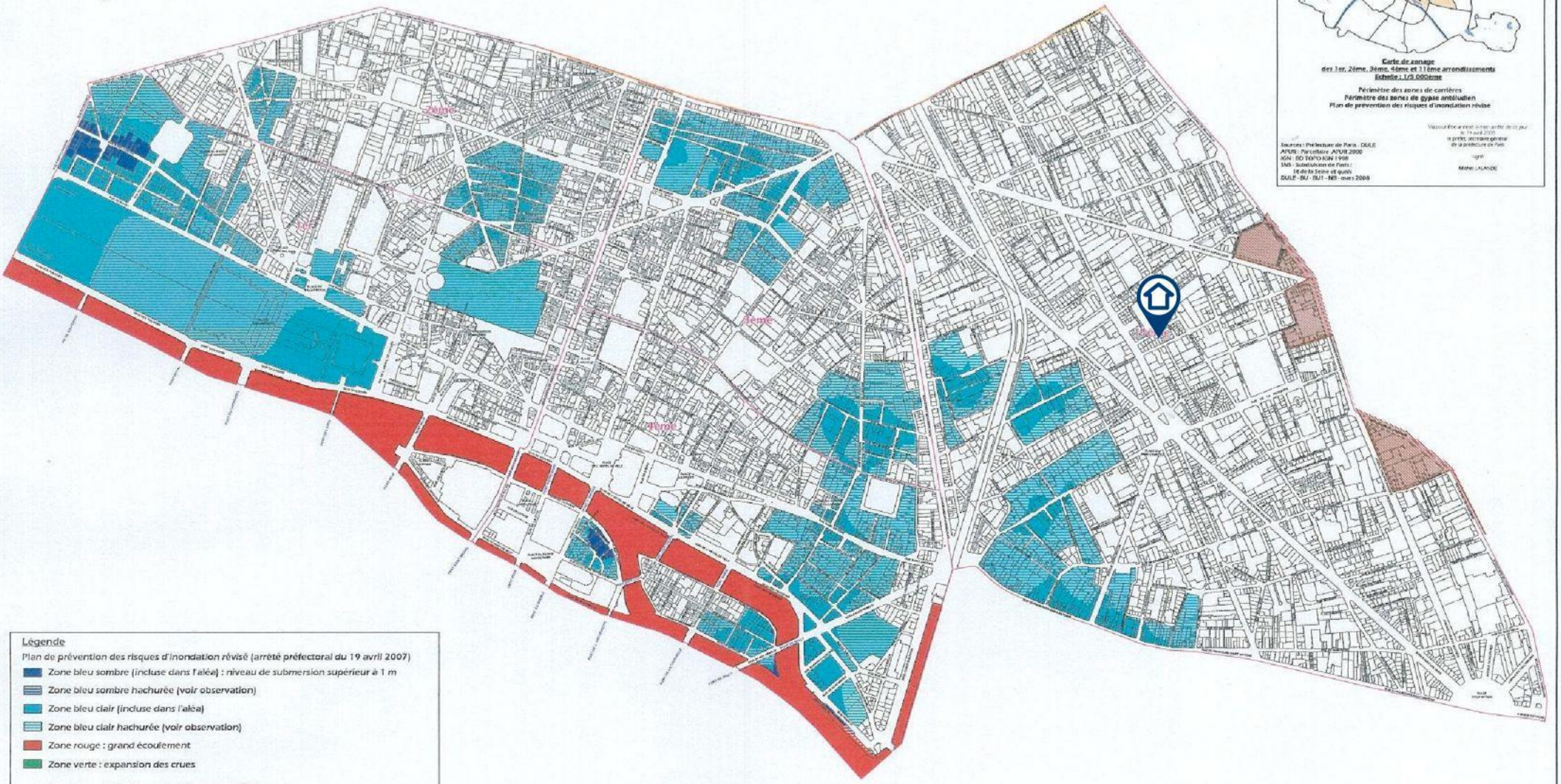
Plan de prévention des risques d'inondation révisé (arrêté préfectoral du 19 avril 2007)

- Zone bleu sombre (incluse dans l'aléa) : niveau de submersion supérieur à 1 m
- Zone bleu sombre hachurée (voir observation)
- Zone bleu clair (incluse dans l'aléa)
- Zone bleu clair hachurée (voir observation)
- Zone rouge : grand écoulement
- Zone verte : expansion des crues
- Zone comportant des poches de gypse antéludien (arrêté interpréfectoral du 25 février 1977)
- Zone d'anciennes carrières (arrêté interpréfectoral du 19 mars 1991)
- Limites d'arrondissements

Observation : Secteurs hachurés du PPRI
Les secteurs hachurés correspondent à des parties de parcelles ou d'îlots inclus dans le périmètre des zones potentiellement inondables, par application du principe de précaution explicité page 21 du rapport de présentation. Il s'agit du complément de la parcelle pour la zone bleu sombre, et de l'îlot pour la zone bleu clair, situé au delà de la limite estimée de l'aléa.

Définition de l'îlot = Parcellaire APUR 2000

DOCUMENT A VALEUR INFORMATIVE



Document de référence relatif à l'Information des Acquéreurs et des Locataires sur les risques naturels majeurs (IAL)

Carte de zonage
des 1er, 2ème, 3ème, 4ème et 11ème arrondissements
Echelle : 1/5 000ème

Périmètre des zones de carrières
Périmètre des zones de gypse antéludien
Plan de prévention des risques d'inondation révisé

Visa pour être annexé à mon arrêté de ce jour
le 19 avril 2007
le préfet, secrétaire général
de la préfecture de Paris

signé

Michel LALANDE

Sources : Préfecture de Paris - DULE
APUR : Parcellaire APUR 2000
IGN : BD TOPO IGN 1998
INS : Subdivision de Paris :
Et de la Seine et quais
DULE - BU - BUT - NB - mars 2008

Légende

Plan de prévention des risques d'inondation révisé (arrêté préfectoral du 19 avril 2007)

- Zone bleu sombre (incluse dans l'aléa) : niveau de submersion supérieur à 1 m
- Zone bleu sombre hachurée (voir observation)
- Zone bleu clair (incluse dans l'aléa)
- Zone bleu clair hachurée (voir observation)
- Zone rouge : grand écoulement
- Zone verte : expansion des crues
- Zone comportant des poches de gypse antéludien (arrêté interpréfectoral du 25 février 1977)
- Zone d'anciennes carrières (arrêté interpréfectoral du 19 mars 1991)
- Limites d'arrondissements

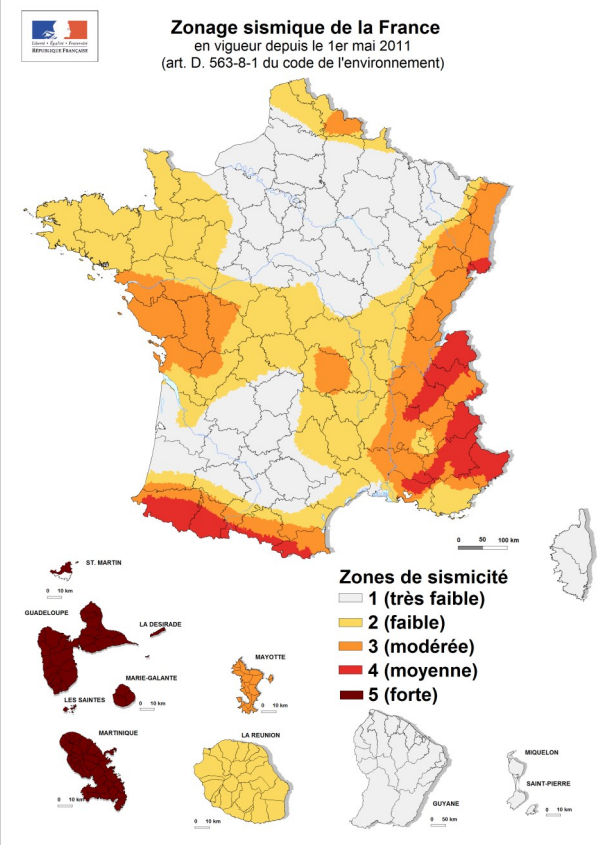
Observation : Secteurs hachurés du PPRI
Les secteurs hachurés correspondent à des parties de parcelles ou d'îlots inclus dans le périmètre des zones potentiellement inondables, par application du principe de précaution explicité page 21 du rapport de présentation. Il s'agit du complément de la parcelle pour la zone bleu sombre, et de l'îlot pour la zone bleu clair, situé au delà de la limite estimée de l'aléa.

Définition de l'îlot = Parcellaire APUR 2000

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

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

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

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

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

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures …)

<table>
<tr><th colspan="2">Pour les bâtiments neufs</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr>
<tr><td>I</td><td> </td><td colspan="5">Aucune exigence</td></tr>
<tr><td rowspan="2">II</td><td> </td><td colspan="2">Aucune exigence</td><td>Règles CPMI-EC8 Zones 3/4</td><td colspan="2">Règles CPMI-EC8 Zone5</td></tr>
<tr><td> </td><td colspan="2">Aucune exigence</td><td colspan="3">Eurocode 8</td></tr>
<tr><td>III</td><td> </td><td>Aucune exigence</td><td colspan="4">Eurocode 8</td></tr>
<tr><td>IV</td><td> </td><td>Aucune exigence</td><td colspan="4">Eurocode 8</td></tr>
</table>

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

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

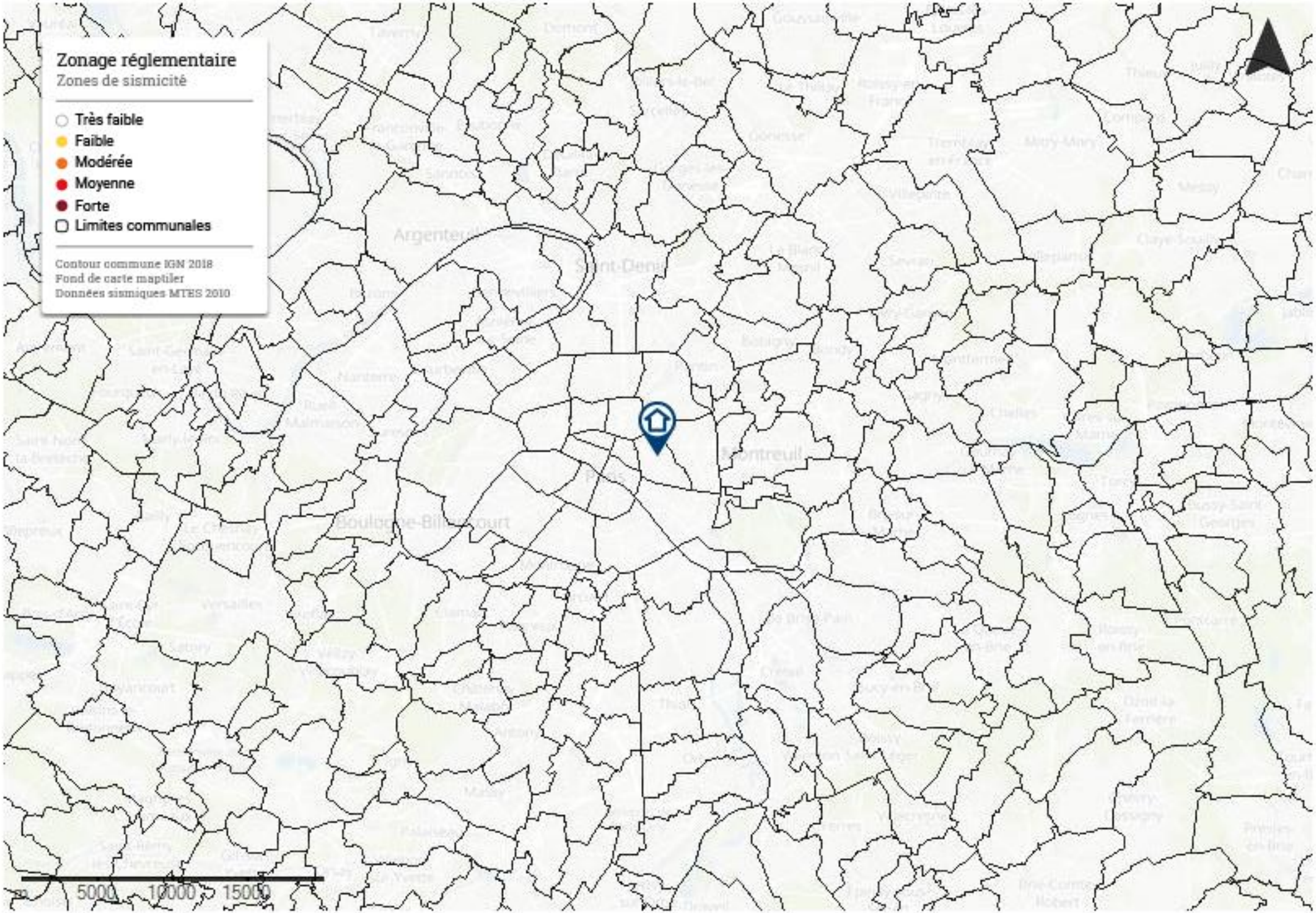
Pour connaitre, votre zone de sismicité: **https:// www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »**

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

Pour en savoir plus:

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

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

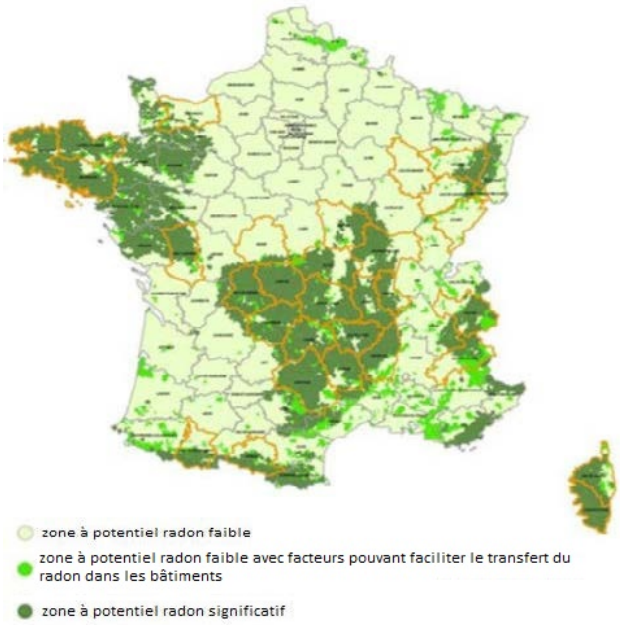

Zonage réglementaire
Zones de sismicité
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
Contour commune IGN 2018
Fond de carte maptiler
Données sismiques MTES 2010
5000
10000
15000

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

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

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols
France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation…
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ **aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;**
- ✓ **ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;**
- ✓ **veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.**

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ **assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;**
- ✓ **améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.**

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

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

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

Le potentiel radon des sols

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

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

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation…).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres…), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

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

Les risques près de chez moi

Adresse recherchée : 81 Rue du Chemin Vert, 75011 Paris

Échelle : RISQUE EXISTANT | RISQUE EXISTANT - IMPORTANT | RISQUE EXISTANT - MODÉRÉ | RISQUE EXISTANT - FAIBLE | INFORMATION NON DISPONIBLE

Risques naturels identifiés : 4

Certains phénomènes naturels (séisme, inondations, volcans etc.) peuvent être dangereux pour les personnes et pour les biens lorsqu'ils surviennent sur des territoires accueillant des habitations ou des activités économiques. On parle alors de risque naturel. La gravité des conséquences humaines et économiques d'un phénomène naturel dangereux dépend de l'intensité du phénomène, de sa soudaineté et de son ampleur.

INONDATION

Risque à mon adresse INFORMATION NON DISPONIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

Certaines parties du territoire de votre commune : Paris sont inondables

MOUVEMENTS DE TERRAIN

Risque à mon adresse INFORMATION NON DISPONIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

Certaines parties du territoire de votre commune : Paris sont exposées à des mouvements de terrain

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Risque à mon adresse INFORMATION NON DISPONIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT - IMPORTANT

Certaines parties du territoire de votre commune : Paris sont exposées au retrait-gonflement argiles

RADON

Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT - FAIBLE

Risque sur la commune INFORMATION NON DISPONIBLE

Votre adresse est exposée au radon, un gaz radioactif qui s'échappe naturellement du sol

Risques technologiques identifiés : 3

Les risques technologiques sont liés à l'action humaine et plus précisément à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement (ex : risques industriels, nucléaires, biologiques).

NUCLÉAIRE

Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT - IMPORTANT

Votre adresse est située à proximité d'une installation nucléaire

CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Risque à mon adresse INFORMATION NON DISPONIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

Certaines parties du territoire de votre commune : Paris sont traversées par des canalisations transportant des hydrocarbures ou des produits chimiques

POLLUTION DES SOLS

Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

Votre adresse est située à proximité de sols pollués ou potentiellement pollués

Risque d'inondation près de chez moi

Risque à mon adresse INFORMATION NON DISPONIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.

Légende :

Zone à risque entrainant une servitude d'utilité publique

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Historique des inondations dans ma commune : 16

Début le	Sur le journal officiel du
27/07/2018	07/12/2018
15/01/2018	15/02/2018
09/07/2017	07/12/2018
28/05/2016	09/06/2016
23/06/2005	22/04/2006
31/05/2003	19/10/2003
06/07/2001	11/08/2001
25/12/1999	30/12/1999

Début le	Sur le journal officiel du
30/05/1999	24/08/1999
18/07/1994	17/12/1994
29/04/1993	10/10/1993
31/05/1992	05/11/1992
25/05/1992	16/01/1993
27/06/1990	19/12/1990
05/06/1983	05/08/1983
05/06/1983	11/09/1983

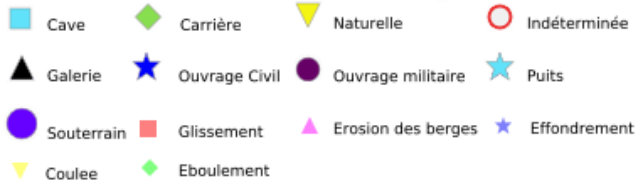
Risque de mouvements de terrain de près de chez moi

Risque à mon adresse INFORMATION NON DISPONIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.
Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.
Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).
Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

Légende :



Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
L'Etat recense et décide de l'attribution de l'état de Catastrophe Naturelle depuis 1982.

Historique des mouvements de terrain dans ma commune : 1

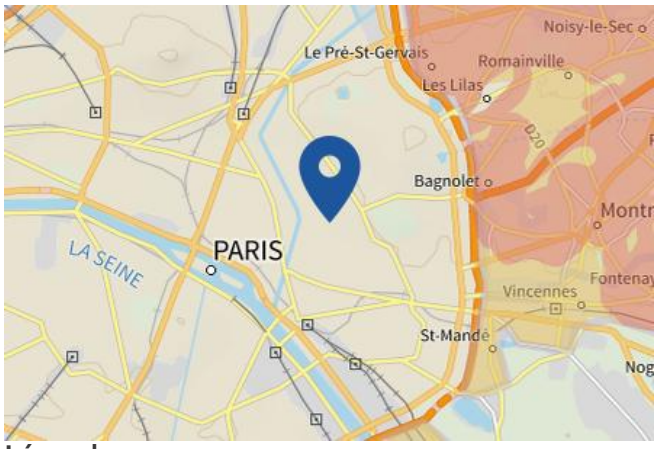
Début le	Sur le journal officiel du
25/12/1999	30/12/1999

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

Risque à mon adresse INFORMATION NON DISPONIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT - IMPORTANT

Les sols qui qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente de risque.



Légende :

Faible Modéré Important

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Historique des sécheresses dans ma commune : 1

Début le	Sur le journal officiel du
01/07/2003	11/03/2006

Risque radon près de chez moi

Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT - FAIBLE

Risque sur la commune INFORMATION NON DISPONIBLE

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

Légende :

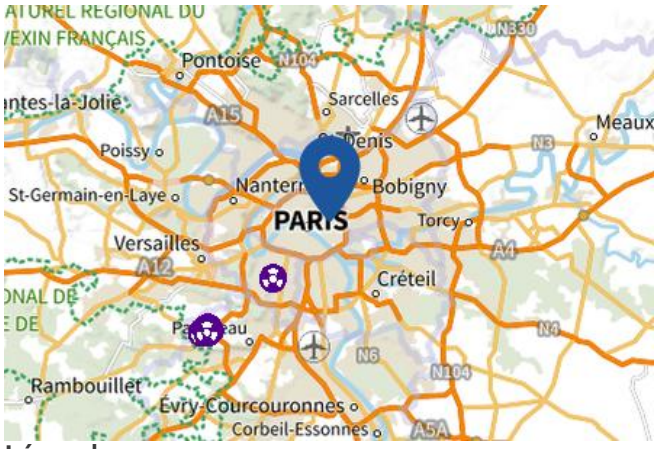
Faible Modéré Important

Risque d'accident nucléaire près de chez moi

Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT - IMPORTANT

Les installations nucléaires de base (INB) sont des installations qui, de par leur nature ou en raison de la quantité ou de l'activité des substances radioactives qu'elles contiennent, sont soumises à des dispositions particulières en vue de protéger les personnes et l'environnement.



Légende :

Centrale nucléaire de production d'électricité

Autre installation nucléaire

Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

Risque à mon adresse INFORMATION NON DISPONIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène) et de la saumure (saumoduc).

Légende :

Produits chimiques | Hydrocarbures | Gaz naturel

Risque de pollution des sols près de chez moi

Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Légende :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

QUE FAIRE EN CAS D'...

INONDATION ?

Premier risque naturel en France, les inondations concernent une très grande majorité des territoires français.

Avant une inondation

- **RENSEIGNEZ-VOUS auprès de la mairie** sur le type d'inondation qui vous concerne et les mesures de protection (lieux d'hébergement en cas d'évacuation, etc.)
- **FAITES RÉALISER un diagnostic** de vulnérabilité de votre maison
- **PRÉPAREZ votre kit d'urgence 72 heures** avec les objets et articles essentiels
- **PRÉVOYEZ les dispositifs de protection à installer :** sacs de sable, barrières amovibles (batardeaux) et le matériel pour surélever les meubles
- **AMÉNAGEZ une zone refuge** à l'étage, avec une ouverture permettant l'évacuation **OU IDENTIFIEZ** un lieu à proximité pour vous réfugier

Quand une inondation est annoncée et que l'eau monte

- **ÉLOIGNEZ-VOUS** des cours d'eau, des berges et des ponts
- **REPORTEZ** tous vos déplacements, que ce soit à pied ou en voiture
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER** vos enfants à l'école ou à la crèche : ils y sont en sécurité
- **INFORMEZ-VOUS** sur les sites Météo-France et Vigicrues
- **INSTALLEZ** les dispositifs de protection, sans vous mettre en danger, et placez en hauteur les produits polluants
- **COUPEZ,** si possible, les réseaux de gaz, d'électricité et de chauffage
- **RÉFUGIEZ-VOUS** dans un bâtiment, en hauteur ou à l'étage, avec le kit d'urgence 72 heures
- **NE DESCENDEZ PAS** dans les sous-sols ou les parkings souterrains

Pendant toute la durée de l'inondation

NE PRENEZ PAS VOTRE VOITURE, 30 cm d'eau suffisent à emporter une voiture

ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours

RESTEZ À L'ABRI, n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités

RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

© Illustration : Antoine Levesque - CITIZENTHESIS

APPERE ARCHITECTES

3 rue Margueritte
75017 Paris

cabinetappere@gmail.com

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Immeuble du 81, rue du chemin Vert – 75011 Paris

A la demande de la société Indivision Patrimoine, gérant de l'immeuble au 81 rue du Chemin Vert situé dans le 11ème arrondissement de Paris, nous nous sommes rendus sur place pour effectuer un diagnostic technique global des parties communes de cet immeuble.

Une visite a été réalisée à cette adresse à la date suivante :

- **29 juin 2023**

Le présent rapport établit un constat et indique les orientations à prendre par la société Indivision Patrimoine pour traiter les sujets constatés.

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) :

Article L731-1 :

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble

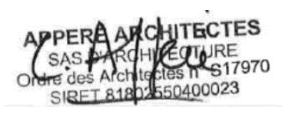
2° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble

3° un planning des travaux pluriannuel

NOTA : du fait de l'évolution naturelle des ouvrages et des installations, la durée de validité du présent document est de 1 an soit jusqu'au 29 juin 2024.

Fait à Paris, le vendredi 28 juillet 2023

Cabinet APPERE



SOMMAIRE :

GENERALITES 4
Informations générales 4
ETAT DES LIEUX DE L'IMMEUBLE 5
Ouvrages extérieurs 5
Façade rue du chemin vert 5.6
Façade sur cour intérieure 6.7
Pignon gauche coté cour intérieure 7
Cour intérieure 8
Puits de lumière 8
Cave 9
Zone accès cour 9.10
Zone accès hall sous la cage d'escalier 10.11
Toiture 11.20
Ouvrages intérieurs 21
Hall d'immeuble et cage d'escalier 21.23
Réseaux 23
Electricité 23
Assainissement 23
Alimentation en eau 24
Gaz 24
ASPECTS TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES 24
Sécurité incendie 24
Planning pluriannuel 25

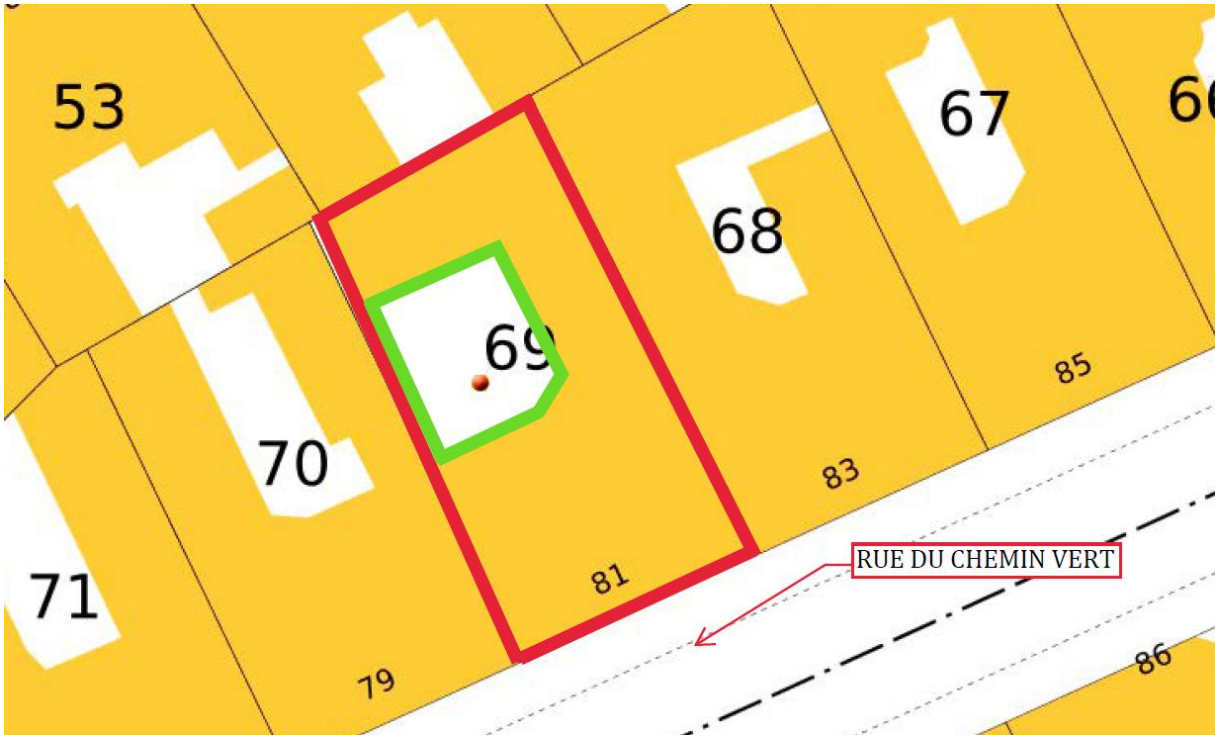
GENERALITES

Informations générales

Légende :

Limite parcellaire Cour intérieure

Emprise bâtie



Plan cadastral – repérage de la copropriété *Section cadastrale : AZ* *Numéro de parcelle : 69*

Le bâtiment se trouve dans un périmètre de site inscrit et de protection de monuments historiques, il est également dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites ainsi qu'une zone à risque d'exposition au plomb.

Le bâtiment du 81 rue du Chemin Vert se compose d'un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et six étages.

Extérieurement, une cour intérieure est accessible en fond de hall au rez-de-chaussée. Il y a également une courette sur la droite du bâtiment (non visité)

En matière d'occupation, le bâtiment se composent de :

- Un local commercial au rez-de-chaussée du bâtiment.
- Une loge et dix-huit logements répartis sur six étages.
- Un local se trouve en fond de cour.
- Un local poubelle.
- Des caves se trouvent dans le sous-sol du bâtiment.

ETAT DES LIEUX DE L'IMMEUBLE

Ouvrages extérieurs

Façade rue du chemin vert

La façade sur rue du chemin vert est constituée d'un enduit plâtre et d'une peinture. Le support n'est pas connu. Elle est de type modénature. La façade comporte au total trente et une fenêtres. Elle est également constituée de quatre bandeaux en plâtre. Un balcon est présent sur tout le 5 ème étage.

Les fenêtres des logements sont en bois et PVC double et simple vitrage, certaines ont des croisillons. Il est noté la présence de persiennes sur les fenêtres du rez-de-chaussée et du 1er étage, les fenêtres du 5ème étage sont équipées de stores électriques. Il y a des garde-corps présents aux fenêtres, nous notons la présence de barreaux aux fenêtres du rez-de-chaussée.

Les bandeaux et les appuis de fenêtres sont recouverts de zinc.

Concernant l'accès à l'immeuble, nous notons la présence de la porte d'entrée au rez-de-chaussée à gauche du local commercial, elle est vitrée et sécurisée par un digicode. L'encadrement de cette porte est en marbre vert. Nous notons aussi la présence de grilles de soupirail servant à ventiler les caves en sous-sol.

En matière d'équipement, la façade se compose d'une descente EP en zinc.

Il est constaté les désordres suivants :

- Défaut d'étanchéité sur les bandeaux.
- L'encadrement bâti en bois de la porte d'entrée est abîmé.

Conclusion : la façade ne présente pas de désordres particuliers. Toutefois, il est nécessaire de reprendre le zinc situé sur les bandeaux pour assurer une étanchéité parfaite et ainsi éviter des infiltrations à l'intérieur des logements. Aussi, pour la rénovation énergétique, nous vous conseillons de remplacer les menuiseries existantes par des menuiseries plus performantes en matière d'isolation.

Façade sur cour intérieure

La façade sur cour est constituée d'un enduit ciment sur l'ensemble de l'immeuble. La façade comporte au total trente-huit fenêtres, les fenêtres du rez-de-chaussée et au 1er étage sont équipées de persiennes métalliques. Au rez-de-chaussée se trouvent trois portes dont une donnant à l'intérieur du hall de l'immeuble, cette porte est en verre.

Des garde-corps sont présents sur ces fenêtres et certaines fenêtres sont quant à elles équipées de barreaux.

Des grilles de ventilation des logements sont présentes sur cette façade à tous les étages.

En matière d'équipement, la façade se compose d'une descente EP en fonte, du réseau électrique et du réseau d'arrivée d'eau.

Il est constaté les désordres suivants :

- Le ravalement présente de nombreuses fissures et est très détérioré.
- Les portes en bois au rez-de-chaussée sont détériorées.
- Le réseau d'arrivée d'eau est en plomb.

Conclusion : il est important de reprendre le ravalement de cette façade. En effet, de nombreuses fissures sont présentes sur cette façade, elles peuvent engendrer des infiltrations dans les logements. La réfection du réseau d'eau doit être faite pour élimer le plomb et le remplacer par du cuivre.

Aussi, pour la rénovation énergétique, nous vous conseillons de remplacer les menuiseries existantes par des menuiseries plus performantes en matière d'isolation.

Pignon Gauche côté cour intérieure

Le pignon gauche côté cour intérieure n'est pas visible.

Cour intérieure

Nous avons accès à la cour intérieure par une porte située en fond de hall du bâtiment, le sol de cette cour est béton. Un abri qui sert de local ménage est présent dans cette cour, sa toiture est en fibre de verre.

Nous y trouvons également en local poubelle fermé.

La cour dispose de nombreux pots de fleurs. Un rack à vélo est présent dans la cour. En fond de cour, Il y a également un local. La toiture de ce local est en Zinc, nous notons la présence de châssis parisien sur cette toiture, la façade est en bois type verrière.

Il est constaté les désordres suivants :

- Nombreuses fissures au sol.
- Descente EP défectueuse.
- Manque de ventilation du local poubelle.
- Fuite sur le robinet de puisage.

Conclusion : la cour intérieure présente de nombreuses fissures au sol, ce qui pourrait occasionner des infiltrations en sous-sol. Il est important de prévoir la reprise intégralement du sol de cette cour. Une rénovation complète du local poubelle doit être faite.

Puits de lumière

Un puits de lumière est présent à l'intérieur du bâtiment, il n'est pas accessible et commence à partir du 1er étage. La façade de ce puits de lumière est en enduit plâtre. Des grilles de ventilation des logements sont présentes sur les façades de ce puits de lumière. Les menuiseries sont en bois simple vitrage. Une partie du sol du puits de lumière est en zinc.

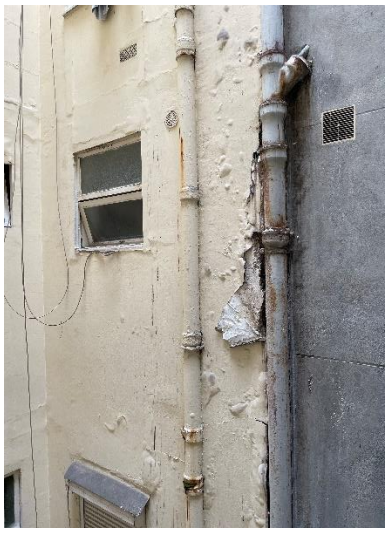
En matière d'équipement, il y a la présence de deux chutes EU et un conduit de ventilation.

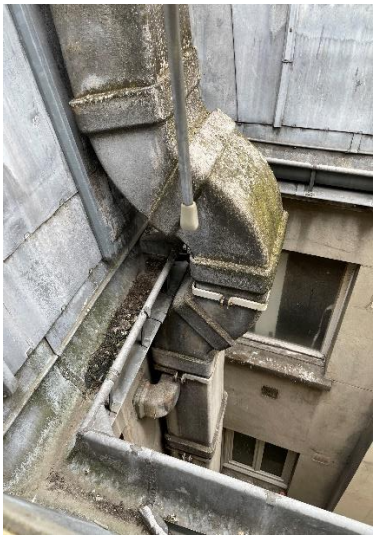
Il est constaté les désordres suivants :

- Présence d'un conduit en ciment amiante.
- Les chutes EU sont fuyardes.
- Présence de nuisibles. (pigeons)
- Ravalement très dégradé.

Conclusion : il est important de reprendre le ravalement de ce puits de lumière. En effet, à certains endroits, il est fortement dégradé et pourrait occasionner des infiltrations dans les logements. Un filet anti-nuisible doit être installé pour éviter la dégradation des ouvrages. Enfin, il est impératif de supprimer le conduit amiante présent dans ce puits de lumière.

Aussi, pour la rénovation énergétique, nous vous conseillons de remplacer les menuiseries existantes par des menuiseries plus performantes en matière d'isolation.





Caves

Des caves se trouvent en sous-sol du bâtiment. L'accès s'effectue par le hall du bâtiment sous la cage d'escalier menant aux logements.

Zone des caves "côté Bâtiment cour" :

Le sol des caves est en béton (chape), ces caves sont fermées et sécurisées par des portes en bois. Les murs sont en pierre et les cloisons des caves sont en parpaing et en briques. L'éclairage est assuré par des plafonniers commandés par un interrupteur.

Il est constaté les désordres suivants :

- Présence d'un conduit amiante.
- Descente EU/EP fuyarde.
- Présence d'infiltrations au sol.
- Le plancher haut du sous-sol est fortement dégradé.
- Réseau électrique et plomberie vétustes.

Conclusions : Le plancher haut de ce sous-sol est fortement dégradé et pourrait occasionner un problème de structure, il est à reprendre dans son intégralité. Le réseau électrique et plomberie sont également à reprendre. Le conduit de ventilation des caves doit être supprimé car il est amianté. Aussi, les descentes et chutes présentes, doivent être changées car elles sont fuyardes.

Zone des caves "côté Bâtiment Rue"

Nous avons accès à cette partie de sous-sol par un escalier en béton, Le sol des caves en béton (chape), ces caves sont fermées et sécurisées par des portes en bois, les murs sont en pierre et les cloisons des caves sont en parpaing et en briques. L'éclairage est assuré par des plafonniers commandés par un interrupteur. Le réseau alimentation se trouve au plafond de ces caves.

Il est constaté les désordres suivants :

- Le plancher haut du sous-sol est dégradé.
- Manque de ventilation du sous-sol.

Conclusion : le plancher haut du sous-sol est dégradé et doit être repris, les poutrelles ont déjà subi un traitement anti-corrosion. Une amélioration au niveau de la ventilation de ce sous-sol doit être faite.

Toiture

- Un brisis en zinc avec 4 lucarnes côté rue
- Une courette principale avec brisis en zinc à tasseau et 3 lucarnes
- Une petite toiture en terrasse à tasseau au R+1 dans la courette
- Une petite courette à droite du bâtiment
- Le terrasson en zinc à tasseau sur l'ensemble du bâtiment

On peut constater sur les brisis coté rue que les matériaux sont abimés de par leur aspect de surface, de la couleur blanchâtre du zinc, les taches brunes provenant des cheminées.

On peut également voir que des réparations ont été faites, un habillage en zinc sur cette partie qui recevant de l'eau est à privilégier.

La façade est quand à elle dans un bon état général.

Quelques bacs en zinc ont déjà été changés.

La façade côté rue est en bon état.

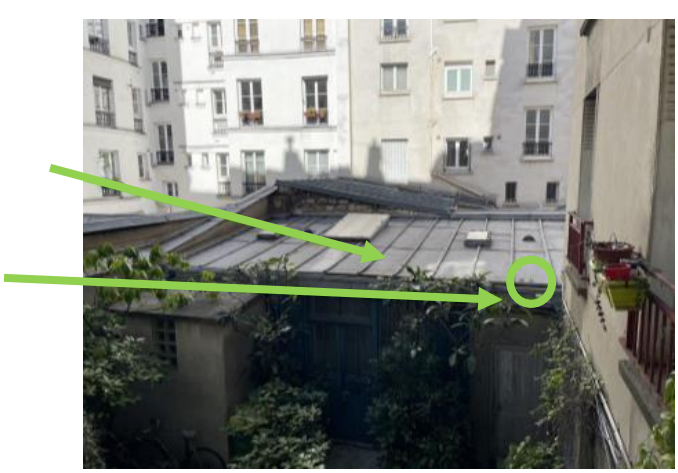
La toiture de ce bâtiment a été réalisée dans les règles de l'art, la surface granuleuse du métal et la couleur blanche de l'oxydation que nous pouvons voir sur la photo sont des signes factuels de fatigue.

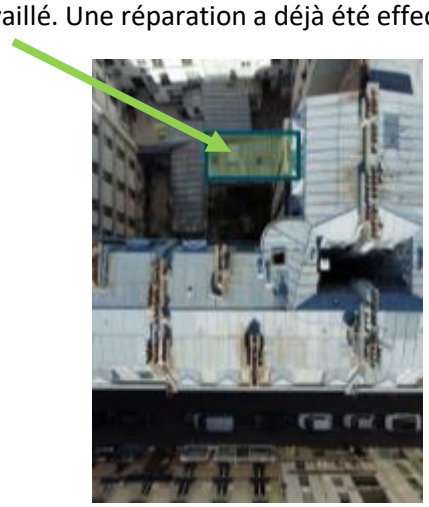
Sur le brisis de la petite courette on retrouve 4 fenêtres, le chéneau est sale sur la moitié droite. Il y a un conduit amianté sur cette courette.

Il n'y a pas de zinguerie de façade dans la petite courette. La façade est dégradée par les pigeons.

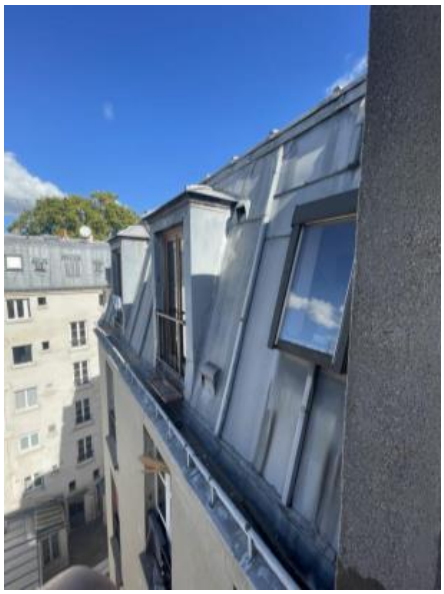
Les façades dans la cour principale sont sales. On aperçoit des différences de teintes ainsi que des coulures en dessous des fenêtres. Pour cause, il n'y a pas de zinguerie de façade qui sert à évacuer l'eau hors de la façade au niveau des volumes comme les fenêtres.

Il y a une petite toiture dans la cour principale, celui-ci en plutôt en bon état. On peut voir qu'il y a des traces d'eau stagnantes sur 3 bacs situés à l'égout. La charpente fait un creux, peut-être à cause d'une infiltration sur cette travée ou la charpente qui a travaillé. Une réparation a déjà été effectuée.

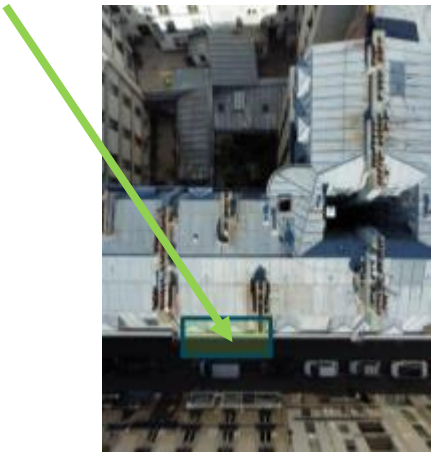




On peut constater que le brisis coté cour a été réalisé dans les règles de l'art, mais les matériaux sont abimés de par leur aspect de surface, de la couleur blanchâtre du zinc.



On peut constater que sur le brisis côté rue, les matériaux sont abimés de par leur aspect de surface. Plusieurs réparations ont été effectuées dans le chéneau.



La surface granuleuse du métal et la couleur blanche de l'oxydation que nous pouvons voir sont des signes factuels de fatigue. On peut voir des ondulations sur les bacs en zinc, c'est le fluage lié au vieillissement du zinc. La chatière présente sur la photo est écrasée. Le ravalmeent de la souche est en bon état sur cette partie.

Le ravalement de la souche de cheminée est très abimé sur la gauche de la cheminée.

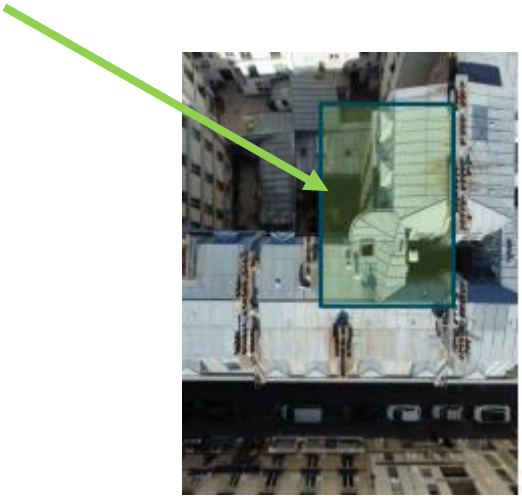
La surface granuleuse du métal et la couleur blanche de l'oxydation que nous pouvons voir sont des signes factuels de fatigue. Le ravalement des cheminées dans la petite courette est en mauvais état.

La surface granuleuse du métal et la couleur blanche de l'oxydation que nous pouvons voir sont des signes factuels de fatigue. On peut voir des ondulations sur les bacs en zinc, c'est le fluage lié au vieillissement du zinc.

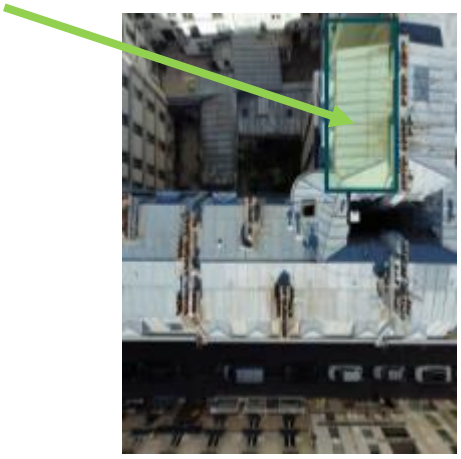
On constate qu'il y a eu des réparations provisoires sur le courronnement de la cheminée, surement pour réparer des fissures. On peut voir qu'il y a 2 bacs en zinc qui sont plus récents. Nous pouvons également voir l'absence de chapeux sur les mitrons.

Des réparations ont été effectuées sur le solin qui est fissuré. L'état du zinc est identique à l'ensemble de la toiture.

La zone repérée sur la photo est la partie ayanr le moins de pente sur cette toiture. Il ya donc plus de risque d'infiltration sue cette zone.



Sur la photo, on peut voir qu'il manque des couvres joints.



Conclusion : Dans l'ensemble, la toiture est très usée, plusieurs réparations sont été effectuées sur cette toiture. Il y a des souches de cheminée en mauvais état, il manque des couvre-joints et des chapeaux sur les mitrons. Il n'y a pas de zinguerie de façade, cela va accélérer son vieillissement et par la suite créer des fissures e apporter de l'humidité dans les murs. La surface granuleuse du métal et la couleur blanche de l'oxydation que nous pouvons constater sur les photos sont des signes factuels de fatigue.

Nous vous recomandons de rénover le courronnement des cheminées qui ne sont pas rénovées (Scellement des mitons descellés, mise en œuvre d'une peinture résine méthacryl sur le couronnement et pose de chapeux inox sur les mitrons) et mettre des couvre-joints en zinc là ou il en manque.

Le zinc est en très mauvais état, une réfection complète de la toiture est à planinifier avant que des infiltrations n'abiment la charpente (infiltrations déjà présentes en Parties communes de l'immeuble)

<u>Ouvrages intérieurs</u>

Hall bâtiment et cage d'escalier

En entrant dans l'immeuble, nous avons accès SAS d'entrée, nous pouvons noter la présence sur la droite, des boîtes aux lettres et les compteurs des services généraux. Le soubassement des murs est recouvert de faïence. Les murs quant à eux sont en enduit lisse peint. Le sol de ce SAS est en marbre. Une deuxième porte en aluminium et entièrement vitrée donnant accès au hall de l'immeuble et aux logements, est présente et sécurisée par un interphone.

Dans ce Hall, nous constatons l'accès à la loge du gardien sur la gauche. Un placard ménage est présent au rez-de-chaussée, des pots de fleurs décorent ce hall, le sol est en marbre. Au fond de ce hall, se trouve la porte d'accès cour intérieure. Sous la cage d'escalier, se trouve l'accès aux caves situées sous le bâtiment. l'accès aux étages se fait par un escalier en bois. Les murs de la cage d'escalier sont enduits et peints. Les fenêtres présentes sur les paliers sont en bois simple vitrage. Des coffrets donnants accès au réseau gaz ont été installés récemment. Certains compteurs linky des logements sont présents sur les paliers. L'éclairage du hall et des étages se fait par des néons au plafond et fonctionne grâce à une minuterie et des boutons poussoirs qui commande un télérupteur.

Au dernier étage, nous constatons la présence d'un châssis parisien donnant accès à la toiture.

Il est constaté les désordres suivants :

- Les murs sont en très mauvais état dû à des infiltrations.
- Certaines fenêtres sont très dégradées et avec des vitres fissurées.
- L'escalier et les paliers sont dans un état d'usure avancée.
- Les goulottes électriques sont incomplètes.

<u>Conclusion</u> : il est très important de vérifier l'étancheité de la toiture, en effet de nombreuses traces d'infiltration sont présentes dans la cage d'escalier. L'enduit se décolle par endroit et il y a de nombreuses fissures. L'escalier et les paliers sont à poncer et à vitrifier pour protéger le bois.

Aussi, pour la rénovation énergétique, nous vous conseillons de remplacer les menuiseries existantes par des menuiseries plus performantes en matière d'isolation.

Réseaux

Electricité

Il n'est pas noté d'anomalies particulières au niveau du réseau électrique. Cependant, lors des travaux en caves, le réseau électrique devra être repris (conformité).

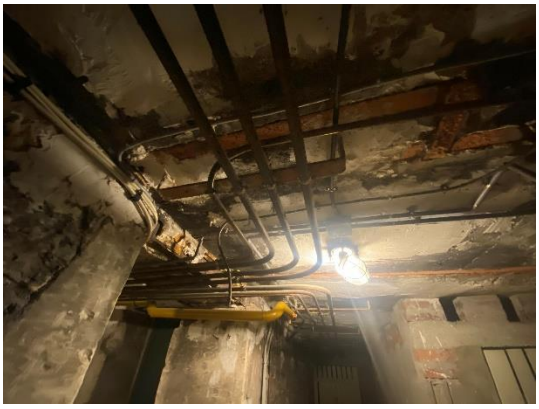
Nous notons que le bâtiment est fibré et possède une colonne de terre en cave

Assainissement

Les collecteurs sont en très mauvais état, ils sont fuyards, ils doivent donc être changés.

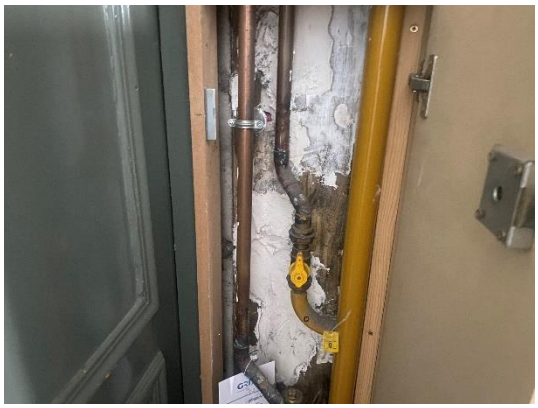
Alimentation en eau

Il est noté que pour réaliser les travaux du plancher haut en caves, le réseau doit être repris. Nous constatons également qu'une partie de ce réseau est en plomb.



Gaz

Le réseau gaz est en bon état et a été refait récemment, il est présent en caves et dans les parties communes.



ASPECTS TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRE

<u>Sécurité incendie</u>

La règlementation incendie est régit par l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation et par le code de la construction et de l'habitation.

Il est noté qu'un plan d'évacuation est bien présent dans le hall au RDC, le bâtiment est dépourvu d'un système de désenfumage.

Un détecteur de fumée doit être systématiquement installé dans chaque logement.

Planning pluriannuel

Le tableau ci-dessous constitue un planning pluriannuel des travaux qui seraient à engager pour éviter :

- Une aggravation des désordres mentionnés ci-dessus
- L'apparition de nouveaux désordres consécutifs,
- Assurer la conservation des ouvrages et par conséquent du patrimoine.

Nature des travaux	Planning
1 – Réfection de la toiture	
2 – Ravalement des façades	
3 – Renforcement plancher haut caves	
4 – Réfection réseau assainissement	
5 – Réfection de la cour intérieure	
6 – Réfection des parties communes	

Court terme (0-5 ans)

Législation

La liste des travaux à entreprendre citée ci-avant n'est pas exhaustive.

Les futurs copropriétaires devront réaliser les travaux et entretiens que le législateur déciderait dans les années à venir.

État des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention ! s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

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

N° 2006-45-1 du 03 | 02 | 2006 mis à jour le | |

Adresse de l'immeuble: 81 rue du chemin vert

Code postal **ou** Insee: 75011

Commune: PARIS

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

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** — [1]**Oui** ☐ **Non** ☑

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date | |

[1]**Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le réglement du PPRN — [2]**Oui** ☐ **Non** ☐

[2]**Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés : **Oui** ☐ **Non** ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR **N** — [1]**Oui** ☐ **Non** ☑

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date | |

[1]**Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le réglement du PPRN — [2]**Oui** ☐ **Non** ☐

[2]**Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés : **Oui** ☐ **Non** ☐

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** — [3]**Oui** ☐ **Non** ☑

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date | |

[3]**Si oui**, les risques miniers pris en considération sont liés à : **Oui** ☐ **Non** ☐

mouvement de terrain ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le réglement du PPRM — [4]**Oui** ☐ **Non** ☐

[4]**Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés : **Oui** ☐ **Non** ☐

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR **T prescrit et non encore approuvé** — [5]**Oui** ☐ **Non** ☑

[5]**Si oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : **Oui** ☐ **Non** ☐

effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR **T approuvé** — [5]**Oui** ☐ **Non** ☑

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement **Oui** ☐ **Non** ☐

> L'immeuble est situé en zone de prescription **Oui** ☐ **Non** ☐

[6]**Si oui la transaction concerne un logement,** les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** ☐ **Non** ☐

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismisité classée en :

Zone 1 très faible	Zone 2 faible	Zone 3 modérée	Zone 4 moyenne	Zone 5 forte
✓				

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 — **Oui** ☐ **Non** ✓

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols **(SIS)** — **Oui** ☐ **Non** ✓

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente — **Oui** ☐ **Non** ☐

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- Arrêtés et documents associés

Vendeur/bailleur — date/lieu — **Acquéreur**/locataire

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en svoir plus, consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 3 juillet 2023

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

75011 PARIS 11E ARRONDISSEMENT

Code parcelle :
000-AZ-69

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

RECOMMANDATIONS

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture..

Si votre bien est concerné par une obligation de travaux, vous pouvez bénéficier d'une aide de l'État, dans le cadre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Pour plus de renseignements, contacter la direction départementale des territoires (DDT) de votre département ou votre Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), si vous êtes en Outre-mer.

Pour se préparer et connaître les bons réflexes en cas de survenance du risque, consulter le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) auprès de votre commune.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS

Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

RISQUES MINIERS

Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

BRUIT

La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur	Date et lieu	Acheteur / Locataire

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 - Dissolution de gypse a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.
Date de prescription : 15/09/1975
Date d'approbation : 24/02/1977

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :
Mouvement de terrain
Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 - Anciennes carrières a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.
Date de prescription : 18/09/1988
Date d'approbation : 18/03/1991

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :
Mouvement de terrain
Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

INONDATION

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRi de Paris - Révision a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.
Date de prescription : 08/03/2006
Date d'approbation : 19/04/2007

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :
Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 68 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

- 148 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).

- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 20 Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 16

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100460A	06/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001
INTE0300592A	31/05/2003	31/05/2003	03/10/2003	19/10/2003
INTE0600186A	23/06/2005	23/06/2005	11/04/2006	22/04/2006
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE1804348A	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018
INTE1831446A	09/07/2017	10/07/2017	26/11/2018	07/12/2018
INTE1831446A	27/07/2018	27/07/2018	26/11/2018	07/12/2018
INTE9200482A	31/05/1992	01/06/1992	20/10/1992	05/11/1992
INTE9200533A	25/05/1992	25/05/1992	24/12/1992	16/01/1993
INTE9300513A	29/04/1993	30/04/1993	28/09/1993	10/10/1993
INTE9400582A	18/07/1994	19/07/1994	06/12/1994	17/12/1994
INTE9900346A	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
MDIE900018A	27/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
NOR19830803	05/06/1983	06/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0600132A	01/07/2003	30/09/2003	02/03/2006	11/03/2006

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
MONOPRIX DIMAX	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406669
PACIFIC MOTORS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007407342
Salle Polyvalente de la Roquette	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007407545
LAVO PRESS TY	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408605
GARAGE ABS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408823
SOCIETE ZAHAV STATION SERVICE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409821
ADOMA	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006514571
SARL PRESSING ECONET	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006518042
PRESSING DD i 5024	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006516248
PRESSING MD (i20121769)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006516338
MONDIAL PRESSING	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006517178
DELTA CLEAN (i2570)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006518475
ENTREPRISE JPB (i2015 0171)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006518908
PRESSING NANA ex T ET T PRESSING	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519869
PSA Groupe	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006520987
Garage saint antoine	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006523918
MS SARL TEMPLE ESSENCE (i4167)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006515704
MONOPRIX ROQUETTE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405308
ARGENTURE NOE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406538
Musée Galliera / STB	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406566
MONOPRIX SAINT ANTOINE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406633
PRESSING MAYA (i 2007 0340)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406930
BNPP REPM	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007407543
ERDF(i3556)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408868

Nom du site	Fiche détaillée
PROLIGO	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406979
KAT PRESSING ROQUETTE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006516896
JADE JEWELLERY PARIS (ex MALURO) (i5129)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007402247
DECORS D'OR	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519170
TEXIER (i261)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506225
Société nouvelle des établissements RIOT	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405322
MEUROP SA (i4179)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405890
SEEC	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408151
PRM (i1978)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506227
BAZILE ET CIE(i3220)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506231
GARAGE DAN B3 (i395)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006517922
PRESSING 115	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006515096
TELEHOUSE EUROPE (i 5637)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405506
SCI 66 rue de la Folie Méricourt- ex GFI	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405745
ARNAL	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007404079
VILLEGER	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506226
GFI	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506228
FACETTI ANTIPODES	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007402251
NICKELOR	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506224
PICTO	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406284
JIELI PRESSING i 2255	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006517015
ASSOCIATION D'AIDE A L'APPRENTISSAGE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006518237
LE PANAME LOISELET DAIGREMONT	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006521098
Renault Paris Charonne	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006523927
PRESSING PARMENTIER (i20110001)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006515604
SAINT MACLOU	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405364

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

Nom du site	Fiche détaillée
INFO-ELEC	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406977
PRESSING CLEAN	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007407656
MAIRIE DE PARIS 11	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408867
NAIT PRESSING(i144)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409314
SARL SARAY (Weclean) i 4199	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409321
PRESSING SYLCLAU	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409813
LE DOME IMMOBILIER (Syndic)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007410565
PARMENTIER PRESS HARMONY (i4697)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006514767
PRESSING LIANA (i5892)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006516997
STATION SERVICE LE RELAIS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007407320
STATION SERVICE SARL DELEK (i1441)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007410221
SOCIETE JALE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409952
SOCIETE SAPEC	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409962
ARGENTURE TIRAU	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406720
DES-CAS SARL	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409982
CPMC	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006515274
ECOLO PRESSING/SARL AMETIS (i 2012 0055)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006517106
DESBOURDES (i2483)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506230

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
GILLOU FILS ET THORAILLER	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865884
CHAPAL L.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865898
CHAPAL L., ex CHAPAL L. FRERES, ex CHAPAL L. FRERES ET Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865899
GODEFROY CAVAIGNAC (USINE), ex TESTU CH. FRERES succ., ex PEYROT - NALBERT ET Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865901
LENOIR E.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865910
METALLURGIE (COMPTOIR DE LA)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866070
TESTUT CH.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866107
GAUTIER FRERES	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866154
DUPLUVINAGE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866496
STATION SERVICE MAYEUR	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867204
PRESSING, SUN PRESS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867547
PRESSING, HARMONY PRESSING / SARL RAF GROUPE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867930
FONDERIE DESCHAMPS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867993
RAYNAUD ET COMPAGNIES, SOCIETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868783
BLANCHISSERIE, LAV BLANC VOLTAIRE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868856
PRESSING JOUAULT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868928
PARC DE STATIONNEMENT PRIVÉ "BASFROI DALLERY" / OPAC DE PARIS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869337
Redonnet	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871040
Hallu	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871042
Leder	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871062

Nom du site	Fiche détaillée
Vasseur	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871088
Giroudot	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871165
Adnes	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871178
Dufour	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871146
Meunier et Bouvard	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871148
Deschamps	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871207
VANDROT R. (Ets)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865226
GRAND GARAGE POPINCOURT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865206
BOYER VEUVE ET FILS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865849
DURENNE FILS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865850
GRANDDEMANGE G., ex OLRYER GRANDDEMANGE ET COULANCHON, ex OLRYER GRANDDEMANGE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865859
MOINEAU A. ET FILS, ex MOINEAU	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865861
PIHET AUG., ex PIHET FRERES	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865862
GROSDEMOUGE, ex CAUVIN E. - YVOSE succ., ex YVOSE LAURENT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865865
SAULNIER AINE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865870
BECHU FILS, ex BECHU	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865871
BOUCHE J., ex MONIN ET BOUCHE, ex MONIN succ. DE ROUFFET, ex ROUFFET A. AINE, ex ROUFFET A. FILS AINE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865872
PIAT (LES FILS DE A.), PIAT A. ET SES FILS, ex PIAT A., ex PIAT A. FILS, ex PIAT J.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865878
CAILAR J. M.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865879
GIRAUD JEUNE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865883
SIAME, ex LEQUART THUILLIER ET Cie succ. DE MAURIN CH. ET Cie (MAISON ARNOULT)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865728

Nom du site	Fiche détaillée
MATHIEU ET BOURSE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865895
MATHIEU	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865896
GROULT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866033
JABOEUF ET ROUART, ex JABOEUF A. ET Cie, ex ROLLAND A. JABOEUF ET BEZOUT succ., ex BOYER ET ROLLAND, ex BOYER FILS AINE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866034
DOUANE (Sté ANONYME DES ANCIENS Ets), ex DOUANE, ex CRESPIN A., ex CRESPIN ET LAPERGUE C., ex GARINEY F.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866096
PEUGOET BOTZARIS AUTOMOBILES CONCESSIONAIRE, ex MARTIN ex: TAUTELLE MULLER BOURGEOIS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866097
BRIFFAULT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866098
DURET	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866106
DUTHEIL	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866047
TOLERIE INDUSTRIELLE, ex BERTRAMS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866048
DAUBRON	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866110
WANNER	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866111
LAFAYE J. - ROCH P. (Ets)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866112
CHARPENTIER	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866128
BEUTIER ET SALLEFRANC - MARIN ET Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866129
SPECIALISTES MECANIQUES (Sté DES)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866130
BI-METAL (Cie FRANCAISE DU)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866131
LEGRIS FILS ex BRENOT ET LEGRIS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866132
FRANCE GRAFFITI (SA), ex HORTSMANN (Ets)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866143
ROCH P. (Ets)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866144
PIAT - FONDERIE (Sté GENERALE DE), ex PIAT (LES FILS DE A.), ex PIAT A. ET SES FILS, ex PIAT A.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866145

Nom du site	Fiche détaillée
RICHARD ET QUESNEL	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866426
PAILLARD	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866436
LEHMANN FRERES, ex LEHMANN	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866629
POISAT ONCLE ET Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866645
SOCIETE ESPACE LAVERIE PLUS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867453
Botzaris Automobiles, ex ROCHEBRUNE AUTO NATION,	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867682
PRESSING, SALON LAVOIR SIDEK, M. ZERROUKI_ TAHAR	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867839
COMO AUTOMOBILES - STATION TOTAL/ELF	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867884
CITROEN, SOCIETE COMMERCIALE CITROEN	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868176
PRESSING SAINT AMBROISE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868363
CARROSSERIE MYLAUX	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868515
PRESSING, GARDEN PRESSING	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868664
STRICHARD, ETUDE STRICHARD	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869119
PRESSING / SOCIETE PARMENTIER PRESS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869695
EDF - GDF - AGENCE SAINT AMBROISE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869852
PARC DE STATIONNEMENT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869915
REPUBLIQUE AUTOMOBILE, SOCIETE / SNC LIDL	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869991
Leconte	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871035
Vilers Guérin	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871038
Oyon	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871084
Saignes	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871092

Nom du site	Fiche détaillée
Sauclières	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871155
Dulac	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871173
Plantier	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871142
Baruteau	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871149
Mallet	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871150
Ets Renger	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871188
Louis Wilke	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871195
Moreau et Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871205
Fatchi	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871216
Chaumette	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871217
Borot	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871219
Clolot	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871228
Aront	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871229
Le Moteur Electrique Rénové	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871242
SAUNIER-DUVAL ET Cie, ex LACARRIERE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866135
SBD laverie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865239
ALPHA GRAVURE (Sté)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865319
OLRYER GRANDDEMANGE, ex CONSTANT-TANGRE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865860
LEPET A.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865874
LEPET A.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865875
PIAT A. FILS, ex PIAT J.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865877

Nom du site	Fiche détaillée
BARIQUAND ET MARRE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866067
BOCQUET	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866068
JOANNES TETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866087
BERTRAMS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866035
BONMARTIN	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866036
PLICHON	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866049
DERDINGER	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866113
BURTON Fils, ex SANDEFO	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866115
SABATH ET HIMMELSPACH	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866133
MONIER ET SEITERT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866137
BRETON	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866138
MARINIER	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866139
HORTSMANN (Ets), ex DILIGEON ET Cie succ., ex HURTU ET HAUTIN, ex LACAZE, ex MARTINET ET LACASE, ex MARTINET FRERES succ., ex DIOUDONNAT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866140
HORTSMANN (Ets)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866142
FONDERIE "LA SIRENE", ex Ets DUBARY, PICOT, GESNOT ET Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866155
PRM, SOCIETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866955
PRESSING, GALAXIE PRESSING	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867632
SEERI (EX GARAGE DURAND S A)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867790
AEROS HISTOREX, SOCIETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867906
George V S.A.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868426
HISTOREX AEROS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868551

Nom du site	Fiche détaillée
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE PARIS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868708
Willième	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871022
Pironniat	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871085
Colas	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871154
Imprimerie E.M.C.E.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871123
Genevois	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871124
Rony	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871125
Petiot	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871166
Campi	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871140
Nidot et Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871141
A. Bousquet	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871201
PROTECTION ET RENOVATION METALLIQUE CHROMO, ex Jubin	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871203
Derdinger	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871206
Roger	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871213
Salsmam	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871218
Berge	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871243
CAFFORT, ex: Ets CAFFORT FRERES	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866050
VALDO	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866051
MORS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866054
SOCIETE GFK PRESSO SUPERCLEAN	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868006
PARC DE STATIONNEMENT "ROQUETTE "/ SAEMES	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868008

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

Nom du site	Fiche détaillée
MERLE ET CIE ETABLISSEMENTS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868564
Sautel	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871227

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
Société Commerciale Automobile	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00032800101

Direction de l'Urbanisme

Contact : https://sollicitations.paris.fr

Sujet : Urbanisme ; Thématique : Notices de renseignements d'urbanisme

NOTICE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT

DEMANDE DE NOTICE

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris en date du : **03/07/2023**

Elle fait état des renseignements connus à ce jour sur la parcelle demandée. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni d'un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnement (Risques majeurs).

Cette notice de renseignements d'urbanisme est conservée 2 ans par la Ville de Paris. Pendant cette période vous pouvez la re-télécharger par le lien suivant :

https://noticeru.paris.fr/noticeru/rest/ru/api/v1/notice/id/202307031110

PARCELLE ET ADRESSE(S)

PARCELLE

Arrondissement : 11 **Section cadastrale : AZ** **Numéro de parcelle : 69**

Pour obtenir un plan de la parcelle et localiser les prescriptions réglementaires, vous pouvez utiliser l'application cartographique "Paris PLU" :

https://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/

ADRESSE(S) ET ALIGNEMENT(S)

La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication et ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement considéré.

Adresse(s) complète(s) de la parcelle	Alignement(s)
081 RUE DU CHEMIN VERT	Alignement en limite de fait

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Consulter le lexique des termes d'urbanisme pour obtenir les informations sur les termes utilisés dans ce document : http://parisplu.paris.fr/LEXIQUE_URBANISME.pdf

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

☒ DPU "simple" ☐ DPU "renforcé"

Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPUR s'applique conformément à l'article L211-4d du code de l'Urbanisme

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

☒ Plan Local d'Urbanisme de Paris

☐ Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais

☐ Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7ème arrdt

☐ Secteur du Sénat

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La nature et la localisation des servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU et consultables ici : http://pluenligne.paris.fr

SERVITUDES RELATIVES À LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

☐ Monument historique classé

☐ Monument historique inscrit

☒ Périmètre de protection de monuments historiques

☐ Périmètre de site classé

☒ Périmètre de site inscrit

SERVITUDES RELATIVES À L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET ÉQUIPEMENTS

☐ Servitude d'alignement

SERVITUDES RELATIVES À LA SALUBRITÉ ET À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

☐ Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Zonage:

Cote des plus hautes eaux connues:

Secteur Stratégique:

☐ Zones d'anciennes carrières

☐ Zone comportant des poches de gypse antéludien

DISPOSITIONS DIVERSES

La nature et la localisation de certaines de ces dispositions d'urbanisme sont annexées au PLU et consultables ici : http://pluenligne.paris.fr

☐ Zone d'Aménagement Concerté

☐ Plan d'Aménagement d'Ensemble

☐ Périmètre de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière

☒ Zone de surveillance et de lutte contre les termites

☐ Travaux, interdiction d'habiter ou cession définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots

☐ Secteur d'Information sur les Sols

☐ Secteur de sursis à statuer

☐ Périmètre de Projet Urbain Partenarial

☒ Zone à risque d'exposition au plomb

☐ Périmètre de convention de rénovation urbaine

☐ Plan d'Exposition au Bruit de l'Héliport

ZONAGES RÉGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE

L'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans un logement est encadré par le règlement municipal sur les changements d'usage, consultable sur la site de la Ville de Paris

☐ Secteur de compensation renforcée

☐ Quartiers prioritaires de la politique de la ville

☐ Quartier à prédominance de surfaces de bureaux

☐ Voies comportant une protection particulière de l'artisanat

Parcelle incluse dans la zone de développement prioritaire du réseau de chaleur

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Cette page indique les principales dispositions d'urbanisme localisées qui s'appliquent à la parcelle.

Pour connaître la totalité des dispositions applicables, consulter le règlement du PLU de Paris : http://pluenligne.paris.fr

Pour connaître l'emprise exacte des dispositions localisées, consulter les documents graphiques du PLU : http://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/

ZONAGE

Cf. dispositions générales du PLU § I

- [x] Zone Urbaine Générale (UG)
- [ ] Zone Urbaine Verte (UV)
- [ ] Zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU)
- [ ] Zone Naturelle et Forestière (ZNF)

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS

Cf. art. 2 du règlement de la zone UG

- [x] Dispositions visant au rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi : Secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi
- [ ] Secteur de dispositions particulières
- [ ] Périmètre faisant l'objet d'un projet d'aménagement global
- [x] Protection du commerce et de l'artisanat
- [ ] Protection renforcée du commerce et de l'artisanat
- [ ] Protection particulière de l'artisanat
- [x] Zone de déficit en logement social
- [ ] Zone non déficitaire en logement social
- [ ] Protection de l'artisanat et de l'industrie
- [ ] Terrain composant des ouvrages souterrains du réseau des 'sources du nord'

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Cf. art. 2 du règlement de la zone UG et annexes III, IV et V du règlement

- [ ] Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social
- [ ] Emplacement réservé pour espace vert public
- [ ] Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général
- [ ] Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie
- [ ] Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser

PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- [ ] Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés au titre du PLU (cf annexe VI du règlement)
- [ ] Élément particulier protégé au titre du PLU
- [ ] Volumétrie existante à conserver
- [ ] Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

AMÉNAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RÉSERVÉS À LA CIRCULATION

- [ ] Aménagement piétonnier
- [ ] Emprise de construction basse en bordure de voie
- [ ] Voie à conserver, créer ou modifier
- [ ] Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier
- [ ] Passage piétonnier sous porche à conserver

PROTECTION ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

cf. art. 13 du règlement de la zone UG

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres:

- [x] Secteur de mise en valeur du végétal
- [ ] Secteur de renforcement du végétal

Prescriptions localisées:

- [ ] Espace vert protégé
- [ ] Espace boisé classé
- [ ] Espace libre protégé
- [ ] Espace libre à végétaliser
- [ ] Espace à libérer

STATIONNEMENT

cf. art. 12 du règlement de la zone UG

- [ ] Limitation de la création de parcs de stationnement

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf. art. 10 du règlement de la zone UG

- [x] Plafonnement des hauteurs : 31.0 m
  sans préjudice des autres dispositions
- [ ] Présence d'un fuseau de protection du site de Paris
- [ ] Emprise soumise à une prescription de hauteur maximale des constructions

Gabarit-enveloppe en bordure de voie :

- [x] Voie non bordée de filet (cf. art. 10.2.1)
- [ ] Voie bordée de filets (cf. art. 10.2.2)

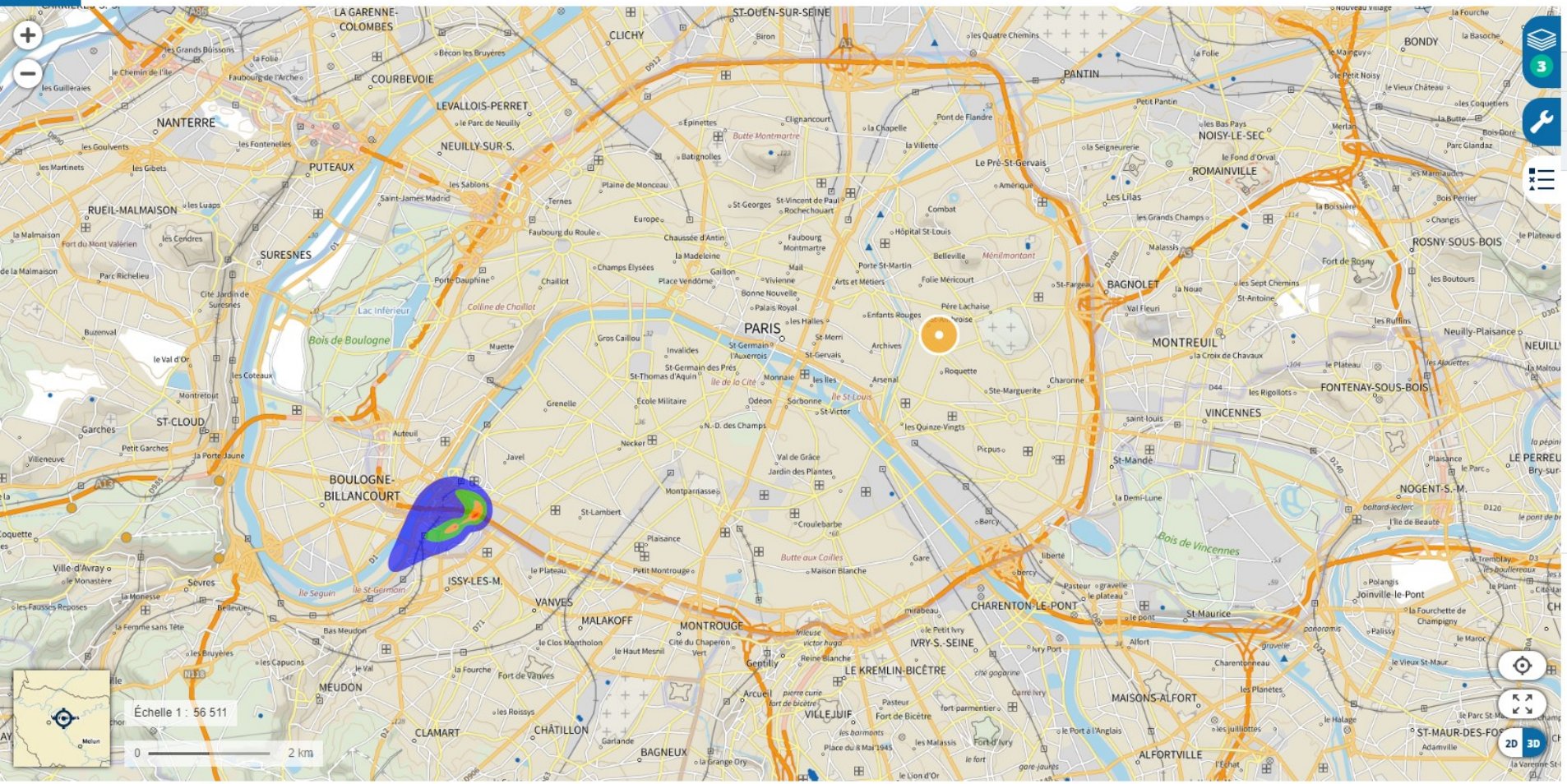
Consulter le document graphique pour localiser voies et filets bordant la parcelle ainsi que les autres prescriptions réglementant la hauteur des constructions (http://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/)

CARTES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

géoportail

81 rue du chemin vert, 75011 Paris



Données cartographiques : © IGN

LÉGENDE

- Photographies aériennes
- Plan IGN
- Plan d'exposition au bruit (PEB)

Zone A : zone de bruit fort où Lden > 70 ou IP > 96

Zone B : zone de bruit bruit fort où Lden < 70 et dont la limite extérieure est comprise entre Lden 65 et 62 ou zone dont la valeur IP est comprise entre 96 et 89

Zone C : zone de bruit modéré comprise entre la limite extérieure de la zone B ou IP = 89 et une limite comprise entre Lden 57 et 55 ou IP entre 84 et 72

Zone D : zone de bruit comprise entre la limite extérieure de la zone C et la limite correspondant à Lden 50

Ref. Code de l'urbanisme - Article R112-3