

CONTRAT DE LOCATION OU DE CO-LOCATION LOGEMENT NU

**Loi 86.1290 du 23/12/1986
modifiée par la
Loi 89.462 du 06/07/1989**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société d'Administration de Biens, GLF LOICK FOUCHE dont le siège social est situé au 19 Place de la République 75003 PARIS, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 330 542 127, titulaire de la carte professionnelle mention G 3391, délivrée par la Préfecture de Police de Paris, représentée par son Président, Monsieur Logan FOUCHE et agissant suivant pouvoir sous seing privé, en qualité de mandataire de **la S.C.I. PARIS BARA**, immatriculée sous le siren 403076466, dont le gérant est Monsieur **DALLONGEVILLE Vincent**, domiciliée au 8 rue du Faubourg poissonnière Paris 10^{ème}.

**Ci-après désignée LE BAILLEUR
d'une part,**

et

Madame **BATAILLE Elodie, Aimée, Danielle** née le 05/06/1996 à Paris 13^{ème}

Demeurant précédemment 6 promenades des mares, 93230 Romainville

Et Madame **SMITH Marion, Macleod** née le 27/12/1993 à Paris 12^{ème}

Demeurant précédemment 6 promenades des mares, 93230 Romainville

**Ci-après désigné LE PRENEUR
d'autre part,**

Il a été convenu, arrêté et accepté ce qui suit.

CONDITIONS GENERALES LOI DU 06/07/1989 HABITATION PRINCIPALE ET COLOCATION LOGEMENT NU

CHAPITRE I

Article 1 – Objet

Le bailleur fait bail et donne à loyer conformément à la loi 86.1290 du 23/12/1986 modifiée par la loi 89.462 du 06/07/1989 et des textes subséquents au preneur qui accepte les locaux dont La localisation est mentionnée au chapitre V-1.

Article 2 – Désignation

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci après au chapitre V-1.
Le bailleur, dans le cadre des conditions ci-après acceptées par le preneur, loue le lot dont la désignation est énoncée au chapitre V-1.

Article 3 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée et une date d'effet précisées ci après au chapitre V-3

Article 4 – Résiliation – Renouvellement

Résiliation - Congé (ART . 15 de la Loi).

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huiissier ou remise en main propre contre émargement ou récipissé.
- Par le locataire: à tout moment en prévenant le bailleur trois mois à l'avance, délai ramené à un mois sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

- Par le bailleur: en prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et

- en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, ses concubins notoires depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.
- en cas de vente, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement
- pour motif légitime et sérieux, en raison du non respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, trouble de voisinage, etc...

Pendant toute la durée du préavis du congé reçu ou donné, le preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant deux heures, chaque jour ouvrable, ces heures étant fixées d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 heures et 19 heures.

En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le preneur devra laisser visiter les lieux dans les mêmes conditions.

CONDITION DE RESILIATION

Au cas où le preneur entendrait bénéficier de la clause de résiliation ci-dessus prévue, la notification de résiliation vaudrait congé, renonciation à tout maintien dans les lieux et engagement formel de partir.

Dans ce cas, le preneur devra libérer bénévolement les lieux.

Pendant toute la durée du préavis, le loyer et les charges sont intégralement dus par le preneur, même s'il quitte les lieux avant l'expiration du délai de préavis et les remet au bailleur sauf en cas où le logement se trouvait occupé à titre onéreux avant cette date par un locataire agréé par le bailleur.

Dans ce cas, le preneur ne serait redevable du paiement du loyer et des charges que jusqu'au jour de l'occupation par le nouveau locataire.

En aucun cas les loyers et charges dus ne peuvent être prélevés sur le dépôt de garantie.

DESTRUCTION

Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être détruit, démolir ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit.

Par dérogation à l'article 1.722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie, force majeure, cas fortuit, ou autre événement, de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur

RENOUVELLEMENT (ART 10,11 ET 17 § e DE LA LOI)

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-avant, mais dans les mêmes conditions de forme et de délai, le bailleur pourra offrir au preneur le renouvellement de son contrat pour une durée, un loyer et des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

TACITE RECONDUCTION (ART. 10 DE LA LOI)

A défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement 3 ans en cas de bailleur "personne physique" ou SCI familiale ou 6 ans en cas de bailleur "personne morale".(SCI non familiale, Société, Association)

CHAPITRE II

DELIVRANCE ET USAGE DES LIEUX

1) Les lieux sont livrés au preneur par le bailleur, tels qu'ils sont décrits dans l'état des lieux annexé au présent contrat ainsi qu'il le reconnaît.

2) Le preneur devra employer les lieux loués uniquement pour son habitation principale. Il ne pourra y exercer aucune profession, même libérale ni aucun commerce, artisanat ou industrie comme n'y tenir aucune réunion ou permanence.

Il ne pourra en aucun cas sous-louer ou céder les lieux faisant l'objet du présent contrat.

3) Toute cession du présent bail, toute sous-location totale ou partielle, sont interdites sauf accord exprès et écrit du bailleur. Le preneur ne pourra laisser la disposition des lieux à des tierces personnes, étrangères au contrat de location, même à titre gratuit ou par prêt et quelle que soit la durée.

4) Le preneur devra jouir des lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien et les rendre tels en fin de location.

5) Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune modification ou transformation desdits lieux sans une autorisation expresse et écrite du bailleur qui ne pourra toutefois s'opposer à des aménagements qui ne constituerait pas une transformation de la

chose louée. En tout état de cause, lesdits aménagements ou travaux autorisés seront acquis en fin de bail au propriétaire sans indemnité, à moins qu'il ne préfère demander la remise en l'état initial.

6) Le preneur devra supporter, sans indemnité, la réalisation par le bailleur dans les lieux loués et dans l'immeuble dont ils dépendent, des réparations urgentes, travaux d'amélioration ou d'entretien, de mise aux normes de décence et de performance énergétique, quelle qu'en soit l'importance.

Si les travaux durent plus de 21 jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer pourrait être appliquée.

7) Le preneur s'engage à aviser sans délai le bailleur de toute dégradation qu'il constaterait dans les lieux et qui nécessiterait des réparations à la charge du bailleur. Au cas où il manquerait à cet engagement, il resterait responsable à l'égard du bailleur de la prolongation du dommage au-delà de la date où il l'a constaté et de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

AUTRES CONDITIONS

1) Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de Ville, de police et de voirie dont les locataires sont tenus. Il devra notamment acquitter exactement les contributions à sa charge de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, lors de son départ, il devra justifier du paiement de la taxe d'habitation pour l'année en cours.

2) Il devra souscrire un contrat d'assurances, auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les explosions, les incendies, les dégâts des eaux et tous les risques dont il est appelé à répondre, en qualité de locataire, y compris sur les aménagements et embellissements par lui effectués. Il devra justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toutes réquisitions du bailleur. Le défaut d'assurance entraînant la résiliation du bail, un mois après un commandement resté infructueux.

3) Il devra faire ramoner, à ses frais, par le fumiste de son choix ou à défaut par le fumiste du propriétaire et en justifier, tous les conduits de fumée utilisé pour le chauffage ou la production d'eau chaude habituellement en service et ce, au moins une fois par an, étant précisé que toutes les cheminées existantes sont purement décoratives et ne peuvent être utilisées pour des feux de bois. L'entretien des installations individuelles de chauffage central et de production d'eau (chaudière, chauffe-bains, chauffe-eau, brûleurs) sera assuré à ses frais par la souscription d'un contrat annuel d'entretien dont il devra justifier à toutes demandes du bailleur. (ou en cas de souscription du contrat par le Bailleur prévue à l'article V-1 par le remboursement à ce dernier de la redevance de ce contrat). Il ne pourra en aucun cas faire usage d'un appareil de chauffage à combustion lente et tous autres appareils devront être utilisés sous sa seule responsabilité avec les précautions d'usage.

4) Le preneur devra entretenir en bon état les tuyaux d'évacuation, prises d'air, canalisations intérieures, robinet d'eau et de gaz de même que les canalisations et appareillages électriques dont il aura la garde et ce, à partir des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse, et pour éviter une consommation d'eau exagérée pour l'ensemble des locaux, le preneur s'engage à payer, le cas échéant, au prorata de son loyer, sa part de contrat d'entretien qui serait conclu à cet effet par le bailleur ou la visite annuelle du plombier choisi par le bailleur.

Au cas où le local serait équipé de W.C. à broyeur électrique, le locataire déclare savoir qu'il ne doit être utilisé aucun autre papier que celui dit hygiénique et qu'il est interdit d'y jeter quoi que ce soit. Tous les frais d'entretien et réparations sont à la charge du locataire. Pour éviter les dégâts dus à la condensation, le preneur devra veiller à la bonne aération de l'appartement. Les grilles ou équipements d'aération ne devront en aucun cas être obstrués, le locataire répondant seul des dégradations et accidents en résultant.

5) Le preneur ne pourra mettre aux fenêtres et balcons, ni fleurs, ni linge, ni autres objets. Il devra veiller à ne pas laisser écouler l'eau

qui puisse retomber sur les étages inférieurs. En cas de présence dans les lieux loués d'un animal, ledit animal ne devra causer aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux autres occupants.

Il ne devra déposer ni laisser séjourner dans les locaux communs tels que vestibules, cours, escaliers, paliers, couloirs, aucun objet notamment meuble, colis, bicyclette, voiture d'enfants. Toute livraison devra être effectuée suivants les prescriptions du règlement intérieur.

En cas d'installation d'une antenne de télévision collective dans l'immeuble, le locataire devra être branché sur elle.

Pour la réception de toute autre chaîne que celle accessible par les services collectifs de l'immeuble, il devra demander l'accord au bailleur dans les formes requises par la loi.

Il devra payer sa quote-part des frais d'entretien et de réparation de l'antenne collective.

D'une façon générale, il devra ainsi que les personnes dont il est responsable, se conformer au règlement intérieur de l'immeuble s'il en existe un. Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété et en conséquence, satisfaire aux observations et injonctions du Syndic ou de ses préposés.

Il est rappelé qu'il doit veiller à régler le volume de ses appareils sonores de façon à ne pas troubler le voisinage et prendre toutes précautions à ce sujet. Après 22 heures, tout bruit est formellement interdit.

6) Le bailleur informera le locataire de toute diminution, suppression ou transformation des prestations stipulées au contrat. Il proposera alors, le cas échéant, une diminution correspondante du loyer et des charges. Au cas où des prestations nouvelles seraient assurées, une augmentation correspondante du loyer serait appliquée ainsi que le preneur s'y oblige.

7) Dans le cadre de l'entretien par le preneur des lieux qui lui sont loués, il est formellement interdit :

*de percer (trous de chevilles ou autres) les carreaux de faïence de revêtement mural,

*de peindre les parquets ou d'y coller quelque revêtement que ce soit.

8) Le preneur devra exercer un recours contre son assurance multirisque habitation en cas de vol ou de dégradation dans les lieux loués, laquelle devra le garantir pour ce type de sinistre.

DEPART - VISITES

1) En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant deux heures chaque jour ouvrable de la semaine. Il devra également, pendant les mêmes jours et aux mêmes heures, laisser visiter l'appartement en cas de cessation de location et ce, pendant les trois mois qui précédèrent la fin de cette location.

Ces heures de visite seront définies par un accord entre les parties. Au cas où celui-ci ne puisse être conclu, les visites auront lieu du lundi au samedi de 17 heures à 19 heures.

2) Le bailleur se réserve la faculté expresse de visiter par lui-même ou de faire visiter par le mandataire de son choix les lieux loués au moins une fois par an en cas de désordres affectant le local du type « sinistre DDE / incendie etc... » ou nécessitant l'exécution de travaux. Cette visite ayant lieu durant les jours et heures ouvrables. Le preneur sera averti de cette visite au moins huit jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception ou par les soins de l'employé d'immeuble, contre décharge.

En cas d'absence du locataire dûment prévenu, les frais de déplacement lui seront facturés dans ses charges locatives.

3) En cas de dégradations qui pourraient survenir dans les parties communes lors du déménagement du preneur, ce dernier devra communiquer par lettre recommandée avec avis de réception les coordonnées de l'entreprise ayant assuré cette prestation. Dans le cas contraire, le propriétaire serait habilité à retenir sur la caution le montant des dégradations occasionnées sur les parties communes. Le preneur doit remettre les lieux en bon état :

. Nettoyage et propreté assurées

. Fils électriques munis de douilles

. Cave débarrassée.
Il doit également remettre toutes les clefs, y compris celles de la boîte aux lettres et de la cave.

CHAPITRE III

LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer en principal mensuel fixé au chapitre V-4 payable au domicile du bailleur ou de son mandataire, et exigible le premier de chaque mois. Le paiement par chèque n'est libératoire qu'après encaissement de celui-ci.

REVISION

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement révisé chaque année à la date précisée au chapitre V-6, en proportion des variations de l'indice de référence des loyers (I.R.L.) publié par l'INSEE, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

L'indice de base à retenir est celui publié pour le trimestre spécifié au chapitre V-6.

L'indice servant au calcul de chaque modification périodique sera celui publié au titre du même trimestre de chaque année. Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il serait fait obligation, pour la révision du loyer des contrats de location d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteront inchangés.

CHARGES ET PRESTATIONS

Il est formellement convenu, conformément à l'article 18 de la Loi du 23/12/1986, du décret relatif aux charges modifié par la loi du n°2006-872 du 13/07/2006, qu'en sus du loyer principal stipulé ci-après, le preneur devra rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie, ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales et des taxes locatives récupérables. La loge de la concierge étant le cas échéant considérée comme une partie commune pour la répartition des charges d'eau, d'éclairage et de chauffage celle-ci s'effectue entre les différents occupants de l'immeuble conformément au règlement de copropriété si l'immeuble est soumis au statut de la Loi du 10/07/1965, suivant la ou les clefs de répartition dans l'immeuble, dans les autres cas.

La quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, telles qu'elles sont définies aux CONDITIONS PARTICULIERES, étant précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, notamment lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, ou par décision d'une assemblée générale de copropriété, ladite modification s'appliquera de plein droit.

ACOMPTE ET REGULARISATION

Le paiement des charges, prestations, fournitures et taxes ci-dessus s'effectuera en même temps que le loyer, par provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés l'année précédente et par l'état prévisionnel des dépenses en cours si elles ne sont pas appelées régulièrement.

Eventuellement, pour la première année, ces provisions mensuelles seront telles que fixées suivant l'article V-7.

Les provisions pour charges doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle qui sera exigible à première demande du bailleur. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la

disposition des locataires au bureau du Gérant sauf dispositions légales ou réglementaires différentes.

En sus du loyer et des charges, le preneur devra régler la taxe de droit au bail.

DEPOT DE GARANTIE

A son entrée dans les lieux le preneur verse à titre de dépôt de garantie au bailleur une somme équivalente à un mois de loyers hors charges et hors taxes dont le montant est indiqué au chapitre V-8, cette somme étant affectée expressément à garantir l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat.

Le dépôt ne pourra en aucun cas dispenser le locataire du paiement des derniers loyers lorsque la location prendra fin, ceux-ci ainsi que les charges, devant toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues.

Cette somme qui ne fera l'objet d'aucune révision pendant la durée du contrat sera restituée au preneur en fin de jouissance, sans intérêt, dans un délai de deux mois à compter de la remise des clés, après complet déménagement, et établissement de l'état des lieux de sortie, déduction faite, le cas échéant, de toutes les sommes dont il pourrait être rendu responsable en ses lieux et place, étant précisé notamment que dans le cas des immeubles en copropriété, l'apurement définitif du compte ne peut intervenir qu'après ceux de la copropriété.

Si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois.

Dans le délai de 15 jours le locataire procédera à la production des documents suivants : certificat de ramonage, contrat d'entretien de la chaudière et dernière visite de contrôle.

Clause dégât des eaux

Si, lors de l'état des lieux de sortie, il est constaté la trace d'un dégât des eaux dont les parties sinistrées n'ont toujours pas été réparées, il sera pris la position suivante selon les divers cas de figure examinés ci-dessous :

A/Dégât des eaux ancien non déclaré par le locataire

Retenue sur le dépôt de garantie du montant du devis de réparation établi par l'entreprise du bailleur.

B/Dégât des eaux ancien déclaré par le locataire et indemnité versée - remise en état non effectuée.

Retenue sur le dépôt de garantie du montant du devis de réparations établi par l'entreprise du bailleur.

C/Dégât des eaux récent - Déclaration en cours auprès de la Compagnie d'assurance du locataire.

Obligation du locataire à se désister de sa demande par lettre recommandée avec accusé de réception envers sa compagnie d'assurance dont un original devra être remis au bailleur.

D/Dégât des eaux récent - Pas de déclaration faite par le locataire

Remise au bailleur d'une lettre, par le locataire, attestant qu'il n'a effectué aucune déclaration à sa Compagnie d'Assurance.

A défaut de restitution dans les délais et conditions ci-dessus, le solde restant dû au locataire après arrêté de comptes produira intérêt au taux légal à son profit.

CHAPITRE IV

CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit un mois après commandement reproduisant les dispositions de l'alinéa mentionné à l'article 7 g) de la Loi du 06/07/1989 en cas de défaut d'assurance contre les risques locatifs ; ou deux mois après commandement reproduisant les dispositions de l'article 24 de la Loi du 06/07/1989 à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer, des charges ou acomptes sur charges, à défaut de versement du dépôt de garantie.

Le présent contrat sera résilié de plein droit si les commandements susvisés sont demeurés infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

Il est également expressément convenu qu'à défaut d'avoir usé paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration des délais précisés ci-dessus ne peut faire obstacle à la résiliation du contrat.

Si le preneur refusait de quitter les lieux, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires des charges ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

INDEMNITE D'OCCUPATION

Le preneur ou ses ayants droits, dans le cas où il se maintiendrait dans les lieux après la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité d'occupation au moins égale au montant du loyer précédemment payé, voire supérieure en cas de procédure judiciaire et décision du juge.

MODALITES PRATIQUES CONCERNANT :

Règlement du loyer et des provisions sur charges, les relances, l'assurance risques locatifs, la clôture du dossier au départ du locataire, étiquettes nominatives.

Préambule :

Il est précisé au chapitre III ci-avant que le loyer et les provisions sur charges sont payables le premier jour du mois.

Le règlement doit parvenir pour cette date au cabinet GLF Loick FOUCHEt ou son successeur par tout moyen à votre convenance.

En cas de prélèvement, le loyer sera prélevé le 7 de chaque mois sans frais.

A défaut, les règlements tardifs pénalisent votre propriétaire et nous obligent à vous relancer.

Relances :

Le règlement n'est pas parvenu le 5 du mois de référence au Cabinet GLF Loick FOUCHEt :

Relance 1 : Lettre simple le 10.

Le règlement n'est pas parvenu le 15 du mois de référence au Cabinet GLF Loick FOUCHEt :

Relance 2 : Lettre Recommandée AR le 20.

Relance 3 : Mise en demeure avant remise à l'huiissier ou déclaration au service de recouvrement de l'organisme GLI le 10 du mois suivant.

En cas de rejet de règlement par l'établissement bancaire : les frais afférents seront imputés sur le prochain terme de loyer.

Clauses résolutoires :

- A l'expiration du délai indiqué dans la lettre de mise en demeure (Relance3), le preneur s'expose à la délivrance d'un commandement de payer par Huissier de justice.

Lorsque le contrat de location a fait l'objet d'un cautionnement d'obligation, un commandement de payer sera également délivré par Huissier de justice aux personnes cautions.

Assurance risques locatifs :

L'alinéa 2 « Autres Conditions » précise que le locataire doit justifier de cette assurance. Le locataire doit fournir chaque année au bailleur ses quittances (ou attestations), sous sa responsabilité, ce qui lui est rappelé dans l'avis d'échéance adressé mensuellement. Le locataire doit donc faire parvenir au Cabinet GLF Loick FOUCHEt ou son successeur une attestation de son assureur ou quittance (en aucun cas l'avis d'échéance ne constitue un justificatif) et cela dès l'échéance de l'attestation en cours.

A défaut, le locataire pourra être relancé par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes :

* le bailleur élit domicile au siège social de GLF Loïck FOUCHEt ou de son successeur.

* le preneur dans les lieux loués.

* la caution à son domicile.

SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le preneur n'entraîne novation au présent bail.

Le preneur reconnaît que le dépôt de garantie détenu par le bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel.

ENREGISTREMENT

Au cas où l'une des parties venait à demander l'enregistrement des présentes, elle en supporterait seule le coût.

FRAIS et HONORAIREs

Art. 5 I loi du 6 Juillet 1989

- La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret.

Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Les frais, droit et honoraires des présentes et des actes qui en seront la suite et la conséquence, notamment les obligations de renouvellement et les constats, sont et seront supportés par moitié, par chacune des parties dans le respect de la réglementation en vigueur.

Soit pour les présentes la quote-part du preneur et du bailleur définie à l'article V-9.

CHAPITRE V – CONDITIONS PARTICULIERES

1 – CONSISTANCE DU LOGEMENT :

Appartement situé :

**163 rue de Paris
93100 Montreuil**

Type d'immeuble : collectif
Régime juridique : Mono-propriété
Période de construction : Avant 1949

Lots et tantièmes :

N° Lot	Type/Désignation	Bâtiment	Escalier	Etage	Porte	Tantièmes
16	appartement	DR	C	RDC		65 / 1000

Surface Habitable : 60.76 M2

Description des locaux loués :

Dans un immeuble ancien, nous vous proposons un 3 pièces refait à neuf au rez de chaussée et comprenant un séjour avec une cuisine ouverte aménagée et équipée, deux chambres, une salle d'eau, WC séparé.

Chauffage – eau chaude : individuel électrique

Equipements privatifs :

Cuisine : Meubles, four, hotte, évier, plaques électriques
Salle d'eau : douche, lavabo, WC

Equipements communs :

Cour, Digicode
Eau froide sanitaire collective

Clause Parquet :

Il est strictement interdit de coller de la moquette (ou autre revêtement de sol) sur le parquet.

Modalités de réception TV dans l'immeuble n'ayant qu'une valeur informative

L'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique. Un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision.

2 – DESTINATION DES LOCAUX :

Usage d'habitation location nue

3 – DUREE :

Le présent contrat est conclu pour une durée de **3 ans et 26 jours** à compter du **06 juillet 2022** et se terminant le **31 juillet 2025**.

4 – LOYER :

Montant du loyer :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer en principal mensuel de **1 251.00 Euros (MILLE DEUX CENT CINQUANTE ET UN EUROS)**

Mode de fixation du loyer :

Zone tendue + OLL	<input type="checkbox"/>
Zone tendue	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre	<input type="checkbox"/>

- a) Libre : 1^{ère} location
 Vacant depuis + de 18 mois
 Travaux amélioration : Montant égal à 1 an de loyer depuis moins de 6 mois

- b) Réglementé :

- 1) Identique dernier loyer appliqué – Montant : _____
- 1bis) Identique au loyer convenu entre les parties au dernier renouvellement à effet du _____, avec le précédent locataire et non encore réévalué. Soit un loyer d'objectif de _____ €
- 2) Identique dernier loyer appliqué + IRL – Montant : _____
- 3) +15% Coût réel TTC des travaux d'amélioration ou décence sur parties communes ou parties privatives d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer _____

4) Etabli suivant décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation.

5) Si zone tendue + OLL :

Montant du loyer de référence [16.9] € / M²

Montant du loyer de référence majoré [20.3] € / M²

Modalité de paiement :

Périodicité : Mensuel / d'avance

Lieu de paiement : à l'adresse indiquée sur les avis d'échéance du bailleur ou de son mandataire.

Montant total dû à la première échéance :

Il est précisé que le premier paiement sera exigible pour la première fois le : 01 juillet 2022

Le montant total d'une période complète se décompose comme suit :

- Loyer : 1 251.00 €

- Charges : 115.00 €

5 –REVISION :

Le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement augmenté chaque année soit au **1^{er} Aout** suivant l'indice de référence des loyers publié pour le **1er trimestre 2022 soit 133.93**.

6 - ACOMPTE ET REGULARISATION :

Pour la première année, ces provisions mensuelles seront de : **115.00 EUROS (CENT QUINZE EUROS)** .

7 - DEPOT DE GARANTIE :

Le dépôt de garantie initial est de **1 251.00 Euros (MILLE DEUX CENT CINQUANTE ET UN EUROS)**

8 – FRAIS :

Article 5-I loi 6 juillet 1989 , alinéa 1, 2, 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Les parties, le bailleur et le preneur mandatent la société GLF LOICK FOUCHE mandataire du bailleur ou toute personne désignée par cette dernière, pour réaliser l'état des lieux d'entrée, dont le montant apparaîtra sur l'avis d'échéance.

Les frais, droit et honoraires des présentes représentent une quote-part pour le preneur et pour le bailleur décomposé comme suit :

Part locataire :

HONORAIRES DE VISITE, CONSTITUTION DU DOSSIER REDACTION DU BAIL : Surface habitable (60.76 m ²) x 12 € TTC	729.12 EUROS TTC
---	-------------------------

HONORAIRES ETAT DES LIEUX : Surface habitable (60.76 m ²) x 3 € TTC	182.28 EUROS TTC
--	-------------------------

Part propriétaire :

HONORAIRES DE VISITE, CONSTITUTION DU DOSSIER ET AUTRES PRESTATIONS ** :	1251.00 EUROS TTC
--	--------------------------

REDACTION DU BAIL :	182.00 EUROS TTC
---------------------	-------------------------

HONORAIRES ETAT DES LIEUX : Surface habitable (60.76 m ²) x 3 € TTC	182.28 EUROS TTC
--	-------------------------

ANNEXES

Aux présentes sont annexés :

- * Conditions générales.
- * Liste des réparations locatives définie par décret en conseil d'état.
- * Liste des charges récupérables définie par décret en conseil d'état.
- * Constat d'état des lieux au départ de la location établi par les parties.
- * Lettre de cautionnement.
- * Certificat de mesurage.
- * CREP (Constat des risques d'exposition au plomb).
- * ERP (Etat des risques et pollutions).
- * Diagnostic Amiante.
- * Contrat chaudière.
- * DPE (Diagnostic de performance énergétique).
- * Diagnostic Electricité / Gaz.
- * Inventaire (Pour location meublée).
- * Notice information droits et obligations des parties.

Fait en 3 exemplaires
à PARIS, le 04 Juillet 2022

Le Bailleur (1)
ou son mandataire

Le Preneur (1)

Le Preneur (1)

(1) Faire précéder de la mention « Lu et approuvé »

ENTRETIEN ET RÉPARATIONS LOCATIVES

DÉCRET No 87-712 DU 26 AOUT 1987

Liste à annexer aux contrats de location

DÉFINITION DE LA NOTION « ENTRETIEN COURANT ET RÉPARATIONS LOCATIVES » (Extraits du Décret du 26 Août 1987)

Art. 1er - Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.

I - PARTIES EXTÉRIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF

A. JARDINS PRIVATIFS:

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
- Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

B. AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES:

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

C. DESCENTES D'EAU PLUVIALES, CHÉNEAUX ET GOUTTIERES:

- Dégorgement des conduits.

II - OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

A. SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES ET FENETRES :

- Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boutons, clavettes et targettes.

B. VITRAGES :

- Réfection des mastics ;
- Remplacement des vitres détériorées.

C. DISPOSITIFS D'OCCULTATION DE LA LUMIERE TELS QUE STORES ET JALOUSIES :

- Graissage ;
- Remplacement notamment de cordes, poulies, ou de quelques lames.

D. SERRURES ET VERROUS DE SÉCURITÉ:

- Graissage
- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

E. GRILLES

- Nettoyage et graissage
- Remplacement notamment de boutons ,clavettes ,targettes.

III - PARTIES INTÉRIEURES

A. PLAFONDS, MURS INTÉRIEURS ET CLOISONS :

- Maintien en état de propreté.
- Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque matière plastique ; rebouchage des trous rendus assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

B. PARQUETS, MOQUETTES ET AUTRES REVETEMENTS DE SOL.

- Encaustiquage et entretien courant de la vitrification.
- Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sols notamment en cas de taches et de trous.

C. PLACARDS ET MENUISERIES TELLES QUE PLINTHES, BAGUETTES ET MOULURES.

- Remplacement des tablettes et tasseaux de placards tet réparation de leur dispositif de fermeture : fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

A. CANALISATIONS D'EAU :

- Dégorgement;
- Remplacement notamment de joints et de colliers.

B. CANALISATIONS DE GAZ:

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

C. FOSSES SEPTIQUES, PUISARDS ET FOSSES D'AISANCE

- Vidange.

D. CHAUFFAGE , PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET ROBINETTERIE:

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

E. EVIERS ET APPAREILS SANITAIRES:

- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V - ÉQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D' ELECTRICITE

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI - AUTRES ÉQUIPEMENTS MENTIONNÉS AU CONTRAT DE LOCATION

A. ENTRETIEN COURANT ET MENUES RÉPARATIONS DES APPAREILS TELS QUE:

Réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

B. MENUES RÉPARATIONS nécessitées par la dépose des bourselets ;**C. GRAISSAGE ET REMPLACEMENT** des joints des vidoirs ;**D. RAMONAGE** des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

CHARGES RECUPERABLES

DÉCRET No 87-713 DU 26 AOUT 1987

Liste à annexer aux contrats de location

DÉCRET No 87-713 DU 26 AOUT 1987 (Extraits)

Article 2 - Pour l'application du présent décret :

- a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses.
- b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.
- c) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant.
- d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférent sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.
- e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

I ASCENSEURS ET MONTE CHARGES :

1 - DÉPENSES D'ÉLECTRICITÉ.

2 - DÉPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT, DE MENUES REPARATIONS :

- a) Exploitation :
 - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques,
 - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes,
 - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie,
 - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces,
 - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
- b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
- c) Menues réparations de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de porte, ferme-portes automatiques, coulissoirs de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique),
- des paliers (ferme-porte mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel),
- des balais du moteur et fusibles.

II EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF des LOCAUX PRIVATIFS & PARTIES COMMUNES

1 - DÉPENSES RELATIVES :

- à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés.
- à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration,
- à l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.
- *Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L 35-5 de code de la Santé Publique,*
- aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau,
- a l'électricité,
- au combustible ou à la fourniture d'énergie quelque soit sa nature.

2 - DÉPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT ET DE MENUES REPARATIONS :

- a) Exploitation et entretien courant :
 - nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs,
 - entretien courant et graissage des pompes de relais, jauge, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards,
 - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes,
 - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie,
 - entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes,
 - vérification et entretien des régulateurs de tirage,
 - réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage,
 - purge des points de chauffage,
 - frais de contrôles de combustion,
 - entretien des épurateurs de fumée,
 - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaudières y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carreaux et cheminées,
 - conduite de chauffage,
 - frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels,
 - entretien de l'adoucisseur, du détarteur d'eau, du supresseur et du détendeur,
 - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur,
 - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires,
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires,
- b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
 - réparation de fuites sur raccords et joints,
 - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes,
 - rodage des sièges de clapets,
 - menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
 - recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III INSTALLATIONS INDIVIDUELLES
CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAude, DISTRIBUTION D'EAU DANS LES PARTIES PRIVATIVES
Ces dépenses sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire

- 1- DÉPENSES D'ALIMENTATION COMMUNE DE COMBUSTIBLE.
- 2- EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES RÉPARATIONS:
 - a) Exploitation et entretien courant:
 - réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire,
 - vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe,
 - dépannage,
 - contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée,
 - vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage,
 - réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau,
 - contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude,
 - contrôle des groupes de sécurité,
 - rodage des sièges de clapets des robinets,
 - réglage des mécanismes de chasses d'eau,
 - b) Menues réparations .
 - remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz,
 - rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
 - remplacement des joints clapets et presse-étoupes des robinets
 - remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau,

IV – PARTIES COMMUNES INTERIEURES AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

- 1 - DÉPENSES RELATIVES :
 - à l'électricité,
 - aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.
- 2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES RÉPARATIONS:
 - a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis,
 - b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
- 3 - ENTRETIEN DE PROPRETÉ : FRAIS DE PERSONNEL (*selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste*).

V – ESPACES EXTERIEURS AU BÂTIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION
(VOIES DE CIRCULATION, AIRES DE STATIONNEMENT, ABORDS ET ESPACES VERTS, AIRES ET EQUIPEMENTS DE JEUX)

- 1 - DÉPENSES RELATIVES -
 - à l'électricité,
 - à l'essence et huile,
 - aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrains, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.
- 2 - a) EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :
 - opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :
 - * les allées, aires de stationnement et abords,
 - * les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plate-bandes),
 - * les aires de jeux,
 - * les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales,
 - entretien du matériel horticole,
 - remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
- b) PEINTURE ET MENUES RÉPARATIONS DES BANCS DE JARDINS ET DES ÉQUIPEMENTS DE JEUX ET GRILLAGES.

VI - HYGIENE

- 1 - DÉPENSES DE FOURNITURES CONSOMMABLES:
 - sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets,
 - produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
- 2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT:
 - entretien et vidange des fosses d'aisance,
 - entretien des appareils de conditionnement des ordures.
- 3 - ÉLIMINATION DES REJETS : FRAIS DE PERSONNEL (*selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste*).

VII EQUIPEMENTS DIVERS DU BÂTIMENT OU DE L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

- 1 - FOURNITURE D'ÉNERGIE NÉCESSAIRE A LA VENTILATION MÉCANIQUE.
- 2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :
 - ramonage des conduits de ventilation,
 - entretien de la ventilation mécanique,
 - entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codées et des interphones.
 - visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.
- 3 - DIVERS:
 - abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII – IMPOSITIONS ET REDEVANCES

- Droit de bail
- taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- taxe de balayage.

ARRETE

Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

NOR: ETLL1511666A

ELI:<http://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2015/5/29/ETLL1511666A/jo/texte>

Publics concernés : bailleurs, locataires, professionnels intervenant en matière de mise en location d'un logement.

Objet : notice d'information jointe aux contrats de location de logement à usage de résidence principale.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1er août 2015.

Notice : la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit qu'une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges est jointe aux contrats de location.

Le présent arrêté a pour objet de préciser le contenu de la notice jointe. Celle-ci est annexée aux contrats de location de logement du parc privé qui constitue la résidence principale des locataires.

Les parties sont libres de choisir le support et le format de la notice d'information.

Références : ce texte est pris pour l'application de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

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, notamment son article 3 ;

Vu le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale ;

Vu l'avis de la Commission nationale de concertation en date du 5 mai 2015,

Arrête :

Article 1

Le contenu de la notice d'information, jointe aux contrats de location établis suivant les contrats types définis par le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 susvisé est précisé en annexe du présent arrêté.

Article 2

Le présent arrêté entre en vigueur le 1er août 2015.

Article 3

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe

ANNEXE

CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION ANNEXÉE À CERTAINS CONTRATS DE LOCATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.
 - 1.1. Forme et contenu du contrat.
 - 1.2. Durée du contrat.
 - 1.3. Conditions financières de la location.
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
 - 1.4. Garanties.
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
 - 1.5. Etat des lieux.
 2. Droits et obligations des parties.
 - 2.1. Obligations générales du bailleur.
 - 2.2. Obligations générales du locataire.
 3. Fin de contrat et sortie du logement.

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

(1) *Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.*

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.¹

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure démont motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.
(3) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliquée au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;

- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste

temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

(5) *Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucun frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ; - sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.adil.org/votre-adil/>).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;

- Mutualité sociale agricole (MSA).

CERTIFICAT DE SURFACE HABITABLE DANS LE CADRE DE LA LOCATION D'UN BIEN IMMOBILIER

Article 1 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant l'article 3 de Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Appartement	Adresse :	163 rue de Paris 93100 MONTREUIL
Nombre de Pièces :	3	Bâtiment :	Droite
Etage :	RDC	Escalier :	C2
Numéro de lot :	16	Porte :	Gauche
Référence cadastrale :	BH - 95	Propriété de:	SCI PARIS BARA - C/O LOICK FOUCHE 19 Place de la République 75003 PARIS
		Mission effectuée le :	14/03/2022
		Date de l'ordre de mission :	14/03/2022
		N° Dossier :	17033 C

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné est égale à :

Total Surface Habitable : 60,76 m²
(Soixante mètres carrés soixante-seize)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Habitable	Surface non habitable
Entrée	RDC	7,28 m ²	0,00 m ²
Séjour / Cuisine	RDC	28,21 m ²	0,00 m ²
Chambre 1	RDC	9,25 m ²	0,00 m ²
Chambre 2	RDC	10,90 m ²	0,00 m ²
Salle d'eau / WC	RDC	5,12 m ²	0,00 m ²
Total		60,76 m²	0,00 m²

ANNEXES ET DEPENDANCES

Pièce ou Local	Surface non comptabilisée
Total	0,00 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par SEBI qu'à titre indicatif.

C CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise


S.A.R.L. SEBI
3, boulevard du Maréchal Foch
95210 SAINT GRATIEN
Tél : 01.78.70.65.07
418 361 598 - RCS Paris

Date d'établissement du rapport :

Fait à SAINT-GRATIEN le 15/03/2022

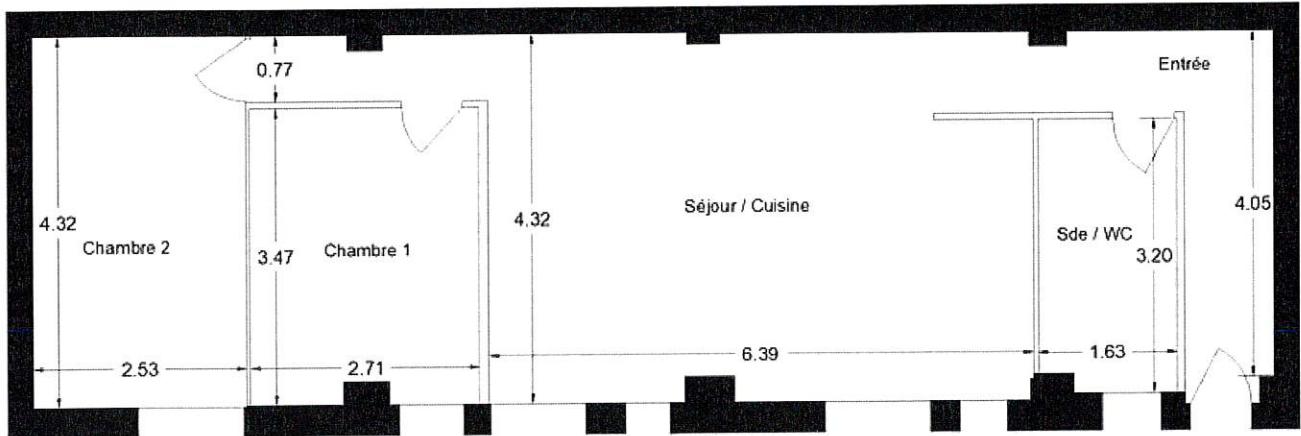
Nom du responsable : IMSIROVIC Selvedin

Nom du diagnostiqueur : Abdelkader SEBAÄ

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

DOCUMENTS ANNEXES

Document 1



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Commande n° 5575376

Réalisé par Vanessa SEBI

Pour le compte de SARL SEBI

Date de réalisation : 23 mars 2022 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2020-DRIEE-IF/139 du 11 août 2020.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

163 Rue de Paris

93100 Montreuil

Parcelle(s) :

BH0095

Vendeur

SCI PARIS BARA



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	Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation ...	approuvé	22/04/2011	oui	non	p.3
PPRn	Mouvement de terrain Dû à des cavités anthropiques ...	approuvé	22/04/2011	non	non	p.3
PPRn	Mouvement de terrain Dû à des cavités naturelles	approuvé	22/04/2011	non	non	p.4
(1) Zonage de sismicité : 1 - Très faible				non	-	-
(2) Zonage du potentiel radon : 1 - Faible				non	-	-

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Fort
Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpé	Oui	213 sites* à - de 500 mètres

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

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

(2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(3) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportal.gouv.fr/donnees/plan-d-exposition-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
	TRI : Territoire à Risque important d'inondation	Non	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	-
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non	-
	Remontées de nappes	Oui	<i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
		Non	-
		Non	-
	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Oui	<i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés</i>
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	<i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	Oui	<i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>
		-	<i>Données indisponibles</i>
		Oui	<i>Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.</i>

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	8
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	9
Annexes.....	10

Etat des Risques et Pollutions

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

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier

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

n°

2020-DRIEE-IF/139

du

11/08/2020

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 23/03/2022

2. Adresse

Parcelle(s) : BH0095

163 Rue de Paris 93100 Montreuil

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

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

prescrit

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

oui

non

oui

non

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

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

prescrit

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

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRT]

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

approuvé

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

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

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

zone 3

Zone 4

Modérée

Faible

Très faible

zone 1

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

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R133-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

Significatif

Faible avec facteur de transfert

Faible

zone 3

zone 2

zone 1

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

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

oui

non

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

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

oui

non

Parties concernées

Vendeur

SCI PARIS BARA

à

le

Acquéreur

à

le

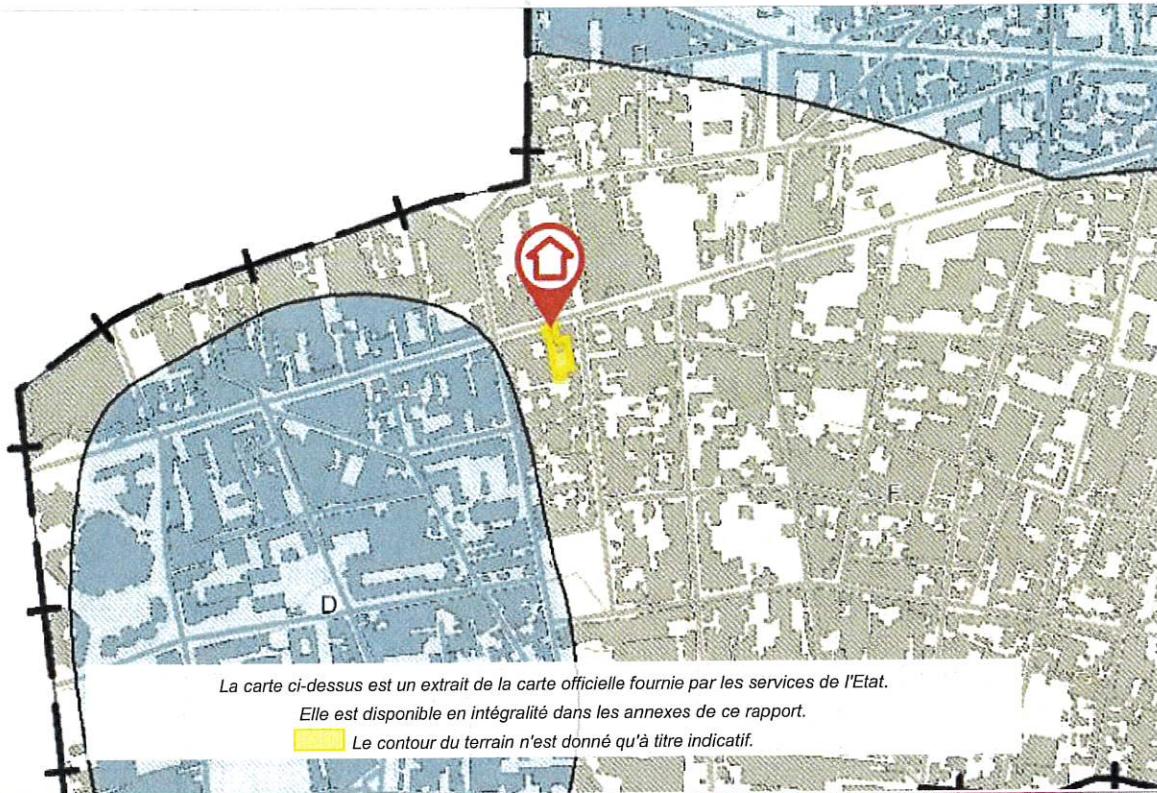
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Mouvement de terrain

PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels,
 approuvé le 22/04/2011

Concerné*

* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques

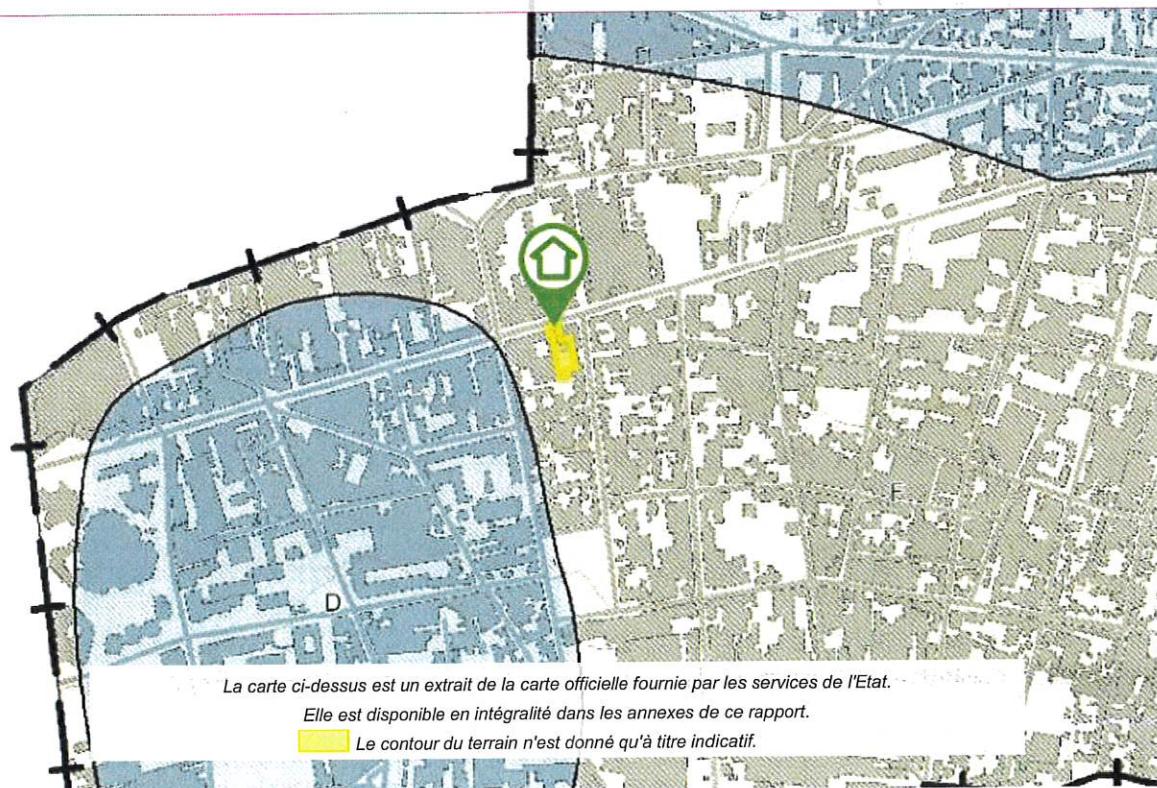


Mouvement de terrain

PPRn Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches),
 approuvé le 22/04/2011 (multirisque)

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques

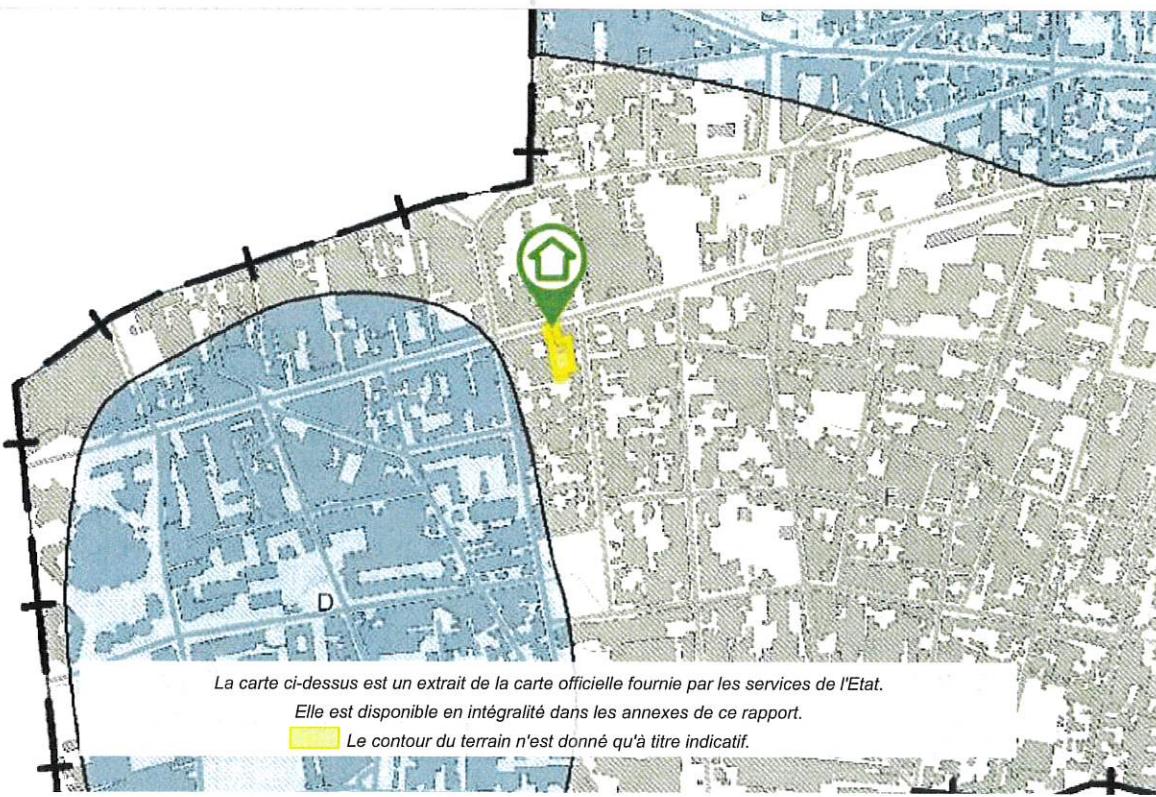


Mouvement de terrain

PPRn Dû à des cavités naturelles, approuvé le 22/04/2011
(multirisque)

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassemens différentiels	01/07/2020	30/09/2020	07/05/2021	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassemens différentiels	01/10/2018	31/12/2018	09/08/2019	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassemens différentiels	01/01/2006	31/03/2006	14/06/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassemens différentiels	01/07/2003	30/09/2003	01/02/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/07/2001	07/07/2001	11/08/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Sécheresse et réhydratation - Tassemens différentiels	01/05/1997	31/12/1997	18/07/2001	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassemens différentiels	01/01/1995	30/04/1997	18/02/1998	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassemens différentiels	01/06/1993	31/12/1994	07/01/1996	<input type="checkbox"/>
Effondrement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs	07/01/1993	07/01/1993	07/05/1995	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	01/06/1992	17/10/1992	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassemens différentiels	01/01/1991	31/05/1993	28/12/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/06/1990	27/06/1990	19/12/1990	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassemens différentiels	01/06/1989	31/12/1990	27/12/1991	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/07/1988	23/07/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1983	26/06/1983	08/10/1983	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/04/1983	23/04/1983	18/05/1983	<input type="checkbox"/>

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

Préfecture : Bobigny - Seine-Saint-Denis
Commune : Montreuil

Adresse de l'immeuble :
163 Rue de Paris
Parcelle(s) : BH0095
93100 Montreuil
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

SCI PARIS BARA

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

- > Règlement du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 22/04/2011
 - > Note de présentation du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 22/04/2011
- Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.*

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par SARL SEBI en date du 23/03/2022 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2020-DRIEE-IF/139 en date du 11/08/2020 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 est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 22/04/2011
- Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.

Le BIEN est également concerné par :

- L'aléa retrait-gonflement des argiles (aléa Fort)

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° 2020-DRIEE-IF/139 du 11 août 2020
- > Cartographies :
 - Cartographie réglementaire des procédures PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 22/04/2011 ; PPRn multirisque, approuvé le 22/04/2011
 - Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 22/04/2011
 - Cartographie réglementaire de la sismicité

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



PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

ARRÊTÉ n° 2020-DRIEE-IF/139 relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et sur la pollution des sols sur la commune de Montreuil

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis,

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7 et R. 125-23 à R. 125-27, R. 563-4 et D. 563-8-1 ;
- Vu** le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;
- Vu** l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;
- Vu** l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2007-3601 du 3 octobre 2007 déterminant la liste des communes pour lesquelles l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers dans le département de la Seine-Saint-Denis, mis à jour en dernier lieu par l'arrêté préfectoral n°2020-0965 du 24 juillet 2020 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°11-0876 du 22 avril 2011 portant approbation du plan de prévention des risques mouvements de terrain sur la commune de Montreuil-sous-Bois ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°2011-3354 du 30 décembre 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de Montreuil-sous-Bois ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2020-0964 du 24 juillet 2020 abrogeant l'arrêté préfectoral n°01-3061 du 23 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention du risque retrait-gonflement des argiles pour les communes du département de la Seine-Saint-Denis ;

Considérant l'abrogation de l'arrêté préfectoral n°01-3061 du 23 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention du risque retrait-gonflement des argiles pour les communes du département de la Seine-Saint-Denis motivée par les nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation introduites par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Considérant la nécessité de mettre à jour l'information prévue à l'article R. 125-23 du code de l'environnement ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis ;

ARRÊTE

Article 1^{er}:

Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral n°2011-3354 du 30 décembre 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Montreuil.

Article 2 :

L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique à la commune de Montreuil, en raison de son exposition aux risques naturels prévisibles suivants :

- mouvements de terrain.

Article 3 :

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier d'information annexé au présent arrêté. Ce dossier comporte :

- une fiche synthétique sur laquelle sont recensés les risques sur le territoire de la commune ainsi que les documents de référence correspondants. Ce document donne également toute indication sur la nature et sur l'intensité de ces risques ;
- le document de référence suivant :
 - le plan de prévention des risques mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral n°11-0876 du 22 avril 2011 ;
- une cartographie délimitant, pour chaque risque, les zones exposées sur le territoire de la commune.

Lorsqu'un plan de prévention est prescrit, les cartographies sont fournies à titre indicatif en fonction des connaissances. Le périmètre à considérer pour l'information des acquéreurs et des locataires est, jusqu'à l'approbation du plan, le périmètre délimité dans l'arrêté préfectoral qui a prescrit l'élaboration de ce plan.

Article 4 :

Les présentes dispositions sont systématiquement mises à jour lors de l'entrée en vigueur, pour la commune de Montreuil, de tout arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans, ou lorsque des informations nouvelles permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie de la commune faisant l'objet d'un de ces plans.

Article 5 :

Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier d'information et les documents de référence qui s'y rattachent seront adressés au Maire de la commune de Montreuil, aux fins d'affichage en mairie ainsi qu'à la Chambre départementale des notaires. Ils pourront être consultés, sur demande, en mairie, en préfecture ainsi que dans la sous-préfecture d'arrondissement.

Ils seront mis en ligne sur le site Internet de la préfecture de la Seine-Saint-Denis :

<http://www.seine-saint-denis.pref.gouv.fr>.

Mention de la publication du présent arrêté et des modalités de sa consultation sera insérée dans un journal diffusé dans le département de la Seine-Saint-Denis.

Article 6 :

Le Secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, le sous-préfet d'arrondissement, le Maire de la commune de Montreuil, le Président de la Chambre interdépartementale des notaires pour Paris, la Seine-l'énergie île-de-France, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Vincennes, le

11 AOUT 2020

Pour le Préfet et par délégation,
la Directrice régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France par intérim

Le Directeur adjoint

Claire GRISEZ


Jean-Marc PICARD

Plan de Prévention des Risques

de mouvements de terrain
CAITE RÉGLEMENTAIRE

COMMUNE DE MONTREUIL-SOUS-BOIS

ZONE A

ZONE D

ZONE C

ZONE D

ZONE C

ZONE F

Carte de la commune de Montreuil-sous-Bois

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

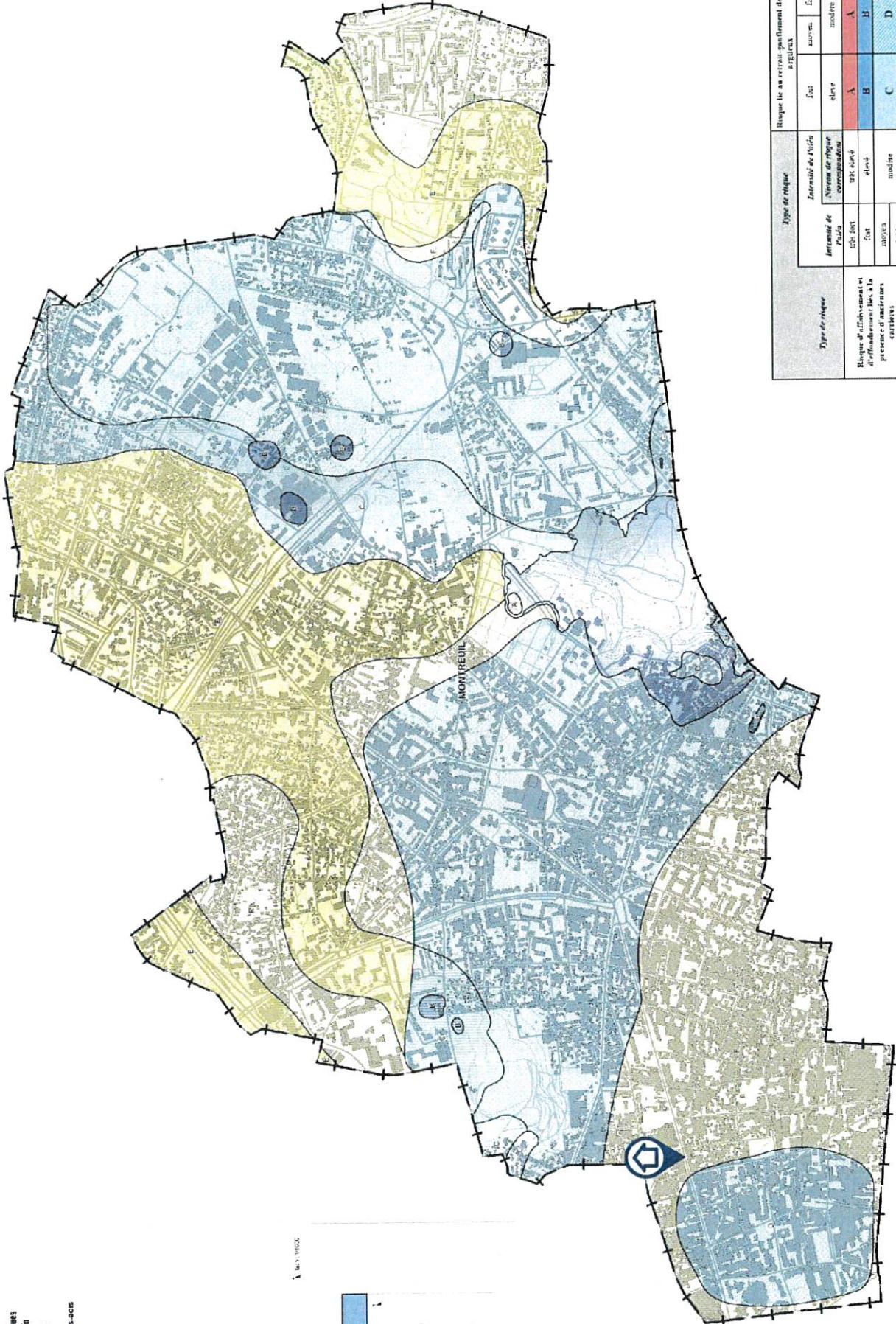
Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

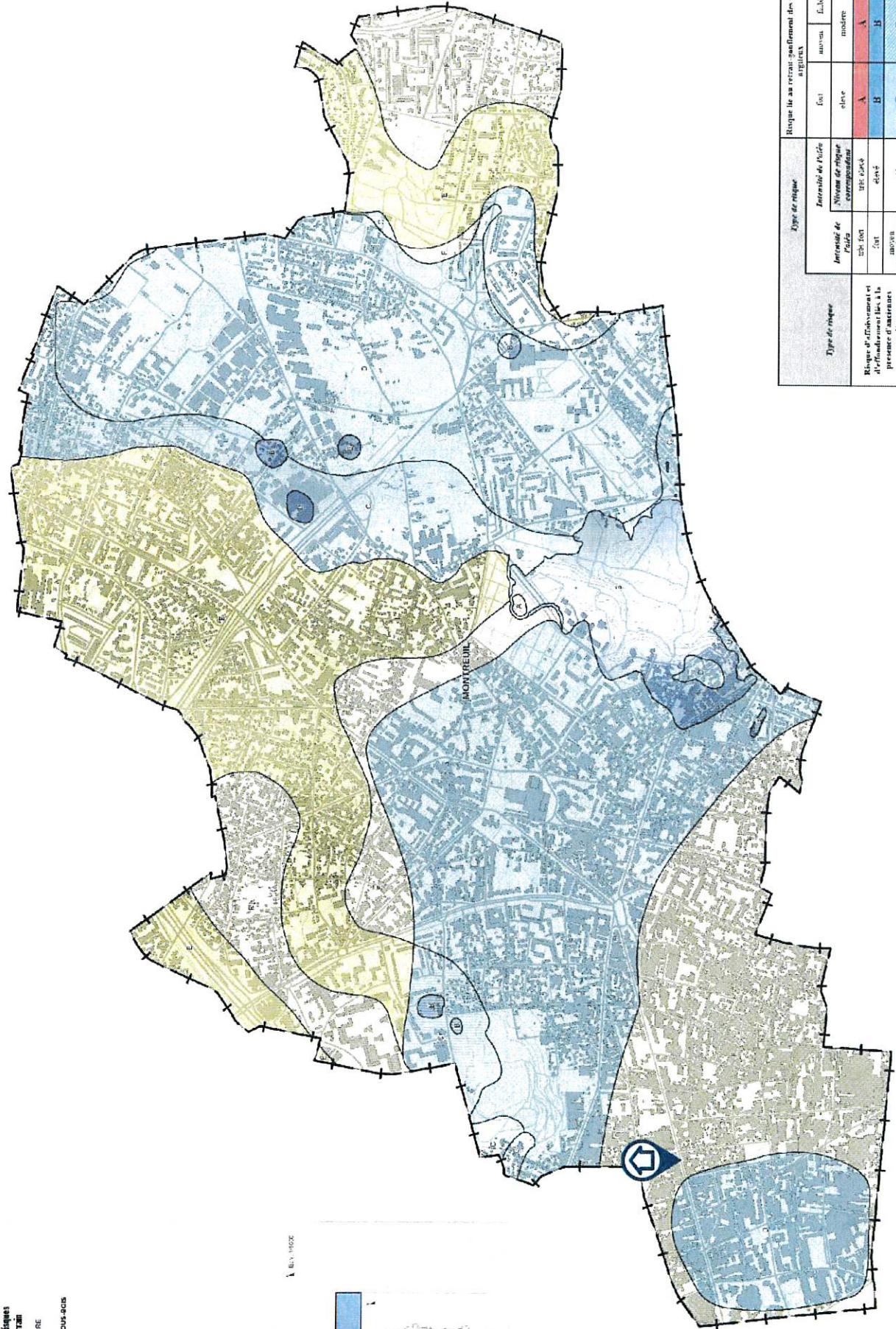
Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

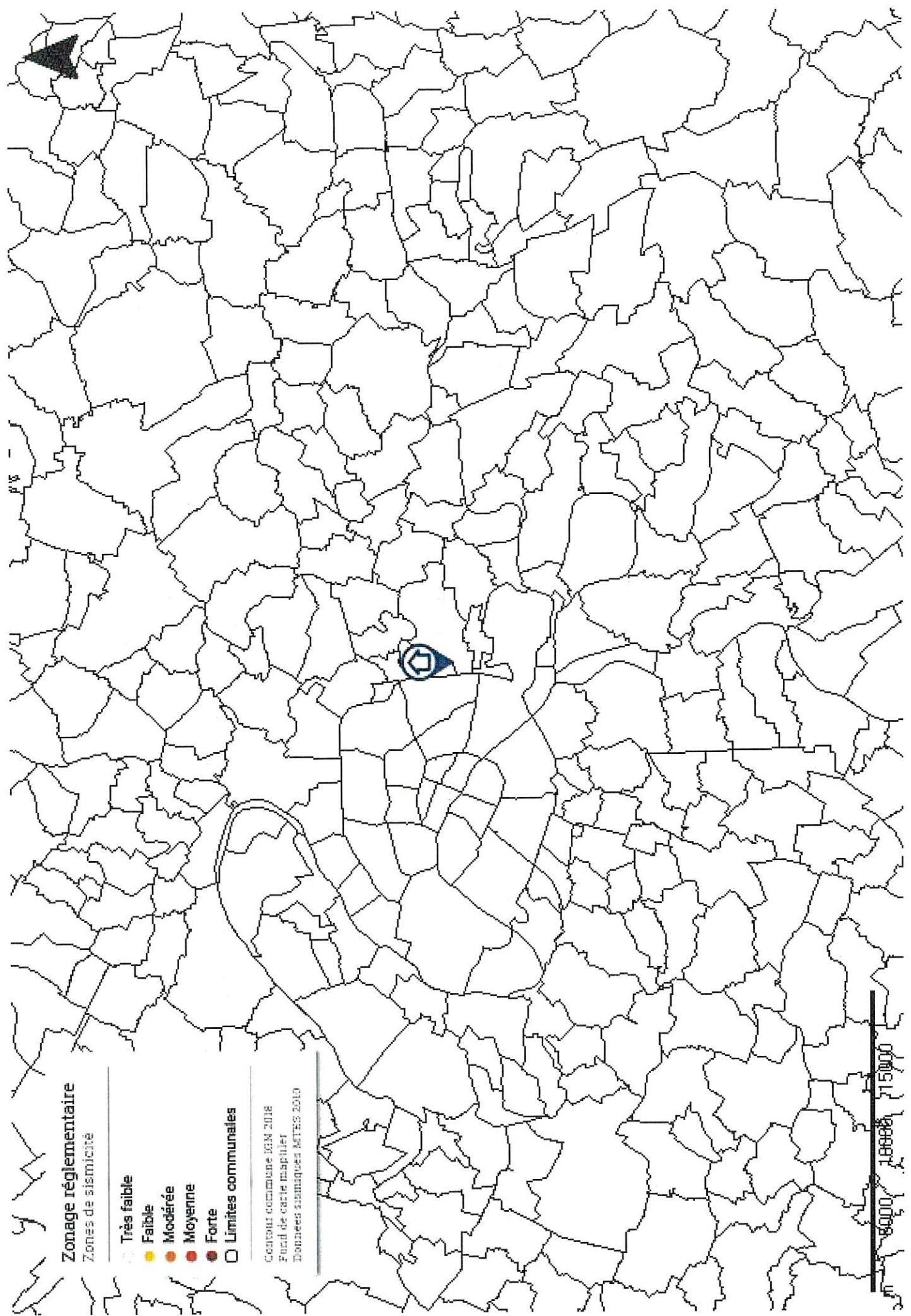
Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31

Échelle : 1/50 000
Référence : 2010-01-01 à 2010-12-31







DPE

diagnostic de performance énergétique

(logement)

n° : 2293E0591449R

établi le : 15/03/2022

valable jusqu'au : 14/03/2032

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économique en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe

adresse : 163 rue de Paris, 93100 MONTREUIL / étage: RDC - N° lot: 16

type de bien : Appartement

année de construction : Avant 1947

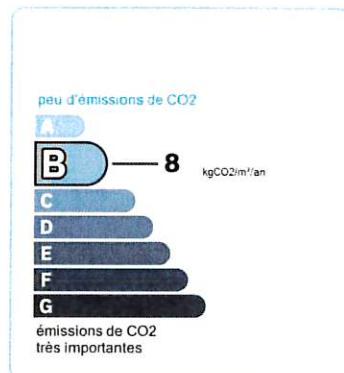
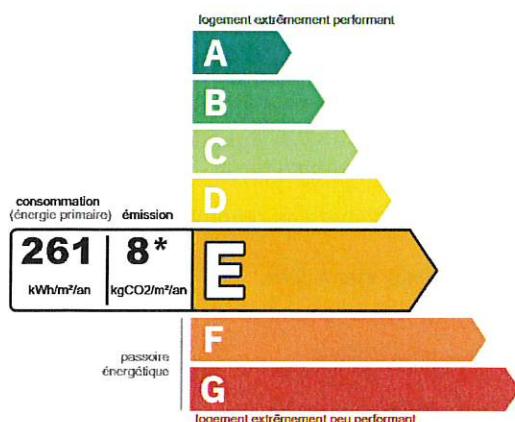
surface habitable : 60,76 m²

propriétaire : PARIS BARA - C/O LOICK FOUCHE

adresse : 19 Place de la République, 75003 PARIS

Performance énergétique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6

Ce logement émet 523 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 2711 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires). En cas de système collectif, les montants factures peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges.
Voir p.3 pour voir les détails par poste



entre 1005 € et 1359 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 08/10/2021 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

SEBI

3 Boulevard du Maréchal Foch

95210 SAINT-GRATIEN

diagnostiqueur :

Abdelkader SEBAA

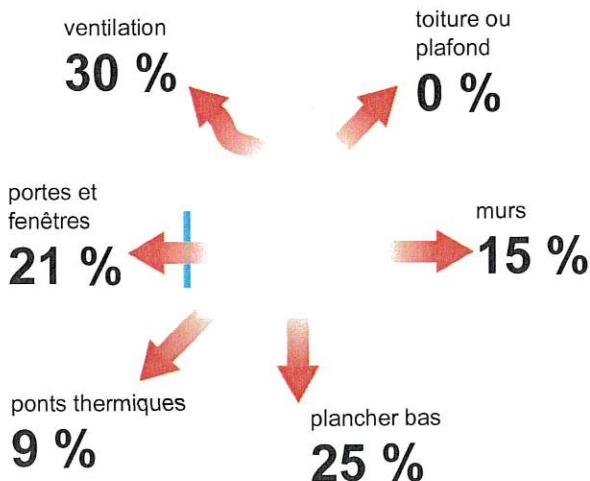
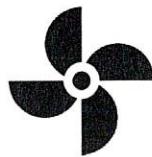
tel : 01.78.70.65.07

email : sebi.diag@gmail.com

n° de certification : 18-1169

organisme de certification : ABCIDIA
CERTIFICATION

S.A.R.L. SEBI
3 Boulevard du Maréchal Foch
95210 SAINT-GRATIEN
Tél : 01.78.70.65.07
418 361 555 - RCS Paris

Schéma des déperditions de chaleur**Performance de l'isolation****Système de ventilation en place**

Ventilation naturelle par conduit

Confort d'été (hors climatisation)*

INSUFFISANT

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



bonne inertie du logement

Pour améliorer le confort d'été :



Equipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil

Production d'énergies renouvelables

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

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



panneaux thermiques



panneaux solaires



pompe à chaleur



géothermie



chauffe eau thermodynamique



système de chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux

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

Montants et consommations annuels d'énergie

usage	consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
therme chauffage	électrique 11991 (5213 éf)	Entre 757€ et 1 025€	 75%
therme eau chaude sanitaire	électrique 3650 (1587 éf)	Entre 230€ et 312€	 23%
therme refroidissement			 0%
therme éclairage	électrique 264 (115 éf)	Entre 17€ et 23€	 2%
therme auxiliaires			 0%
énergie totale pour les usages recensés	15 905 kWh (6 915 kWh é f)	Entre 1 005€ et 1 359€ par an	Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 104,33l par jour.

é.f. → énergie finale

* Prix moyens des énergies indexés au 08/10/2021 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements..

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,
c'est en moyenne -23% sur votre facture **soit -205 € par an**

astuces (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

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



Si climatisation,
température recommandée en été → 28°C

astuces

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



Consommation recommandée → 104,33l/jour d'eau chaude à 40°C

astuces

- Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40l.
- 43l consommés en moins par jour,
c'est en moyenne -30% sur votre facture **soit -80 € par an**

- ➔ Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- ➔ Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :
www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Mur 1 Est Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu donnant sur Extérieur, isolé	 insuffisante
 plancher bas	Plancher 1 Dalle béton donnant sur Terre-plein, non isolé	 moyenne
 toiture / plafond	Pas de plafond déperditif	
 portes et fenêtres	Fenêtres battantes, Menuiserie PVC VIR - double vitrage vertical (e = 16 mm) Fenêtres battantes, Menuiserie PVC VIR - double vitrage vertical (e = 16 mm) Fenêtres battantes, Menuiserie PVC VIR - double vitrage vertical (e = 16 mm) Porte PVC Vitrée <30% simple vitrage Porte PVC Vitrée <30% simple vitrage	 bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Panneau rayonnant électrique NF*** Electrique installée en 2021
 eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical Electrique installée en 2021
 ventilation	Ventilation naturelle par conduit
 pilotage	Panneau rayonnant électrique NF*** : avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur
 ventilation	Ne jamais boucher les entrées d'air

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

Les travaux essentiels montant estimé : 1000 à 4000 €

lot	description	performance recommandée
portes et fenêtres	<p>Installation d'une porte isolante : Les performances thermiques minimales à respecter sont fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants : $Ud \leq 2 \text{ W/(m}^2\text{K)}$</p> <ul style="list-style-type: none"> Respecter les performances thermiques minimales imposées par la réglementation thermique. <p>Installation d'une porte isolante : Les performances thermiques minimales à respecter sont fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants : $Ud \leq 2 \text{ W/(m}^2\text{K)}$</p> <ul style="list-style-type: none"> Respecter les performances thermiques minimales imposées par la réglementation thermique. 	
portes et fenêtres		

2

Les travaux à envisager montant estimé : 800 à 1000 €

lot	description	performance recommandée
ventilation	Installer une VMC Hygroréglable type B : Installer une VMC Hygroréglable type B	

Commentaire:

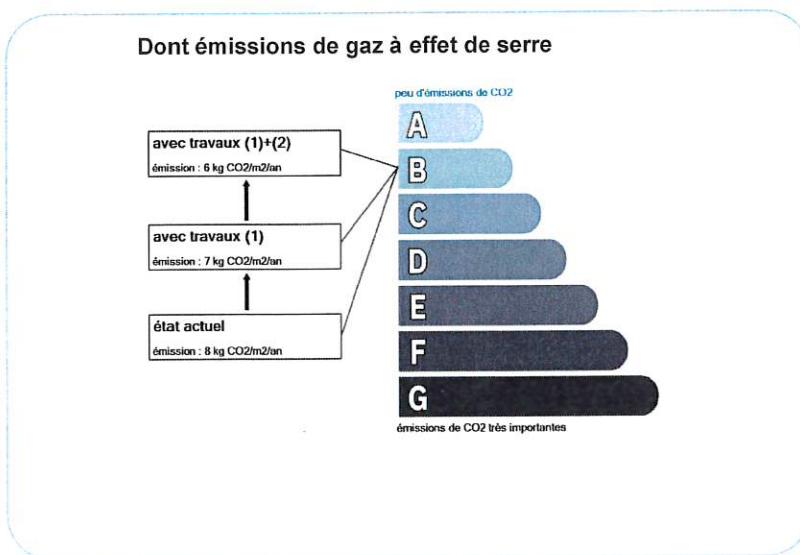
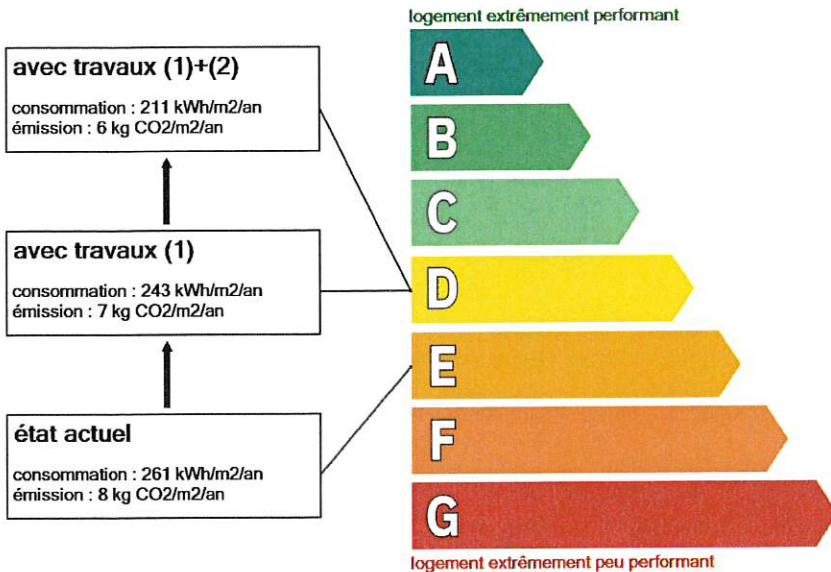
Des écarts d'estimations des coûts annuels d'énergie du logement entre le calcul du DPE méthode 3CL et la consommation réelle peuvent être constatés.

Ces écarts sont dûs à des valeurs par défaut pris en compte par la méthode 3CL, à savoir :

- différence de température de chauffage,
- nombre de personne par m^2 ,
- différence de consommation d'eau chaude,
- entretien des installations (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, menuiserie, etc...).

Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



Fiche technique du logement

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

Référence du logiciel validé : **Analysimmo DPE 2021 4.1.1**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **2293E0591449R**

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : **BH-95**

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

Date de visite du bien : **14/03/2022**

Numéro d'immatriculation de la copropriété :

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

Des écarts d'estimations des coûts annuels d'énergie du logement entre le calcul du DPE méthode 3CL et la consommation réelle peuvent être constatés.

Ces écarts sont dûs à des valeurs par défaut pris en compte par la méthode 3CL, à savoir :

- différence de température de chauffage,
- nombre de personne par m²,
- différence de consommation d'eau chaude,
- entretien des installations (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, menuiserie, etc...).

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Département		93 - Seine Saint Denis
Altitude	donnée en ligne	63
Type de bien	observée ou mesurée	Appartement
Année de construction	valeur estimée	Avant 1947
Surface habitable du logement	observée ou mesurée	60,76
Nombre de niveaux du logement	observée ou mesurée	1
Hauteur moyenne sous plafond	observée ou mesurée	2,46

enveloppe

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Surface	observée ou mesurée	21,52 m ²
Matériau mur	observée ou mesurée	Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu
Epaisseur mur	observée ou mesurée	25 cm
Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
Mur 1 Année isolation	valeur par défaut	1947
Bâtiement construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Oui
Inertie	observée ou mesurée	Lourde
Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
Plancher 1 Surface	observée ou mesurée	60,76 m ²
Type de plancher bas	observée ou mesurée	Dalle béton
Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Non
Périmètre plancher déperditif sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	observée ou mesurée	37,5 m
Surface plancher sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	observée ou mesurée	60,76 m ²
Inertie	observée ou mesurée	Légère
Type d'adjacence	observée ou mesurée	Terre-plein

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Fenêtre 1	Surface de baies	observée ou mesurée 1,67 m ²
	Type de vitrage	observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée 16 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée Jalousie accordéon, fermeture à lames orientables y compris les vénitiens extérieurs tout métal, volets battants ou persiennes avec ajours fixes
	Orientation des baies	observée ou mesurée Est
	Type de masques lointains	observée ou mesurée Non Homogène
	Hauteur moyenne α, β	observée ou mesurée (Latéral est , 75) (Central est , 75) (Central ouest , 75) (Latéral ouest , 75)
	Présence de joints	observée ou mesurée Non
Fenêtre 2	Surface de baies	observée ou mesurée 1,42 m ²
	Type de vitrage	observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée 16 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée Sans
	Orientation des baies	observée ou mesurée Est
	Présence de joints	observée ou mesurée Non
Fenêtre 3	Surface de baies	observée ou mesurée 7,27 m ²
	Type de vitrage	observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée 16 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée Fenêtres battantes

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Porte 1	Type volets	observée ou mesurée Jalousie accordéon, fermeture à lames orientables y compris les vénitiens extérieurs tout métal, volets battants ou persiennes avec ajours fixes
	Orientation des baies	observée ou mesurée Est
	Présence de joints	observée ou mesurée Non
	Type de menuiserie	observée ou mesurée PVC
	Type de porte	observée ou mesurée Vitrée <30% simple vitrage
	Surface	observée ou mesurée 1,92 m ²
Porte 2	Présence de joints	observée ou mesurée Non
	Type de menuiserie	observée ou mesurée PVC
	Type de porte	observée ou mesurée Vitrée <30% simple vitrage
	Surface	observée ou mesurée 2,31 m ²
Linéaire Plancher 1 Mur 1	Présence de joints	observée ou mesurée Non
	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher bas - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée Mur 1 : ITI
Linéaire Mur 1 (vers le bas)	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 12,65 m
	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
Linéaire Mur 1 (à gauche du refend)	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 14,68 m
	Type de pont thermique	observée ou mesurée Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
Linéaire Mur 1 (à droite du refend)	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 2,46 m
	Type de pont thermique	observée ou mesurée Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
Linéaire Fenêtre 1 Mur 1	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 2,46 m
	Type de pont thermique	observée ou mesurée Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 5,18 m
Linéaire Fenêtre 2 Mur 1	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée 5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée Nu intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée Menuiseries - Mur
Linéaire Fenêtre 3 Mur 1	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 7,36 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée 5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée Non
Linéaire Fenêtre 3 Mur 1	Position menuiseries	observée ou mesurée Nu intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
Linéaire Fenêtre 3 Mur 1	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 19,2 m

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Linéaire Porte 1 Mur 1	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée 5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée Nu intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 5,21 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée 5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée 10 cm
	Position menuiseries	observée ou mesurée Nu intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée Menuiseries - Mur
Linéaire Porte 2 Mur 1	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 5,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée 5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée 10 cm
	Position menuiseries	observée ou mesurée Nu intérieur

Fiche technique du logement (suite)

équipements

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Panneau rayonnant électrique NF***	Type d'installation de chauffage	observée ou mesurée
	Type générateur	observée ou mesurée
	Surface chauffée	observée ou mesurée
	Année d'installation	observée ou mesurée
	Energie utilisée	observée ou mesurée
	Présence d'une ventouse	observée ou mesurée
	Présence d'une veilleuse	observée ou mesurée
	Type émetteur	observée ou mesurée
	Surface chauffée par émetteur	observée ou mesurée
	Type de chauffage	observée ou mesurée
Chauffe-eau vertical	Equipement d'intermittence	observée ou mesurée
	Présence de comptage	observée ou mesurée
	Type générateur	observée ou mesurée
	Année installation	observée ou mesurée
	Energie utilisée	observée ou mesurée
	Type production ECS	observée ou mesurée
	Isolation du réseau de distribution	observée ou mesurée
	Pièces alimentées contigües	observée ou mesurée
	Production en volume habitable	observée ou mesurée
	Volume de stockage	observée ou mesurée
Ventilation	Type de ballon	observée ou mesurée
	Catégorie de ballon	observée ou mesurée
	Type de ventilation	observée ou mesurée
Année installation	Année installation	document fourni
	Plusieurs façades exposées	observée ou mesurée

DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE DANS LES LOGEMENTS EN LOCATION

Décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Articles R 134-10 à R134-12 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF C16-600 de juillet 2017.

A DESIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BATI(S)

▪ Localisation du ou des immeubles bâti(s)

Département : SEINE-SAINT-DENIS

Commune : MONTREUIL (93100)

Adresse : 163 rue de Paris

Lieu-dit / immeuble :

Réf. Cadastrale : BH - 95

▪ Désignation et situation du lot de (co)propriété :

Escalier : C2

Bâtiment : Droite

Etage : RDC

Porte : Gauche

N° de Lot : 16

Type d'immeuble :

Appartement

Maison individuelle

Propriété de : SCI PARIS BARA - C/O LOICK

FOUCHET

19 Place de la République

75003 PARIS

Année de construction : Antérieur au 31/12/1947

Année de l'installation : > à 15 ans

Distributeur d'électricité : EDF

Rapport n° : 17033 ELEC

B IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

▪ Identité du donneur d'ordre

Nom / Prénom : SAS LOICK FOUCHE

Adresse : 19 Place de la République
75003 PARIS

▪ Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle :

Autre le cas échéant (préciser) Agence immobilière

C IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR

▪ Identité de l'opérateur :

Nom : SEBAA

Prénom : Abdelkader

Nom et raison sociale de l'entreprise : SEBI

Adresse : 3 Boulevard du Maréchal Foch

95210 SAINT-GRATIEN

N° Siret : 418 361 598 00042

Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ

N° de police : 61598114 date de validité : 31/12/2022

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : ABCIDIA CERTIFICATION 102, route de Limors 78470 SAINT-RÉMY-LÈS-CHEVREUSE, le 27/03/2018 , jusqu'au 26/03/2023

N° de certification : 18-1169

D Limites du domaine d'application du diagnostic

Le diagnostic porte uniquement sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation.

Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure, ni les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés sous une tension < 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

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

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

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

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

E1 Anomalies et / ou constatations diverses relevées lors du diagnostic

Cocher distinctement le cas approprié parmi les quatre éventualités ci-dessous:

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

E2 Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

Cocher distinctement les domaines où des anomalies non compensées sont avérées en faisant mention des autres domaines:

- 1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 7. Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
- 8.1. Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- 8.2. Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- 9. Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative.
- 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine

E3 Les constatations diverses concernent :

Cocher distinctement le(s) cas approprié(s) parmi les éventualités ci-dessous:

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

F ANOMALIES IDENTIFIÉES

Néant

G.1 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a1)	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq 30 \text{ mA}$.
B.11 b1)	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B.11 c1)	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

G.2 CONSTATATIONS DIVERSES

➤ E.1 - Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation cochées ou mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic, conformément à la norme NF C16-600 :

Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- INSTALLATION DE MISE A LA TERRE située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (PRISE DE TERRE, CONDUCTEUR DE TERRE, borne ou barrette principale de terre, LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale, CONDUCTEUR PRINCIPAL DE PROTECTION et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation): existence et caractéristiques;

➤ E.2 - Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
B.2.3.1 h)	Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-réidual assigné (sensibilité).	L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite.
B.2.3.1 i)	Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent.	L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite.
B.3.3.1 d)	Valeur de la résistance de la PRISE DE TERRE adaptée au(x) dispositif(s) différentiel(s).	L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite.
B.3.3.4 b)	Section satisfaisante du CONDUCTEUR de LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale.	Non visible
B.3.3.4 d)	Qualité satisfaisante des CONNEXIONS visibles du CONDUCTEUR de LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale sur ELEMENTS CONDUCTEURS.	Non visible
B.5.3 b)	Section satisfaisante du CONDUCTEUR de LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire.	Non visible
B.5.3 d)	Qualité satisfaisante des CONNEXIONS du CONDUCTEUR de la LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire aux ELEMENTS CONDUCTEURS et aux MASSES.	Non visible

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

(1) Références des numéros d'article selon la norme NF C16-600 – Annexe C

(2) Les motifs peuvent être, si c'est le cas :

- « Le tableau électrique est manifestement ancien : son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage. » ;
- « Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC : de ce fait, la section et l'état des CONDUCTEURS n'ont pu être vérifiés. » ;
- « L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite. » ;
- « Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(S) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(S) différentiel(s) ne peuvent pas être évalué(s). »
- « L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier »
- « La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée. »
- « Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est > 63 A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible. »
- « Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est > 90 A en monophasé ou > 60 A en triphasé. »
- « La méthode dite « amont-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement. »
- « Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle »
- Toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).

G.3

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

Néant

H

IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMPLACEMENTS) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :

Néant

CACHET, DATE ET SIGNATURE

Cachet de l'entreprise

S.A.R.L SEBI
5, Boulevard Anatole France
75016 PARIS
Tél : 01 78 70 65 07
418 361 598 - RCS Paris

Dates de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le 14/03/2022

Date de fin de validité : 14/03/2028

Etat rédigé à SAINT-GRATIEN Le 15/03/2022

Nom : SEBAA Prénom : Abdelkader

Signature de l'opérateur :

I OBJECTIF DES DISPOSITIONS ET DESCRIPTION DES RISQUES ENCOURUS EN FONCTION DES ANOMALIES IDENTIFIÉES

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

(1) Référence des anomalies selon la norme NF C16-600

J INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB AVANT LOCATION

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 écaillles 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

<input checked="" type="checkbox"/> Les parties privatives	<input type="checkbox"/> Avant la vente
<input type="checkbox"/> Occupées	<input checked="" type="checkbox"/> Ou avant la mise en location

Par des enfants mineurs : Oui Non

Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

Ou les parties communes d'un immeuble

Avant travaux

C Adresse du bien

163 rue de Paris
93100 MONTREUIL

Nom : SCI PARIS BARA - C/O LOICK FOUCHE
Adresse : 19 Place de la République 75003 PARIS

E Commanditaire de la mission

Nom : SAS LOICK FOUCHE
Qualité : Agence immobilière

Adresse : 19 Place de la République
75003 PARIS

F L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil : Niton
Modèle de l'appareil : NITON XLPS 300
N° de série : 25458

Nature du radionucléide :
Date du dernier chargement de la source : 17/08/2020
Activité de la source à cette date :

G Dates et validité du constat

N° Constat : 17033 P Date du rapport : 15/03/2022
Date du constat : 14/03/2022 Date limite de validité : Aucune

H Conclusion

Classement des unités de diagnostic :

Total	Non mesurées		Classe 0		Classe 1		Classe 2		Classe 3	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
65	18	27,69 %	47	72,31 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %

Aucun revêtement contenant du plomb n'a été mis en évidence

I Auteur du constat

Signature

S.A.R.L SEBI
3, boulevard du Maréchal Foch
95210 SAINT GRATIEN
Tél : 01.78.70.65.07
418 361 598 - RCS Paris

Cabinet : SEBI

Nom du responsable : IMSIROVIC Selvedin

Nom du diagnostiqueur : SEBAA Abdelkader

Organisme d'assurance : ALLIANZ

Police : 61598114

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
ARRETE DU 19 AOUT 2011 RELATIF AU CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB	3
- ARTICLES L. 1334-5 A L. 1334-10 ET R. 1334-10 A R. 1334-12 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE	3
RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA MISSION	3
L'AUTEUR DU CONSTAT	3
DECLARATION 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	3
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	4
PRESENTATION DES RESULTATS	5
CROQUIS	6
RESULTATS DES MESURES	7
COMMENTAIRES	10
LES SITUATIONS DE RISQUE	10
TRANSMISSION DU CONSTAT AU DIRECTEUR GENERAL DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE	10
OBLIGATIONS D'INFORMATIONS POUR LES PROPRIETAIRES	10
ANNEXES	11
NOTICE D'INFORMATION	11

1 RAPPEL DE LA COMMANDE ET DES REFERENCES REGLEMENTAIRES

Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

- Articles L. 1334-5 à L. 1334-10 et R. 1334-10 à R. 1334-12 du code de la santé publique

2 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA MISSION

2.1 L'auteur du constat

Nom et prénom de l'auteur du constat : SEBAA Abdelkader	Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : Numéro de Certification de qualification : Date d'obtention :
---	---

2.2 Déclaration ASN et personne compétente en radioprotection (PCR)

Déclaration ASN (DGSNR) : T950483 Nom du titulaire : SEBI	Date d'autorisation : 11/12/2017
--	---

Nom de la personne compétente en Radioprotection (PCR) : **IMSIROVIC Selvedin**

2.3 Etalonnage de l'appareil

Fabriquant de l'étalon : NITON N° NIST de l'étalon : SRM 2573	Concentration : 1,04 mg/cm² Incertitude : 0,06 mg/cm²
--	--

Vérification de la justesse de l'appareil	N° mesure	Date	Concentration (mg/cm ²)
En début du CREP	1	14/03/2022	1
En fin du CREP	96	14/03/2022	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 : Antérieur au 31/12/1947 Nombre de bâtiments :	Nombre de cages d'escalier : Nombre de niveaux :
---	---

2.6 Le bien objet de la mission

Adresse : 163 rue de Paris 93100 MONTREUIL	Bâtiment : Droite Entrée/cage n° : C2 Etage : RDC Situation sur palier : Gauche Destination du bâtiment : Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)
Type : Appartement	
Nombre de Pièces : 3	
N° lot de copropriété : 16	
Référence cadastrale : BH - 95	

2.7 Occupation du bien

L'occupant est	<input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Locataire <input checked="" type="checkbox"/> Sans objet, le bien est vacant	Nom de l'occupant si différent du propriétaire : Nom :
----------------	---	---

2.8 Liste des locaux visités

N°	Local	Etage
----	-------	-------

1	Entrée	RDC
2	Séjour / Cuisine	RDC
3	Chambre 1	RDC
4	Chambre 2	RDC
5	Salle d'eau / WC	RDC

2.9 Liste des locaux non visités

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.

3.3 Recours à 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.

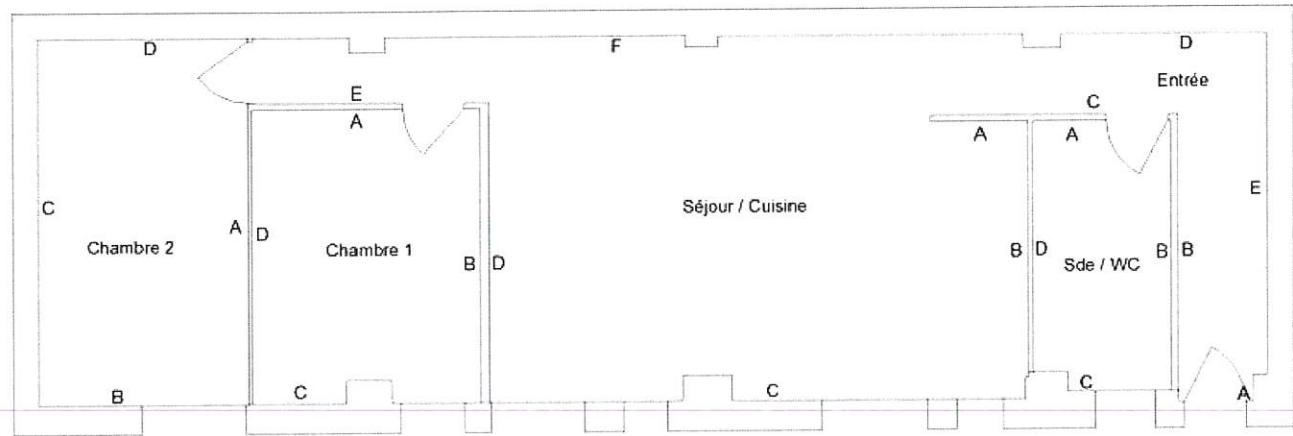
NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

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

5 CROQUIS

Document 1



6 RESULTATS DES MESURES

Local : Entrée (RDC)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
		Porte Entrée Dormant	PVC							PVC
		Porte Entrée Ouvrant	PVC							PVC
22		Porte Salle d'eau / WC Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,09	0	
23					+ de 1 m	ND		0,11		
24		Porte Salle d'eau / WC Ouvrant	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,09	0	
25					+ de 1 m	ND		0,22		
2	A	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,03	0	
3					+ de 1 m	ND		0,07		
10	A	Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,37	0	
11					- de 1 m	ND		0,06		
4	B	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,05	0	
5					+ de 1 m	ND		0,34		
12	B	Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,1	0	
13					- de 1 m	ND		0,06		
6	C	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,06	0	
7					+ de 1 m	ND		0,08		
14	C	Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,08	0	
15					- de 1 m	ND		0,03		
8	D	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,1	0	
9					+ de 1 m	ND		0,08		
16	D	Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,07	0	
17					- de 1 m	ND		0,09		
18	E	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,09	0	
19					+ de 1 m	ND		0,2		
20	E	Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,09	0	
21					- de 1 m	ND		0,09		
Nombre total d'unités de diagnostic			14	Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3	0,00 %	

Local : Séjour / Cuisine (RDC)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
		Fenêtre Dormant	PVC							PVC
		Fenêtre Ouvrant	PVC							PVC
42		Porte Chambre 1 Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,4	0	
43					+ de 1 m	ND		0,04		
44		Porte Chambre 1 Ouvrant	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,08	0	
45					+ de 1 m	ND		0,02		
54		Porte Chambre 2 Dormant	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,06	0	

55					+ de 1 m	ND		0,06		
56	Porte Chambre 2 Ouvrant	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,38	0		
57				+ de 1 m	ND		0,06			
26				- de 1 m	ND		0,16			
27	A Mur	Plâtre	Peinture	+ de 1 m	ND		0,1	0		
34				- de 1 m	ND		0,36			
35	A Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,06	0		
28				+ de 1 m	ND		0,05			
29				- de 1 m	ND		0,06			
36	B Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,07	0		
37				- de 1 m	ND		0,07			
30	C Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,09	0		
31				+ de 1 m	ND		0,09			
38	C Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,31	0		
39				- de 1 m	ND		0,09			
32	D Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,08	0		
33				+ de 1 m	ND		0,07			
40	D Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,02	0		
41				- de 1 m	ND		0,06			
46	E Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,21	0		
47				+ de 1 m	ND		0,1			
50	E Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,24	0		
51				- de 1 m	ND		0,06			
48	F Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,38	0		
49				+ de 1 m	ND		0,27			
52	F Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,38	0		
53				- de 1 m	ND		0,08			
Nombre total d'unités de diagnostic			18	Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3		0,00 %

Local : Chambre 1 (RDC)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
		Fenêtre Dormant	PVC							PVC
		Fenêtre Ouvrant	PVC							PVC
74	Volets	Métal	Peinture	- de 1 m	ND		0,19	0		
75				+ de 1 m	ND		0,07			
58	A Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,31	0		
59				+ de 1 m	ND		0,25			
66	A Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,09	0		
67				- de 1 m	ND		0,06			
60	B Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,19	0		
61				+ de 1 m	ND		0,07			
68	B Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,19	0		
69				- de 1 m	ND		0,21			
62	C Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,08	0		
63				+ de 1 m	ND		0,07			

70	C	Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,06	0	
71					- de 1 m	ND		0,11		
64	D	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,24	0	
65					+ de 1 m	ND		0,07		
72	D	Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,09	0	
73					- de 1 m	ND		0,04		
Nombre total d'unités de diagnostic			11	Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3	0,00 %	

Local : Chambre 2 (RDC)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
		Fenêtre Dormant	PVC							PVC
		Fenêtre Ouvrant	PVC							PVC
76		Volets	Métal	Peinture	- de 1 m	ND		0,05	0	
77					+ de 1 m	ND		0,09		
78	A	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,3	0	
79					+ de 1 m	ND		0,09		
86	A	Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,05	0	
87					- de 1 m	ND		0,03		
80	B	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,02	0	
81					+ de 1 m	ND		0,25		
88	B	Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,11	0	
89					- de 1 m	ND		0,1		
82	C	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,06	0	
83					+ de 1 m	ND		0,09		
90	C	Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,09	0	
91					- de 1 m	ND		0,06		
84	D	Mur	Plâtre	Peinture	- de 1 m	ND		0,28	0	
85					+ de 1 m	ND		0,32		
92	D	Plinthes	Bois	Peinture	- de 1 m	ND		0,29	0	
93					- de 1 m	ND		0,07		
Nombre total d'unités de diagnostic			11	Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3	0,00 %	

Local : Salle d'eau / WC (RDC)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
		Fenêtre Dormant	PVC							PVC
		Fenêtre Ouvrant	PVC							PVC
94		Volets	Métal	Peinture	- de 1 m	ND		0,07	0	
95					+ de 1 m	ND		0,37		
	A	Mur	Faience							Faience
	A	Plinthes	Carrelage							Carrelage
	B	Mur	Faience							Faience
	B	Plinthes	Carrelage							Carrelage

	C	Mur	Faience						Faience	
	C	Plinthes	Carrelage						Carrelage	
	D	Mur	Faience						Faience	
	D	Plinthes	Carrelage						Carrelage	
Nombre total d'unités de diagnostic			11	Nombre d'unités de classe 3				0	% de classe 3	0,00 %

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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
L'ensemble des locaux objets du présent constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Situations de dégradation du bâti	OUI	NON
Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

9 OBLIGATIONS D'INFORMATIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES

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.»

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.

DOSSIER AMIANTE PARTIES PRIVATIVES

Article 1334-29-4

Le "dossier amiante – parties privatives" est :

- 1° Tenu par le propriétaire à la disposition des occupants des parties privatives concernées. Ceux-ci sont informés de l'existence et des modalités de consultation de ce dossier ;
- 2° Communiqué par le propriétaire à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble bâti. Une attestation écrite de cette communication est conservée par les propriétaires
- 3° Communiqué par le propriétaire aux personnes suivantes, sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives :
 - a) Agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L. 1312-1, à l'article L. 1421-1 et au troisième alinéa de l'article L. 1422-1
 - b) Inspecteurs et contrôleurs du travail
 - c) Agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale
 - d) Agents du ministère chargé de la construction mentionnés à l'article L. 151-1 du code de la construction et de l'habitation.

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'empoussièvement. 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)

SUIVI DES COMMUNICATIONS DU DOSSIER AMIANTE PARTIES PRIVATIVES

Date	Nom / Société	Qualité	Objet	Signature

Amiante

DOSSIER AMIANTE PARTIES PRIVATIVES

Articles R.1334-14, R.1334-16, R.1334-20, R.1334-29-4 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011)

Arrêté du 12 décembre 2012 ;

A INFORMATIONS GENERALES	
A.1 DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Appartement	Escalier : C2
Cat. du bâtiment : Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)	Bâtiment : Droite
Nombre de Locaux : 3	Porte : Gauche
Etage : RDC	Propriété de: SCI PARIS BARA - C/O LOICK FOUCHE
Numéro de Lot : 16	19 Place de la République
Référence Cadastrale : BH - 95	75003 PARIS
Date du Permis de Construire : Antérieur au 1 juillet 1997	
Adresse : 163 rue de Paris	
93100 MONTREUIL	
A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE	
Nom : SAS LOICK FOUCHE	Documents fournis : Néant
Adresse : 19 Place de la République	
75003 PARIS	
Qualité : Agence immobilière	Moyens mis à disposition : Néant
A.3 EXECUTION DE LA MISSION	
Rapport N° : 17033 A	Date d'émission du rapport : 15/03/2022
Le repérage a été réalisé le : 14/03/2022	Accompagnateur : Aucun
Par : SEBAA Abdelkader	Laboratoire d'Analyses : LEPBI
N° certificat de qualification : 18-1169	Adresse laboratoire : B.P. 49058 Villepinte 214, allée des Erables 95913 ROISSY-EN-FRANCE CEDEX
Date d'obtention : 27/03/2018	
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :	
ABCIDIA CERTIFICATION 102, route de Limors 78470 SAINT-RÉMY-LÈS-CHEVREUSE	Numéro d'accréditation : EN ISO 17025
Date de commande : 14/03/2022	Organisme d'assurance professionnelle : ALLIANZ
	Adresse assurance : 1 Cours Michelet - CS 30051 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX
	N° de contrat d'assurance : 61598114
	Date de validité : 31/12/2022

B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise

S.A.R.L SEBI
 S. Selvedin - S. Gratiens
 92250 SAINT-GATIEN
 Tel : 01 78 70 65 07
 RCS PARIS 418 361 598 - Code APE 7120 B - N° de TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 60418361598

Date d'établissement du rapport :

Fait à **SAINT-GATIEN** le **15/03/2022**

Cabinet : **SEBI**

Nom du responsable : **IMSIROVIC Selvedin**

Nom du diagnostiqueur : **SEBAA Abdelkader**

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.....	3
DESIGNATION DU BATIMENT	3
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	3
EXECUTION DE LA MISSION	3
CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR.....	3
SOMMAIRE	4
CONCLUSION(S)	5
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION.....	5
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION.....	5
PROGRAMME DE REPERAGE.....	6
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20).....	6
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE	6
RAPPORTS PRECEDENTS	7
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	7
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION	7
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	7
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE	7
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....	7
COMMENTAIRES	7
ELEMENTS D'INFORMATION	8
ANNEXE 1 – CROQUIS.....	9

D CONCLUSION(S)

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

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

E PROGRAMME DE REPERAGE

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A 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)

F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 14/03/2022

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).

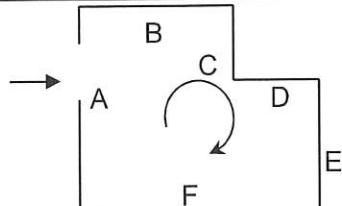
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

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.

Sens du repérage pour évaluer un local :



G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILLÉS DU REPERAGE

LISTE DES PIÈCES VISITÉES/NON VISITÉES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Entrée	RDC	OUI	
2	Séjour / Cuisine	RDC	OUI	
3	Chambre 1	RDC	OUI	
4	Chambre 2	RDC	OUI	
5	Salle d'eau / WC	RDC	OUI	

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	Entrée	RDC	Plancher	Sol	Parquet - Vernis
			Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Faux-Plafond Plâtre - Peinture
2	Séjour / Cuisine	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Faux-Plafond Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Parquet - Vernis
3	Chambre 1	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Faux-Plafond Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Parquet - Vernis
4	Chambre 2	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Faux-Plafond Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Parquet - Vernis
5	Salle d'eau / WC	RDC	Mur	Murs	Faience
			Plafond	Plafond	Faux-Plafond Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR

Néant

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

Inaccessible Derrière le Faux-Plafond Plâtre dans toutes les Pièces.

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

ANNEXE 1 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				
N° dossier :	17033		Droite	
N° planche :	1/1	Version : 0	Type : Croquis	Adresse de l'immeuble : 163 rue de Paris 93100 MONTREUIL
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics		Bâtiment – Niveau :	Document 1

