

100004101
PTD/CB/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE SEIZE MAI

A CHAMPS SUR MARNE (Seine-et-Marne), au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,

Maître Pierre-Thomas DURAND, Notaire associé de la Société par
Actions Simplifiée dénommée «SAS CHAMPS NOTAIRES», titulaire d'un Office
Notarial à CHAMPS SUR MARNE, 23, rue de Chelles, identifié sous le numéro
CRPCEN 77098,

A REÇU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête
de :

PROMETTANT

Madame Alexandra GARANCHER, gestionnaire de commandes, demeurant
à CHAMPS-SUR-MARNE (77420) 5 Bis rue de Malnoue.

Née à ARGENTEUIL (95100) le 21 octobre 1976.

Divorcée, non remariée, de Monsieur Mauricio ARISTIZABAL aux termes
d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du 15
septembre 2020, déposée au rang des minutes de Maître Marie GEREEC, notaire à
SAINT-DENIS (93200), le 17 novembre 2020.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

Madame Gwenaëlle Mariam NEYROUMANDE SHAHREZA, Attachée de
l'administration de l'Etat, demeurant à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010)
203 rue La Fayette.

Née à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 4 mai 2000.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Avesta Armine **MOLAEI**, Ingénieur d'Essais Systèmes, demeurant à GOUVERNES (77400) 47 chemin des Clos Saint Pères.
 Né à NANTES (44100) le 30 janvier 2000.
 Célibataire.
 Non lié par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES VENDUES

Madame Alexandra GARANCHER vend la pleine propriété.

QUOTITES ACQUISES

Madame Gwenaëlle NEYROUMANDE SHAHREZA et Monsieur Avesta MOLAEI feront l'acquisition de la pleine propriété indivise selon des proportions à convenir entre les parties préalablement à la vente.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant Madame Alexandra GARANCHER

- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Gwenaëlle NEYROUMANDE SHAHREZA

- Passeport.

Concernant Monsieur Avesta MOLAEI

- Carte nationale d'identité.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Alexandra GARANCHER est présente à l'acte.

- Madame Gwenaëlle NEYROUMANDE SHAHREZA est présente à l'acte.

- Monsieur Avesta MOLAEI est présent à l'acte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAIS - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUSSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, l'"**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les "**BIENS**".

- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à CHAMPS-SUR-MARNE (SEINE-ET-MARNE) 77420 5bis rue de Malnoue.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	130	rue de Malnoue n°3	00 ha 42 a 50 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Annexe n°1 Extrait plan cadastral

ADRESSE POSTALE

Le **PROMETTANT** déclare que l'adresse postale du **BIEN** objet des présentes est la suivante : 5 bis rue de Malnoue 77420 CHAMPS-SUR-MARNE.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro trente-quatre (34)

Un pavillon, le sixième à droite dans le passage commun donnant au numéro 5 bis, élevé sur cave, composé :

- D'un rez-de-chaussée comprenant une cuisine, un séjour et une salle d'eau/WC
- D'un premier étage comprenant deux chambres et des dégagements
- D'un deuxième étage correspondant aux combles aménagés en deux petites chambres

Avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon.

Et les cent quatre-vingt-neuf /dix millièmes (189 /10000 èmes) des parties communes générales.

Etant ici précisé qu'il résulte des titres de propriété antérieurs ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"Etant ici précisé que les travaux d'aménagement des combles en deux petites chambres ont été réalisés du chef d'anciens propriétaires, après autorisation administrative en date du 13 octobre 2000".

Une copie de cette autorisation est demeurée ci-annexée.

Annexe n°2 DP 13 octobre 2000

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Plans du lot

Une copie du plan du lot est annexée.

Les parties déclarent que les plan correspond à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

Annexe n°3 Plan du lot

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est, ainsi qu'il résulte d'une attestation annexée établie par Monsieur Riad BENNOUNA, diagnostiqueur au sein du cabinet Actif Diagnostic ayant son siège social à TOULOUSE (31200) 75 rue du Grand Selvès le 18 janvier 2024, de :

- 62,14 M² pour le lot numéro TRENTE-QUATRE (34)

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CAILLAULT notaire à ETAMPES le 19 mars 1964 publié au service de la publicité foncière de MEAUX le 28 mars 1964, volume 1593, numéro 11.

ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DE LA DESIGNATION

Les parties déclarent que la description intérieure de l'immeuble telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle.

LISTE DES MEUBLES

La promesse comprend les meubles dont la liste, établie contradictoirement entre les parties, est la suivante :

Désignation des meubles	Valeur
Hotte	150,00 EUR
Plaque vitro-céramique	100,00 EUR
Four	300,00 EUR
Lave-vaisselle	300,00 EUR
Meubles cuisine haut et bas	300,00 EUR
Total	1 150,00 EUR

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.
Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

Il prévoit par ailleurs d'en faire sa résidence principale.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAIR notaire à NOISY LE GRAND le 2 novembre 2020, publié au service de la publicité foncière de MEAUX le 30 novembre 2020, volume 2020P, numéro 13826.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **30 août 2024**, à seize heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Pierre-Thomas DURAND notaire soussigné.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenaient de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté

indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire ci-après visée dans l'acte au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

PROPRIETE JOUSSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que les **BIENS** n'ont pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280 000,00 EUR)**, s'appliquant :

- Aux **MEUBLES** à concurrence de MILLE CENT CINQUANTE EUROS (1 150,00 EUR).
- Aux **BIENS** à concurrence de DEUX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (278 850,00 EUR).

qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

CONSEQUENCES DE LA VENTILATION DU PRIX

Le présent acte portant tant sur un bien immobilier que sur divers éléments mobiliers, ces derniers ont été listés et valorisés, article par article, de manière que le prix soit ventilé entre le bien immobilier et les biens mobiliers et que les droits d'enregistrement, qui seront supportés par le **BENEFICIAIRE**, ne portent que sur la partie immobilière conformément aux dispositions de l'article 735 du Code général des impôts.

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que, dans le cadre de la notification de droits de préemption, cette ventilation du prix sera reportée et que, dans l'hypothèse de l'exercice d'un droit de préemption, ce dernier ne porterait que sur le bien immobilier, au prix indiqué pour l'article immobilier seulement.

Informé des conséquences en découlant sur le prix lui revenant, le **PROMETTANT** requiert le notaire soussigné de maintenir la ventilation de prix stipulée.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

Il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, et sauf dispositions contraires des présentes, à la seule charge du **PROMETTANT**, savoir : frais de calcul des plus-values, frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale des **BIENS**, frais d'apurement de la situation locative, frais de mesurage, frais relatifs aux diagnostics techniques et aux interventions consécutives éventuelles, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures arrêtés au jour de l'entrée en jouissance, quote-part des frais d'interrogation du syndic.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'agence "I@D FRANCE" par le biais de son mandataire ,Madame Aurélie RODRIGUEZ immatriculé au RSAC de PARIS titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 1492456 en date du 17 mars 2024 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus.

COUT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	280 000,00 EUR
Frais de la vente (hors frais de prêt)	21.300,00 EUR
Frais de négociation	néant
Ensemble TROIS CENT UN MILLE TROIS CENTS EUROS	301.300,00 EUR

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – TIERS CONVENU

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de VINGT-HUIT MILLE EUROS (28.000,00 EUR).

De convention expresse entre les parties cette somme sera versée par le **BENEFICIAIRE**, qui s'y oblige, à concurrence de QUATORZE MILLE EUROS (14.000,00 EUR), au plus tard dans un délai de dix (10) jours à compter des présentes, représentant partie de l'indemnité d'immobilisation ci-dessus fixée.

Dans l'hypothèse où cette somme n'aurait pas été versée dans le délai ci-dessus imparti, les présentes seront caduques de plein droit sans indemnité de part ni d'autre si bon semble au PROMETTANT.

Cette somme sera affectée en nantissement, par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE**, qui accepte.

A cet effet, avec l'accord des parties, elle sera versée entre les mains du caissier du notaire soussigné.

Quant au surplus de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de QUATORZE MILLE EUROS (14.000,00 EUR) le **BENEFICIAIRE** s'oblige à le verser au **PROMETTANT** au plus tard dans un délai de huit (8) jours de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le **BENEFICIAIRE**, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente ou ne leverait pas l'option de son seul fait.

Le sort de l'indemnité sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix, en cas de réalisation de la vente promise.
- Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.
- Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le tiers convenu conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le tiers convenu est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le tiers convenu sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

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

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

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, le BENEFICIAIRE pourra seul se prévaloir des conséquences de la défaillance dans le délai de sept jours francs qui court à compter de cette défaillance. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire soussigné.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Obtention d'un certificat d'urbanisme informatif

Un certificat d'urbanisme informatif, ne révélant aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur de l'immeuble, devra être obtenu au plus tard le jour de la réitération authentique de la vente (article L410-1 du Code de l'urbanisme).

À défaut de l'obtention de ce certificat, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir d'une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la commune.

En l'absence de tels documents, les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que le **BENEFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

Condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : tout organisme bancaire ou assimilé.
- Montant maximal de la somme empruntée : CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET UN CENTIME (185.394,01 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 180 mois.
- Taux nominal d'intérêt maximal : 4,00 % l'an (hors assurances).

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

Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre le **BENEFICIAIRE** à accepter toute offre d'un montant inférieur.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées **au plus tard le 31 juillet 2024.**

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation).

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions ci-dessus, devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **PROMETTANT** aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la première présentation, sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au **PROMETTANT**.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours susvisé, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

Refus de prêt – justification

Le **BENEFICIAIRE** s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer simultanément deux demandes de prêt.

Concernant les démarches liées à l'obtention du financement, le rédacteur des présentes attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur le risque d'escroquerie au crédit, lorsque :

- Le prêt est proposé à des conditions très, voire trop, avantageuses : sommes prêtées élevées, taux d'intérêt très faible, durées de remboursement particulièrement longues.
- Les conditions d'octroi sont très souples : aucune condition de revenus ni aucune garantie ne sont généralement exigées, le délai de disponibilité des fonds est très court.
- De l'argent est rapidement demandé, très souvent via un service de transfert d'argent international, pour couvrir de supposés frais (frais de dossier,

d'assurance, d'authentification, de légalisation, frais administratifs, de transfert, de décaissement, etc.).

- L'établissement bancaire utilise des adresses de messagerie ou des sites aux noms rassurants, avec des noms commerciaux d'emprunt (les noms d'entreprises réelles ou proches de celles-ci peuvent être utilisés).

Il rappelle notamment :

- Qu'une entreprise qui accorde un crédit doit obligatoirement disposer d'un agrément. Avant de répondre à toute proposition commerciale et en cas de doute, il est conseillé de consulter le registre des agents financiers agréés (entreprises françaises et étrangères, autorisées à exercer des activités financières en France). La proposition peut aussi émaner d'un intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Pour vérifier si l'intermédiaire est bien autorisé à exercer son activité en France, il convient de se référer au site internet de l'ORIAS, organisme chargé de tenir le registre des intermédiaires. Si l'entreprise ou la personne qui propose un crédit ne figure pas sur l'un de ces deux registres, il est conseillé de ne pas répondre à la proposition commerciale.
- Qu'en cas de doute, il convient de ne pas communiquer ses coordonnées et données personnelles, de ne fournir aucun document personnel (pièce d'identité, bulletin de salaire, justificatif de domicile, relevé d'identité bancaire (RIB), etc.), et de ne jamais verser aucune somme d'argent pour l'obtention d'un prêt ou le déblocage des fonds.
- Qu'il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit, à l'obtention d'un prêt d'argent, de percevoir une somme d'argent avant le versement effectif des fonds prêtés.

Concernant l'assurance emprunteur, la rédaction des présentes attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur le fait qu'elle peut être souscrite auprès de l'établissement prêteur dans le cadre d'un contrat dit "de groupe", ou auprès d'un organisme d'assurance externe qu'il aura choisi en vertu de la loi numéro 2022-270 du 28 Février 2022. Cette loi prévoit en outre diverses dispositions pouvant dispenser du questionnaire médical et abaisse le délai de mise en œuvre du "droit à l'oubli" relatif à diverses pathologies référencées, tout en étendant son bénéfice.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,

- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUSSANCE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligea, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **PROMETTANT**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées en une note annexée.

Annexe n°5 Note sur les servitudes

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

ETAT DES MEUBLES

Le **BENEFICIAIRE** prendra les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **PROMETTANT**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** réglera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L.

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,

- lorsque le **BIEN** est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, le **BENEFICIAIRE** devra se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé au **BENEFICIAIRE** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir de sinistre en cours à porter à la connaissance de l'assureur.

ABSENCE DE PROCEDURE

Le **PROMETTANT** déclare que les biens vendus ne font l'objet d'aucune procédure en demande ou en défense.

Il déclare qu'il n'a pas connaissance que des travaux souterrains ou troubles aient affecté le tréfonds de la copropriété et que l'assiette de la propriété n'est pas affectée par le tracé du Grand Paris.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

Les **BENEFICIAIRES** reconnaissent que le notaire les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et, plus particulièrement, du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter leur information, sont rappelées, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-3, 815-5-1, 815-14, 815-16, 815-17 et 815-18 du Code civil.

Article 815

"Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention."

Article 815-3

"Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

*1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;
2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;*

*3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;
4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.*

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux."

Article 815-5-1

"Sauf en cas de démembrément de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un remplacement sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa."

Article 815-14

"L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable."

Article 815-16

"Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers."

Article 815-17

"Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis, seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.

Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.

Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coindivisiaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exercent cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis."

Article 815-18

"Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur."

AVERTISSEMENT – PARTAGE

Les **BENEFICIAIRES** déclarent avoir été informés par le notaire soussigné que, s'ils venaient à partager un ou plusieurs biens indivis en dehors d'une procédure de divorce ou de dissolution d'un pacte civil de solidarité, un droit de partage serait exigible sur l'actif net partagé, ainsi qu'un droit de vente sur la soulté, conformément aux dispositions des articles 746 et 747 du Code général des impôts. S'ils venaient à céder leurs parts indivises à titre de licitation, un droit de vente serait alors exigible sur le prix des parts cédées, conformément aux dispositions du I de l'article 750 du même Code.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME - PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

Une copie du courrier du service urbanisme de la commune de CHAMPS-SUR-MARNE en date du 15 mai 2024 mentionne que l'année de construction de l'ensemble immobilier est 1895 et qu'il ne dispose d'aucune archive à cette date.

Une copie de ce courrier est demeurée ci-annexée.

Annexe n°6 Copie courrier mairie de CHAMPS-SUR-MARNE

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement	5 ans

	appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	(déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent, afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par Monsieur Riad BENNOUNA, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatifs aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'ENSEMBLE IMMOBILIER ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classifier les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Pour les parties privatives

En ce qui concerne le lot 34

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par Monsieur Riad BENNOUNA, diagnostiqueur au sein du cabinet Actif Diagnostic ayant son siège social à TOULOUSE (31200) 75 rue du Grand Selves le 18 janvier 2024 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur".

Annexe n°7 CREP

Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **PROMETTANT** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard du saturnisme.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièvement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Pour les parties privatives

En ce qui concerne le lot 34

Un état établi par Monsieur Riad BENNOUNA, diagnostiqueur au sein du cabinet Actif Diagnostic ayant son siège social à TOULOUSE (31200) 75 rue du Grand Selves le 18 janvier 2024, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Annexe n°8 Diagnostic amiante parties privatives

Pour les parties communes

Aucun diagnostic technique amiante n'a été établi à ce jour, le **PROMETTANT** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'amiante.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires, et que les propriétaires qui n'ont pas satisfait à cette obligation peuvent se voir infliger une sanction pénale, une amende de 5^{ème} catégorie. En outre, en cas de maladies provoquées par la présence d'amiante, leurs responsabilités civile et pénale peuvent être engagées.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

En ce qui concerne le lot 34

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par Monsieur Riad BENNOUNA, diagnostiqueur au sein du cabinet Actif Diagnostic ayant son siège social à TOULOUSE (31200) 75 rue du Grand Selves répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 18 janvier 2024 annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "L'installation ne comporte aucune anomalie".

Annexe n°9 Contrôle installation intérieure de gaz

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

En ce qui concerne le lot 34

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Le **PROMETTANT** a fait établir un état de celle-ci par Monsieur Riad BENNOUNA, diagnostiqueur au sein du cabinet Actif Diagnostic ayant son siège social à TOULOUSE (31200) 75 rue du Grand Selves répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 18 janvier 2024, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "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".

Il est rappelé au **BENEFICIAIRE** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civillement que pénallement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Annexe n°10 Contrôle d'installation intérieure d'électricité

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du **BIEN** à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

En outre, aux termes des dispositions de l'article L 126-28.1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par le décret numéro 2022-780 du 4 mai 2022 et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du même Code. L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. Pour l'Outre-mer, l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

En ce qui concerne le lot 34

Un diagnostic établi par le cabinet ACTIF DIAGNOSTIC ayant son siège social à TOULOUSE (31200) 75 rue du Grand Selves le 20 janvier 2024, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 139 kWhep/m².an (**classe C**)
- Émissions de gaz à effet de serre : 29 kg éqCO₂/m².an (**classe C**)
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2477E0221814K

Carnet d'information du logement

Conformément aux dispositions des articles L 126-35-2 à L 126-35-11 et R 126-32 à R 126-34 du Code de la construction et de l'habitation, un carnet d'information du logement, s'il est à usage d'habitation, doit être établi par le propriétaire ou le maître de l'ouvrage lors de sa construction ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur sa performance énergétique, sous réserve que ces constructions ou travaux aient débuté à compter du 1^{er} janvier 2023.

Le contenu de ce carnet est fixé par les textes susvisés.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** dont il s'agit n'entre pas dans le champ d'application des articles L 126-35-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en raison de l'absence de travaux avec incidence significative, en conséquence, le carnet d'information du logement n'est pas requis.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

En ce qui concerne le lot 34

Le **BENEFICIAIRE** a constaté que le logement n'est pas équipé d'un dispositif de détection de fumée.

Chaudière – Contrôle – Information

Les dispositions légales en matière de contrôle et d'entretien des chaudières sont les suivantes :

L'article R 224-21 du Code de l'environnement indique en son 1^{er} alinéa :

"Sont soumises aux dispositions du présent paragraphe les chaudières d'une puissance nominale supérieure à 400 kW et inférieure à 20 MW, alimentées par un combustible solide, liquide ou gazeux."

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer au moins tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et tous les trois ans pour les autres.

Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

L'entretien annuel est prescrit par l'article R 224-41-4 du Code de l'environnement qui dispose :

"Les chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 4 kW et inférieure ou égale à 400 kW font l'objet d'un entretien annuel dans les conditions fixées par le présent paragraphe."

Lorsque le logement, le local, le bâtiment ou partie de bâtiment est équipé d'une chaudière individuelle, l'entretien est effectué à l'initiative de l'occupant, sauf, le cas échéant, stipulation contraire du bail.

L'entretien des chaudières collectives est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

L'entretien doit être effectué chaque année civile, par une personne remplissant les conditions de qualification professionnelle prévues au II de l'article 16 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat.

En cas de remplacement d'une chaudière ou d'installation d'une nouvelle chaudière, le premier entretien doit être effectué au plus tard au cours de l'année civile suivant le remplacement ou l'installation.

L'arrêté du 21 novembre 2022 relatif au contrôle et à l'entretien des chaudières et des systèmes thermodynamiques dispose notamment en son article 1^{er} que :

"L'entretien doit comporter la vérification du bon fonctionnement du système de régulation :

- vérification de la température de départ d'eau via un équipement d'affichage ou de mesure présent sur l'installation, le cas échéant ;*
- vérification du fonctionnement des sondes de température, le cas échéant ;*
- vérification du positionnement et du fonctionnement des robinets thermostatiques, le cas échéant ;*
- vérification de la mise en place d'une programmation horaire cohérente selon les modes disponibles et en adéquation avec les usages du bâtiment, le cas échéant ;*
- vérification de la cohérence de la température de départ d'eau selon les modes disponibles, le cas échéant."*

En outre afin de prévenir ou d'enlever les boues existantes, un désembouage est conseillé au moment de toute nouvelle installation de chaudière ou de pompe à chaleur sur un système de chauffage ancien afin d'éviter que les radiateurs deviennent froids ou bruyants à certains endroits et que l'installation perde en performance.

En l'espèce le BIEN est équipé d'une chaudière de la marque CARPE.

Le **PROMETTANT** déclare qu'un d'entretien de la chaudière a été réalisé par Monsieur Mickael CHARLES ayant son siège social à GOURNAY-SUR-MARNE (93460) - 7 avenue Paul Doumer le 08 avril 2024.

Une copie du dernier compte-rendu d'entretien est demeurée ci-annexée.

Annexe n°12 Compte-rendu d'entretien chaudière

Cheminée/Poêle

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une cheminée ou d'un poêle.

Fibre optique

Le PROMETTANT déclare que le lot principal n'est pas desservi par la fibre optique.

Alarme

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe pas de dispositif d'alarme.

Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement

Le **BENEFICIAIRE** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

Toutefois, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement destiné à fonctionner.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé directement et de manière autonome à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

Le **PROMETTANT** s'engage à produire au notaire soussigné au plus tard le jour de la réalisation définitive de l'acte de vente, une copie du rapport de visite qui sera annexée à l'acte de vente.

Ledit rapport devra conclure à la conformité du branchement au réseau d'assainissement.

Etant expressément convenu entre les PARTIES que si le service compétent confirme que le rapport de conformité délivré lors de l'acquisition des BIENS par le PROMETTANT est toujours valable, le PROMETTANT sera dispensé de réaliser un nouveau diagnostic, ce que le BENEFICIAIRE reconnaît et accepte.

A défaut, le **PROMETTANT** s'engage à communiquer sans délai au notaire soussigné, ludit rapport contenant la nature des anomalies détectées.

Il s'engage en outre faire réaliser à ses frais pour le jour de la réalisation de la vente les travaux nécessaires à la mise aux normes de son installation d'assainissement.

A défaut d'avoir le temps de faire réaliser lesdits travaux, il s'engage à faire établir deux devis pour la mise aux normes, le **BENEFICIAIRE** pouvant également de son côté faire réaliser des devis. Une somme correspondant à la moyenne des devis (à l'exclusion du plus cher et du moins cher) sera prélevée sur le prix et allouée à titre forfaitaire et définitif au **BENEFICIAIRE** devenu **ACHETEUR** qui fera son affaire personnelle des travaux de mise en conformité.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Annexe n°13 Etat des risques

INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Le **BENEFICIAIRE** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, Le **BENEFICIAIRE** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

Annexe n°14 GEORISQUES

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14

de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AE7-241-466.

Une copie de l'attestation d'immatriculation est demeurée ci-annexée.

Annexe n°15 Attestation d'immatriculation

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

La copropriété n'ayant pas de syndic, il n'existe pas de carnet d'entretien.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative

compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le **PROMETTANT** déclare que le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas au **BENEFICIAIRE** d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 7 mai 2024 dont une copie est annexée.

Annexe n°16 Fiche synthétique

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le **PROMETTANT** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour le **BENEFICIAIRE** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le **BENEFICIAIRE** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le **PROMETTANT** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS**, soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 62,14 M² pour le lot numéro TRENTE-QUATRE (34)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par Monsieur Riad BENNOUNA, diagnostiqueur au sein du cabinet Actif Diagnostic ayant son siège social à TOULOUSE (31200) 75 rue du Grand Selves le 18 janvier 2024 et annexée.

Les parties ont été informées de la possibilité pour le **BENEFICIAIRE** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le **BENEFICIAIRE** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie indiquée dans l'attestation susvisée.

Annexe n°17 Certificat de superficie privative

STATUT DE LA COPROPRIETE

ABSENCE DE SYNDIC

Le **PROMETTANT** déclare :

- que la copropriété n'a actuellement ni syndic ni président nommés par les copropriétaires,
- qu'à sa connaissance aucune assemblée de copropriétaires ne s'est spontanément réunie pour décider de l'exécution de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution,
- qu'il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement auprès de qui que ce soit et n'a jamais eu à le faire,
- qu'aucune répartition des charges n'étant effectuée, les organismes collecteurs recourent directement auprès de chaque copropriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots. Il précise être à jour avec les fournisseurs d'énergie et ne pas avoir de litiges avec eux,
- qu'aucune procédure n'est actuellement en cours contre la copropriété.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé par le notaire des inconvénients résultant de cette situation et notamment des points suivants :

- toute copropriété doit avoir un syndicat des copropriétaires se réunissant au moins une fois l'an, la loi faisant obligation à tout syndicat de copropriétaires de nommer un syndic ;
- des créanciers de ce syndicat des copropriétaires pourraient se manifester ultérieurement et réclamer le recouvrement des sommes d'argent aux copropriétaires alors en place ;
- l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire afin de nommer un syndic ;
- toute copropriété est tenue d'assurer contre l'incendie les parties communes et éléments d'équipements communs, ce qui en l'espèce ne peut être justifié.

Le notaire a enfin indiqué au **BENEFICIAIRE** qu'il lui sera impossible de notifier la vente et par voie de conséquence d'obtenir le certificat prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété ni de remplir les formalités de l'article 20 II de cette loi.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAIR, notaire à NOISY LE GRAND le 2 novembre 2020 pour une valeur de deux cent cinquante et un mille euros (251.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MEAUX, le 30 novembre 2020 volume 2020P, numéro 13826.

Le **PROMETTANT** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Par suite, il bénéficiera de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de NOISIEL - 3 ET 5 COURS DES ROCHES - 77458 NOISIEL et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que dans les deux (2) mois des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Eléments d'équipement

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le **BENEFICIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;

- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffage, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré auprès de la compagnie MACIF, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

CONVENTIONS PARTICULIERES – VISITES – INFORMATION DES PARTIES

Le **PROMETTANT** accepte que le **BENEFICIAIRE** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement. Il prendra toutes dispositions à cet effet pour la permettre.

Cette visite se fera en présence du **PROMETTANT** ou de son mandataire.

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour le **BENEFICIAIRE** de visiter préalablement à la vente, les lieux, caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tous encombrants" du bien objet des présentes.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- sur le fait que la remise des clés au **BENEFICIAIRE** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés au **BENEFICIAIRE** sera faite sous la seule responsabilité du **PROMETTANT**. La remise des clés s'accompagne, s'il en existe, de la remise des cellules pour portail automatique, fermetures automatiques extérieures ou intérieures et alarmes,

applications de connexion à distance (lumière, chauffage, climatisation...), ainsi que de tous codes et numéros s'y rapportant.

- sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous les travaux entrepris malgré cette mise en garde le seront sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

En cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

En cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cent euros (100,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial sis 23, rue de Chelles à CHAMPS SUR MARNE des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial sis 23, rue de Chelles à CHAMPS SUR MARNE en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et le **BENEFICIAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **BENEFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial sis 23, rue de Chelles à CHAMPS SUR MARNE aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BENEFICIAIRE** que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
 - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
 - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
 - Le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées :

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

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

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

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

REMISE DES PIECES

Les pièces suivantes sont communiquées au **BENEFICIAIRE** pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.

Le **PROMETTANT** déclare que la copropriété n'a ni syndic ni président nommés par les copropriétaires, il a donc été impossible d'obtenir les renseignements obligatoires issus de cet article.

Le **PROMETTANT** ne peut, compte tenu de l'absence de syndic, remplir entièrement son obligation d'information telle qu'elle résulte de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Aux termes de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation le délai de réflexion de dix jours mentionné à l'article L 271-1 de ce Code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

Le **PROMETTANT** ne peut ainsi exécuter son obligation de délivrance.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en toute hypothèse vouloir persister dans sa volonté d'acquérir.

Les investigations effectuées par le rédacteur des présentes auprès du **PROMETTANT** et des autres copropriétaires a permis d'établir :

- En ce qui concerne l'assurance de l'immeuble : néant.
- En ce qui concerne les sinistres relatifs aux parties communes : néant.
- En ce qui concerne l'entretien des parties communes : néant.
- En ce qui concerne les dépenses des parties communes : néant.

Ces pièces sont annexées.

Annexe n°19 EDD-RCP

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers rentrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité,

pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Madame Alexandra GARANCHER: algarancher@gmail.com

Madame Gwenaëlle NEYROUMANDE SHAHREZA :
gwenaelle.neyroumande@hotmail.fr

Monsieur Avesta MOLAEI : avmolaei@gmail.com

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

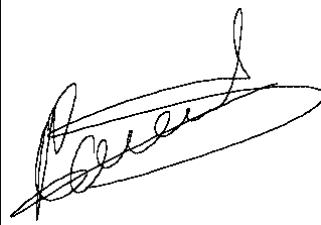
DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

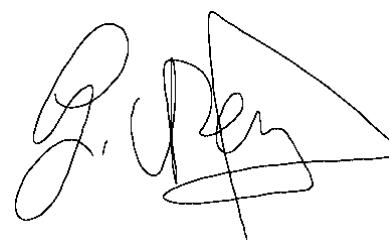
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

**Mme GARANCHER
Alexandra a signé**
à CHAMPS SUR MARNE
le 16 mai 2024



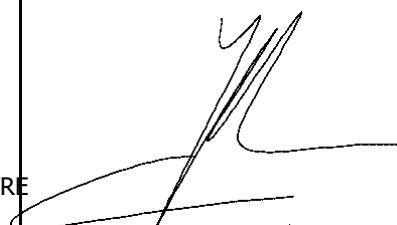
**Mme
NEYROUMANDE
SHAHREZA
Gwenaëlle a signé**
à CHAMPS SUR MARNE
le 16 mai 2024



**M. MOLAEI Avesta a
signé**
à CHAMPS SUR MARNE
le 16 mai 2024



**et le notaire Me
DURAND
PIERRE-THOMAS a
signé**
à CHAMPS SUR MARNE
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
LE SEIZE MAI



Département :
SEINE ET MARNE

Commune :
CHAMPS-SUR-MARNE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : BH
Feuille : 000 BH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 15/05/2024
(fuseau horaire de Paris)

Cordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :

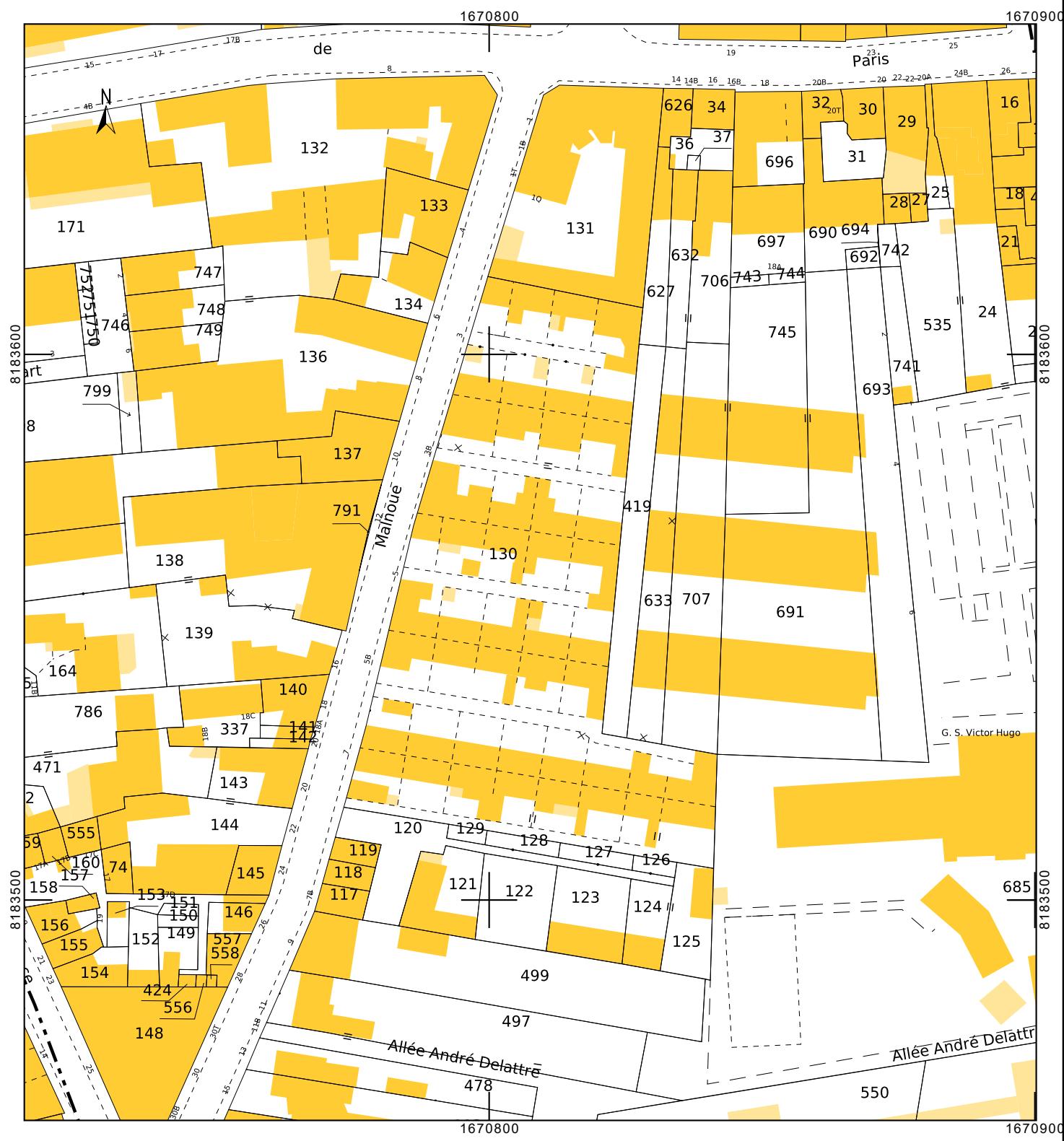
Meaux

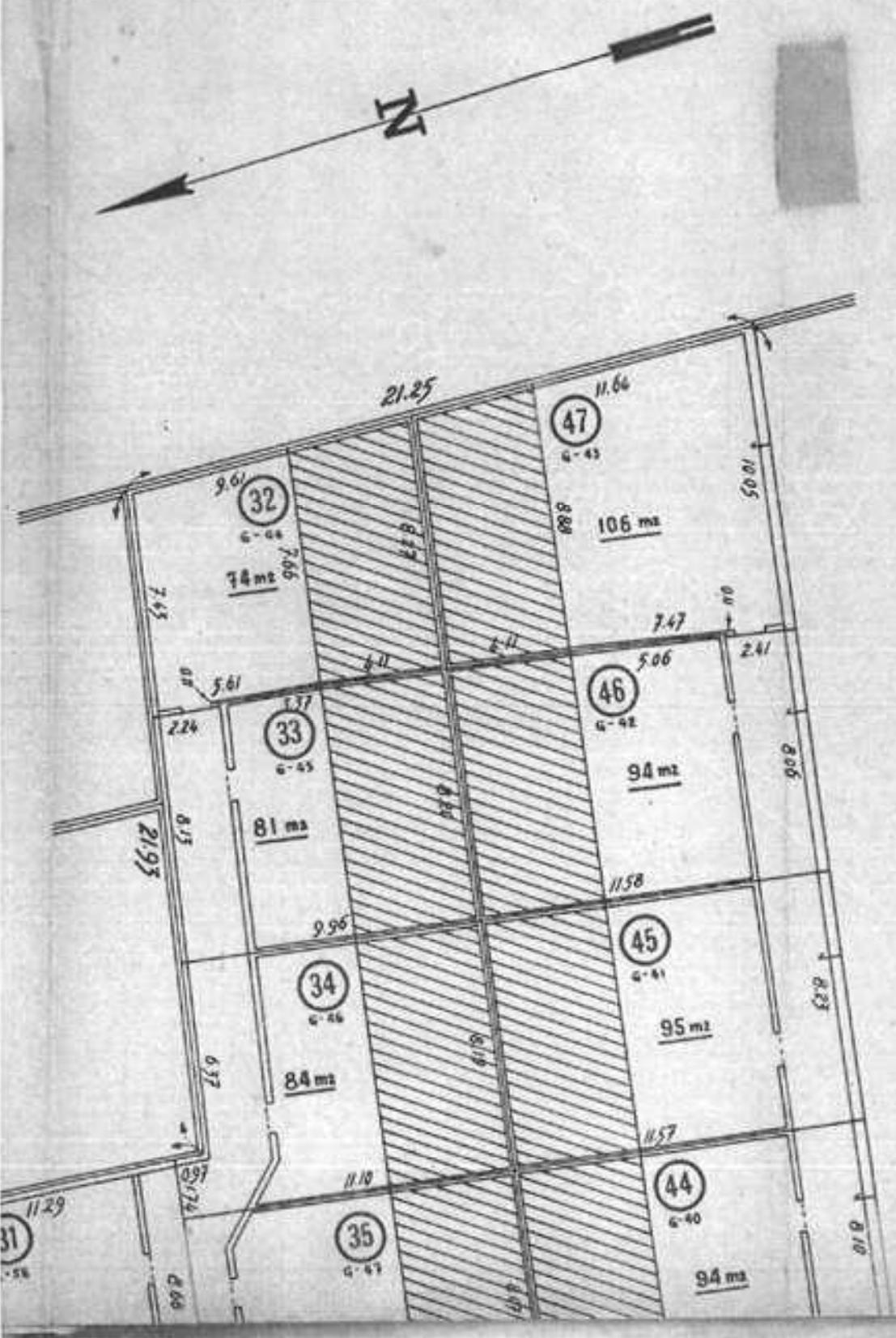
Pôle topographique et de gestion
cadastrale Cité administrative de Mont
Thabor 77337

77337 Meaux Cedex
tél. 01 64 35 32 52 -fax
ptgc.770.melun@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Département :
SEINE ET MARNE

Commune :
CHAMPS-SUR-MARNE

Section : BH
Feuille : 000 BH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 15/05/2024
(fuseau horaire de Paris)

Cordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :

Meaux

Pôle topographique et de gestion
cadastrale Cité administrative de Mont
Thabor 77337

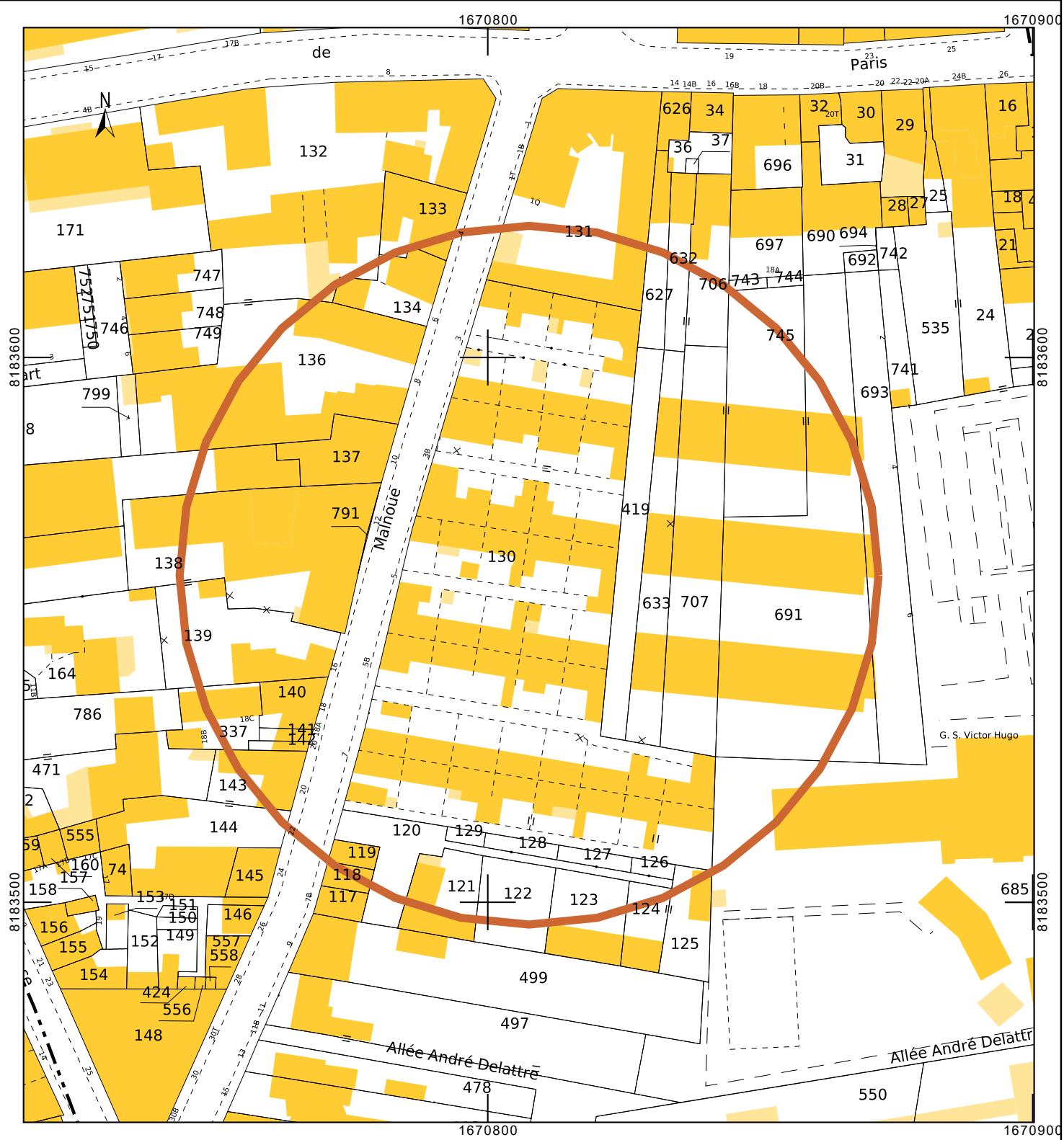
77337 Meaux Cedex

tél. 01 64 35 32 52 -fax

ptgc.770.melun@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DATE DE DÉBUT POSSIBLE DES TRAVAUX

DATE DÉPÔT

D.T.

DPT

COMMUNE ANNÉE

N° DOSSIER

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

DÉCLARATION DE TRAVAUX EXEMPTÉS DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DÉCLARATION DE CLÔTURE

Vu & L
AF 10.000.00

1. DÉCLARANT

NOM, PRÉNOMS, ou DÉNOMINATION

NOM D'USAGE
(le cas échéant)

TÉLÉPHONE

PERSONNE MORALE (nom du REPRÉSENTANT LÉGAL ou STATUTAIRE)

ADRESSE (numéro et voie)

COMPLÉMENT D'ADRESSE

CODE POSTAL

LOCALITÉ DE DESTINATION

2. TERRAIN

21. DÉSIGNATION DU TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN

(numéro, voie ou lieu-dit, commune, code postal et bureau distributeur)

NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN
(s'il est autre que le déclarant)

22. CADASTRE

INDIQUER LA OU LES SECTIONS CADASTRALES ET, POUR CHAQUE SECTION, LE OU LES NUMÉROS DES PARCELLES

SUPERFICIE TOTALE DE LA OU DES
PARCELLES CONSTITUANT LA PROPRIÉTÉ

23. SITUATION JURIDIQUE DU TERRAIN

OUI NON

NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR

Le terrain est-il situé dans un LOTISSEMENT ?

3. PROJET

31. ANTÉRIORITÉ ÉVENTUELLE

Si le projet a déjà fait l'objet d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire, indiquer ci-dessous son numéro

Si le terrain a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme, indiquer ci-dessous
sa date et son numéro

32. NATURE DES TRAVAUX

321. MODIFICATION
DE L'ASPECT EXTÉRIEUR
D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

FAÇADE

RAVALEMENT

AUTRE

322. CONSTRUCTION NE CRÉANT PAS DE SURFACE DE PLANCHER323. CONSTRUCTION CRÉANT UNE SURFACE HORS D'ŒUVRE BRUTE N'EXCÉDANT PAS
20 M² SUR UN TERRAIN SUPPORTANT DÉJÀ UN BATIMENT (ou serre de moins de
4 m de hauteur et moins de 2 000 m² de surface)324. CONSTRUCTION OU OUVRAGE TECHNIQUE
LIÉ AU FONCTIONNEMENT D'UN SERVICE PUBLIC325. TRAVAUX À EXÉCUTER SUR UN IMMEUBLE CLASSÉ
AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES326. HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL) N'EXCÉDANT PAS 35 M²327. CLÔTURE328. NATURE ET DESCRIPTION DES TRAVAUX PROJETÉS
(indiquer notamment la nature et la couleur
des matériaux apparents)CADRE
RÉSERVÉ
à l'administrationSUITE DONNÉE
À LA
DÉCLARATION opposition prescriptions
(consultables
en mairie) sans
opposition

33. DENSITÉ DE LA CONSTRUCTION

Surfaces hors d'œuvre brutes (SHOB)

Surfaces déduites

Surfaces hors d'œuvre nettes (SHON)

BÂTIMENT(S)
EXISTANT(S)BÂTIMENT(S)
À DÉMOLIRBÂTIMENT(S)
À CRÉER

4. ENGAGEMENT DU DÉCLARANT

Je soussigné, auteur de la présente déclaration :
CERTIFIE exacts les renseignements qui y sont contenus et M'ENGAGE à respecter les règles
générales de construction prescrites par les textes pris en application des articles L. 111-1 et
suivants du code de la construction et de l'habitation sous peine d'encourir les sanctions pénales
applicables en cas de violation de ces règles (articles L. 152-1 à L. 152-11).

NOM

DATE ET SIGNATURE

DEMANDE (FACULTATIVE) D'ARRÊTE D'ALIGNEMENT

Je demande que me soit délivré le ou les arrêtés d'alignement en application de l'article L. 112-1
du code de la construction et de l'habitation pour la ou les voies bordant le terrain désigné ci-
dessus dans le cadre 2.

DATE ET SIGNATURE

PRESCRIPTIONS RELATIVES A UNE

DECLARATION DE TRAVAUX

EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PRONONCEES PAR LE PREFET AU NOM DE L'ETATLE 26 OCT.
2173

DESCRIPTION DE LA DECLARATION DE TRAVAUX		référence dossier :
Déposée le 16/08/2000	Complétée le	N° DT770830000093
Par : Demeurant à :	Mme GENU SOPHIE 5 bis, rue de Malnoue N° 34 77420 CHAMPS SUR MARNE	
Représenté par : Pour :	Modification de l'aspect extérieur d'une construction existante	
Sur un terrain sis à :	5 bis, rue de Malnoue N° 34 CHAMPS SUR MARNE	MAIRIE DE 26. OCT 2000 CHAMPS-S/MARNE

le Préfet,
 Chevalier de la Légion d'Honneur,
 Officier de l'Ordre National du Mérite :

Vu la déclaration de travaux susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 422-1 et suivants, R 422-1 et suivants,

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 19 novembre 1999

Vu les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- l'article R 421-38-4

- les articles R 123-1 à R 123-36

VU l'avis favorable du Maire du 10.10.00 .

VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France du 11/09/2000 .

VU l'avis favorable du Directeur Départemental de l'Equipement

A R R E T E

ARTICLE 1 : sont accordés les travaux décrits dans la demande susvisée

ARTICLE 2 : les chassis de toiture seront plus hauts que larges et de dimensions maximum : 78 x 118.

A Lagny sur Marne le 13 octobre 2000

Pour le Préfet et par délégation
 L'ITPE subdivisionnaire de
 Lagny/Marne par intérim

S. SAUSSIER

La présente décision est transmise à la Direction Départementale de l'Equipment pour établissement de statistiques.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage : règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- AFFICHAGE : Dès la date à partir de laquelle les travaux peuvent être exécutés, la mention de la notification des prescriptions doit être affichée sur le terrain par les soins du déclarant, de manière visible de l'extérieur, pendant au moins deux mois et pendant toute la durée du chantier, si celle-ci est supérieure à deux mois. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite*).



SERVICES TECHNIQUES
PC/AL/NN/00

Champs sur Marne, le 10 octobre 2000

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE
L'EQUIPEMENT
67, Avenue Georges Clémenceau

77400 LAGNY

Objet : DT 0770830000093

Madame GENU Sophie

demeurant 5 bis, Rue de Malnoue

a déposé le 16 août 2000

une déclaration de travaux pour agrandissement de fenêtres de toit

J'ai l'honneur de vous faire connaître notre :

AVIS FAVORABLE

Le Maire adjoint
Délégué à l'Urbanisme
Conseillère Régionale



Jeanne CHEDHOMME

f. Ched

3°/Sur les servitudes :

Il est ici rappelé qu'il existe sur l'ensemble de la propriété cinq passages communs donnant accès aux pavillons :

- le premier donnant au numéro 3 de la rue de Malnoue sera à usage commun des lots numéros 1 à 8 qui auront la charge de l'entretien, personnellement entre eux.
- le deuxième, donnant au numéro 3bis de la rue de Malnoue, sera à usage commun des lots 9 à 16 qui auront la charge, de l'entretien, personnellement entre eux.
- le troisième, donnant au numéro 5 de la rue de Malnoue sera à usage commun des lots 17 à 26 qui auront la charge de l'entretien, personnellement entre eux.

Le quatrième, donnant au numéro 5bis de la rue de Malnoue, sera à usage commun des lots 27 à 39 qui auront la charge de l'entretien, personnellement entre eux.

- le cinquième donnant au numéro 7 de la rue de Malnoue, sera à usage commun des lots 40 à 47 qui auront la charge; de l'entretien personnellement entre eux.

Il est expressément convenu que ces passages ne devront en aucun cas être encombrés par qui que ce soit; il sera interdit d'y faire stationner les véhicules de toute nature.

✓

o

|

■

From: Karine GROBON
Sent: 15 May 2024 11:12:29 +0000
To: Elodie VIRLOIS
Subject: RE: VENTE B T/1000064/PTD/EV/CB

Bonjour Madame,

Je constate que l'adresse de ce dossier et le dossier VENTE GARANGER/MOLAEI-NEYROUMANDE/1000041/PTD/CB est le 3 rue de Malnoue (BH 130) sur notre commune.

Je vous informe que l'année de construction est de 1895, sachez que nous n'avons pas d'archives à cette date.

Bien cordialement.



Mme Karine GROBON
Secrétariat du Service Urbanisme
Mairie de Champs-sur-Marne
Tél : 01 64 73 49 06

De : Elodie VIRLOIS <elodie.virlois.77098@notaires.fr>
Envoyé : mercredi 15 mai 2024 12:36
À : Karine GROBON <KGROBON@ville-champssurmarne.fr>
Objet : RE: VENTE BOURGUIGNON/AUFFRET/1000064/PTD/EV/CB

Bonjour Madame,

Je suis navrée mais le titre de propriété antérieur ne mentionne pas le numéro du permis de construire.

A la lecture du règlement de copropriété, la construction du bien est antérieure à 1964.

Restant à votre disposition,

Bien cordialement,

Elodie VIRLOIS
Notaire stagiaire
Absente le vendredi après-midi



SAS CHAMPS NOTAIRES
23 rue de Chelles

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **24/LIFE/0080** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 5 BIS RUE DE MALNOUE 77420 CHAMPS SUR MARNE.

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

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

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Audit Energetique	BENNOUNA RIAD	WE.CERT	AE2021-SE08-003	31/12/2023 (Date d'obtention : 23/05/2023)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA IAD n° 10781134904 valable jusqu'au 15/04/2024) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.
-

Fait à **CHAMPS SUR MARNE**, le **18/01/2024**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

Votre Courtier
CBT SEREX
37 RUE ADAM LEDOUX



Assurance et Banque

92400 COURBEVOIE
0147459611
RDECHELETTE@SEREX-ASSURANCES.FR

N°ORIAS : 07000780

Site ORIAS www.orias.fr

CDI EXEPERTISE
92 BD VICTOR HUGO

17 19 RUE DES GRANDES TERRES
92500 RUEIL MALMAISON

Votre Contrat

Responsabilité Civile Prestataire
Souscrit le 10/05/2023.

Vos références

Contrat
10781134904
Client
0704443420

Date du courrier
03/01/2024

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que **CDI EXEPERTISE**
Agissant tant pour son compte que pour le compte de
GCE-GLOBAL CONTROLE EXPERT
75 ALLEE DU GRAND SELVE
31200 TOULOUSE

Est titulaire du contrat d'assurance n° 10781134904 ayant pris effet le 10/05/2023.

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS VENTES ET LOCATIONS AVANT ET APRES TRAVAUX : Amiante, plomb, termites, risques naturels, miniers, technologiques, électricité, gaz, performance, énergétique, assainissement collectif et individuel

DIAGNOSTICS TECHNIQUES VENTES ET LOCATIONS AVANT ET APRES TRAVAUX :
Mesurage, habitabilité, loi Carrez, loi Boutin, état parasitaire, sécurité piscines, état des lieux, certificat de décence Radon

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

Assurance et Banque

La présente attestation est valable du 01/01/2024 au 31/12/2024 et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.



Guillaume Borie
Directeur Général Délégué

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guillaume Borie'.

MONTANTS DES GARANTIES

NATURE DES GARANTIES	LIMITE DES GARANTIES
Tous dommages garantis confondus sans pouvoir excéder pour :	9 000 000 € par année d'assurance
■ Les dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance
■ Les dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance
■ Les dommages immatériels non consécutifs	150 000 € par année d'assurance
■ les dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	150 000 par sinistre

Autres garanties

Autres garanties	
■ Tous dommages relevant de l'obligation d'assurance	500 000 € par année d'assurance dont 300 000 € par sinistre
Risques environnementaux	1 000 000 € par année d'assurance
■ Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :	1 000 000 € par année d'assurance
- Le préjudice écologique et la responsabilité environnementale	100 000 € par année d'assurance

Attestation A

N°d'attestation : AE2021-SE08-003

Attestation relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, établie pour un diagnostiqueur immobilier DPE¹, délivrée par WE-CERT (Qualit'Compétences)²

Cette attestation doit être : présentée au propriétaire ou à son mandataire lors de la visite du logement et annexée à cet audit énergétique.

M. BENNOUNA Riad, diagnostiqueur immobilier, certifié par WE-CERT (Qualit'Compétences)², pour réaliser des diagnostics DPE, a déclaré avoir suivi une formation, depuis moins de 6 mois, du 17/11/2022 au 18/11/2022 pour réaliser les audits énergétiques prévus par l'article L. 126-28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette formation a été dispensée par un organisme de formation certifié dans les conditions définies à l'article R. 6316-1 du code du travail et/ou à l'arrêté mentionné à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette attestation indique par conséquent que M. BENNOUNA Riad respecte les conditions définies au d du 2^e de l'article 1 du décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, pendant une période maximale de 9 mois et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par le décret susvisé, soit le 31 décembre 2023.

Date de prise d'effet de l'attestation : 23/05/2023

Date de fin de validité de l'attestation : 31/12/2023

Signature du responsable de l'OC :

Mme Julie HOFFMANN

Présidente et responsable de certification



¹ professionnel mentionné à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation certifié pour réaliser un diagnostic de performance énergétique

² organisme certificateur accrédité par le COFRAC certification de personnes n°4-0634 portée disponible sur www.cofrac.fr.

**ACTIF DIAGNOSTIC TOULOUSE**

75 allée du grand selve 31200 Toulouse

Tél. : 05 61 71 94 62 ou 07 64 80 24 00

contact@actifdiagnostic-toulouse.fr | www.actifdiagnostic-toulouse.fr

Mme GARANCHER
5 BIS RUE DE MALNOUE
77420 CHAMPS SUR MARNE

PARIS, le 20/01/2024

Nos Références : 24/LIFE/0080

Objet : Envoi des résultats des diagnostics immobiliers

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le(s) rapport(s) établis suite à la réalisation d'une prestation sur le bien désigné ci-dessous :

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
<p>Localisation du ou des bâtiments : Département :....Seine-et-Marne Adresse :.....5 BIS RUE DE MALNOUE Commune :.....77420 CHAMPS SUR MARNE</p> <p>Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Lot 34</p>	<p>Désignation du client : Nom et prénom :...Mme GARANCHER Adresse :.....5 BIS RUE DE MALNOUE 77420 CHAMPS SUR MARNE</p>

Objet de la mission :

<input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input checked="" type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité
<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Gaz	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique

Si les numéros de lot des biens n'ont pas été indiqués faute de présentation du titre de propriété, veuillez les préciser. (Désignation du bâtiment). Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire, à réception du rapport, de vérifier l'exactitude des mentions concernant la matérialité et la composition des lieux ainsi que de s'assurer que la totalité des pièces composant l'immeuble a été examinée et de signaler tout manquement.

Nous restons à votre disposition pour toute information ou action complémentaire.

En vous remerciant pour votre confiance, recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

BENNOUNA RIAD

Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : 24/LIFE/0080

Date du repérage : 18/01/2024



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Seine-et-Marne**

Adresse : **5 BIS RUE DE MALNOUE**

Commune : **77420 CHAMPS SUR MARNE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Ce bien ne fait pas partie d'une
copropriété Lot 34**

Périmètre de repérage :

**TOUTES LES PARTIES PRIVATIVES
ACCESSIBLES SANS DEMONTAGE NI
MANIPULATION DE MOBILIER**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : **Mme GARANCHER**

Adresse : **5 BIS RUE DE MALNOUE
77420 CHAMPS SUR MARNE**

Objet de la mission :

Constat amiante avant-vente

Exposition au plomb (CREP)

Diag. Installations Electricité

Métrage (Loi Carrez)

Diag. Installations Gaz

Diagnostic de Performance Energétique

Résumé de l'expertise n° 24/LIFE/0080

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



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **5 BIS RUE DE MALNOUE**
Commune : **77420 CHAMPS SUR MARNE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Lot 34

Périmètre de repérage : **TOUTES LES PARTIES PRIVATIVES ACCESSIBLES SANS DEMONTAGE NI MANIPULATION DE MOBILIER**

	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Gaz	L'installation ne comporte aucune anomalie (norme 2022)
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	DPE	<div style="display: flex; align-items: center;"> 139 29 KWh/m²/an kg CO₂/m²/an </div> <p>Estimation des coûts annuels : entre 700 € et 980 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2477E0221814K</p>
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 62,14 m ² Surface au sol totale : 77,36 m ²

Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : 24/LIFE/0080
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
 Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
 Date du repérage : 18/01/2024

Adresse du bien immobilier

Localisation du ou des bâtiments :
 Département : Seine-et-Marne
 Adresse : 5 BIS RUE DE MALNOUE
 Commune : 77420 CHAMPS SUR MARNE

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Lot 34

Donneur d'ordre / Propriétaire :

Donneur d'ordre :
Mme GARANCHER
5 BIS RUE DE MALNOUE
77420 CHAMPS SUR MARNE

Propriétaire :
Mme GARANCHER
5 BIS RUE DE MALNOUE
77420 CHAMPS SUR MARNE

Le CREP suivant concerne :

X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux <small>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP</small>
L'occupant est :		Le propriétaire	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		Oui	Nombre total : 1 Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	BENNOUNA RIAD
N° de certificat de certification	C2021-SE08-003 le 15/09/2022
Nom de l'organisme de certification	WE.CERT
Organisme d'assurance professionnelle	AXA IAD
N° de contrat d'assurance	10781134904
Date de validité :	15/04/2024

Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	Niton XLp 300 / 74208
Nature du radionucléide	109 Cd
Date du dernier chargement de la source	12/07/2023
Activité à cette date et durée de vie de la source	1480 MBq

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	110	26	84	0	0	0
%	100	24 %	76 %	0 %	0 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par BENNOUNA RIAD le 18/01/2024 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.



Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Sommaire

1. Rappel de la commande et des références réglementaires	4
2. Renseignements complémentaires concernant la mission	4
2.1 <i>L'appareil à fluorescence X</i>	4
2.2 <i>Le laboratoire d'analyse éventuel</i>	5
2.3 <i>Le bien objet de la mission</i>	5
3. Méthodologie employée	5
3.1 <i>Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X</i>	6
3.2 <i>Stratégie de mesurage</i>	6
3.3 <i>Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire</i>	6
4. Présentation des résultats	6
5. Résultats des mesures	7
6. Conclusion	11
6.1 <i>Classement des unités de diagnostic</i>	11
6.2 <i>Recommandations au propriétaire</i>	12
6.3 <i>Commentaires</i>	12
6.4 <i>Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti</i>	12
6.5 <i>Transmission du constat à l'agence régionale de santé</i>	12
7. Obligations d'informations pour les propriétaires	13
8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb	13
8.1 <i>Textes de référence</i>	13
8.2 <i>Ressources documentaires</i>	14
9. Annexes	14
9.1 <i>Notice d'Information</i>	14
9.2 <i>Illustrations</i>	15
9.3 <i>Analyses chimiques du laboratoire</i>	15

Nombre de pages de rapport : 15**Liste des documents annexes :**

- Notice d'information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Nombre de pages d'annexes : 2

1. Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R 1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, 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 situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

2. Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS		
Modèle de l'appareil	Niton XLp 300		
N° de série de l'appareil	74208		
Nature du radionucléide	109 Cd		
Date du dernier chargement de la source	12/07/2023	Activité à cette date et durée de vie : 1480 MBq	
Autorisation/Déclaration ASN (DGSNR)	N° 1232098372	Nom du titulaire/signataire Bennouna Riad	Date d'autorisation/de déclaration 13/07/2023
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	Bennouna Riad		
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	M. FAID		

Étalon : FONDIS ; 226722 ; 1,01 mg/cm² +/- 0,01 mg/cm²

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm ²)
Etalonnage entrée	1	18/01/2024	1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	170	18/01/2024	1 (+/- 0,1)

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.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Nom du contact	-
Coordonnées	-
Référence du rapport d'essai	-
Date d'envoi des prélèvements	-
Date de réception des résultats	-

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	5 BIS RUE DE MALNOUE 77420 CHAMPS SUR MARNE
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (maisons individuelles) TOUTES LES PARTIES PRIVATIVES ACCESSIBLES SANS DEMONTAGE NI MANIPULATION DE MOBILIER
Année de construction	< 1949
Localisation du bien objet de la mission	Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Lot 34
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	Mme GARANCHER 5 BIS RUE DE MALNOUE 77420 CHAMPS SUR MARNE
L'occupant est :	Le propriétaire
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	18/01/2024
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir partie « 5 Résultats des mesures »

Liste des locaux visités

**Rez de chaussée - Cuisine,
Rez de chaussée - Salle d'eau + wc,
Rez de chaussée - Séjour,
Sous-Sol - Dégagement,
Sous-Sol - Chaufferie,**

**Sous-Sol - Buanderie,
1er étage - Palier,
1er étage - Chambre 1,
1er étage - Chambre 2,
Combles - Pièce 1,
Combles - Pièce 2**

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

Néant

3. Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le 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). Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

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 (article 5) : 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

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 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 le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée 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).

L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

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. Présentation des résultats

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.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
≥ seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Degradé	3

5. Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Rez de chaussée - Cuisine	10	3 (30 %)	7 (70 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Salle d'eau + wc	11	10 (91 %)	1 (9 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Séjour	10	5 (50 %)	5 (50 %)	-	-	-
Sous-Sol - Dégagement	7	-	7 (100 %)	-	-	-
Sous-Sol - Chaufferie	14	-	14 (100 %)	-	-	-
Sous-Sol - Buanderie	6	-	6 (100 %)	-	-	-
1er étage - Palier	6	-	6 (100 %)	-	-	-
1er étage - Chambre 1	12	4 (33 %)	8 (67 %)	-	-	-
1er étage - Chambre 2	12	4 (33 %)	8 (67 %)	-	-	-
Combles - Pièce 1	10	-	10 (100 %)	-	-	-
Combles - Pièce 2	12	-	12 (100 %)	-	-	-
TOTAL	110	26 (24 %)	84 (76 %)	-	-	-

Rez de chaussée - Cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 10 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
2	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
3					partie haute (> 1m)	0			
4	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
5					partie haute (> 1m)	0			
6	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
7					partie haute (> 1m)	0			
8	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
9					partie haute (> 1m)	0			
10	E	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
11					partie haute (> 1m)	0			
12	F	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
13					partie haute (> 1m)	0			
14		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0		0	
15					mesure 2	0			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Porte	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Porte	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

Rez de chaussée - Salle d'eau + wc

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	Plâtre	faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur	Plâtre	faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur	Plâtre	faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur	Plâtre	faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
16		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0		0	
17					mesure 2	0			
-		Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Porte	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Porte	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

Rez de chaussée - Séjour

Nombre d'unités de diagnostic : 10 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
18	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
19					partie haute (> 1m)	0			
20	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	

21					partie haute (> 1m)	0			
22	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
23					partie haute (> 1m)	0			
24	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
25					partie haute (> 1m)	0			
26		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0		0	
27					mesure 2	0			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huissière Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huissière Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

Sous-Sol - Dégagement

Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
28	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
29					partie haute (> 1m)	0			
30	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
31					partie haute (> 1m)	0			
32	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
33					partie haute (> 1m)	0			
34	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
35					partie haute (> 1m)	0			
36	E	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
37					partie haute (> 1m)	0			
38	F	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
39					partie haute (> 1m)	0			
40		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0		0	
41					mesure 2	0			

Sous-Sol - Chaufferie

Nombre d'unités de diagnostic : 14 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
42	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
43					partie haute (> 1m)	0			
44	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
45					partie haute (> 1m)	0			
46	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
47					partie haute (> 1m)	0			
48	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
49					partie haute (> 1m)	0			
50		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0		0	
51					mesure 2	0			
52		Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0		0	
53					partie haute	0			
54		Huissière Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0		0	
55					partie haute	0			
56		Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0		0	
57					partie haute	0			
58		Huissière Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0		0	
59					partie haute	0			
60	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
61					partie haute (> 1m)	0			
62	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
63					partie haute (> 1m)	0			
64	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
65					partie haute (> 1m)	0			
66	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
67					partie haute (> 1m)	0			
68		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0		0	
69					mesure 2	0			

Sous-Sol - Buanderie

Nombre d'unités de diagnostic : 6 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
70	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
71					partie haute (> 1m)	0			
72	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
73					partie haute (> 1m)	0			
74	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
75					partie haute (> 1m)	0			
76	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
77					partie haute (> 1m)	0			
78		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0		0	
79					mesure 2	0			
80		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0		0	
81					mesure 2	0			

1er étage - Palier

Nombre d'unités de diagnostic : 6 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
82	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
83					partie haute (> 1m)	0			
84	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
85					partie haute (> 1m)	0			
86	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
87					partie haute (> 1m)	0			
88	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
89					partie haute (> 1m)	0			
90		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0		0	
91					mesure 2	0			
92		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0		0	
93					mesure 2	0			

1er étage - Chambre 1

Constat de risque d'exposition au plomb



n° 24/LIFE/0080

Nombre d'unités de diagnostic : 12 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
94	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
95					partie haute (> 1m)	0			
96	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
97					partie haute (> 1m)	0			
98	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
99					partie haute (> 1m)	0			
100	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
101					partie haute (> 1m)	0			
102		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0		0	
103					mesure 2	0			
104		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0		0	
105					mesure 2	0			
-		Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
106		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
107					partie haute (> 1m)	0			
108		Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
109					partie haute (> 1m)	0			

1er étage - Chambre 2

Nombre d'unités de diagnostic : 12 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
110	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
111					partie haute (> 1m)	0			
112	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
113					partie haute (> 1m)	0			
114	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
115					partie haute (> 1m)	0			
116	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
117					partie haute (> 1m)	0			
118		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0		0	
119					mesure 2	0			
120		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0		0	
121					mesure 2	0			
-		Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
122		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
123					partie haute (> 1m)	0			
124		Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
125					partie haute (> 1m)	0			

Combles - Pièce 1

Nombre d'unités de diagnostic : 10 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
126	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
127					partie haute (> 1m)	0			
128	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
129					partie haute (> 1m)	0			
130	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
131					partie haute (> 1m)	0			
132	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
133					partie haute (> 1m)	0			
134		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0		0	
135					mesure 2	0			
136		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0		0	
137					mesure 2	0			
138		Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0		0	
139					partie haute	0			
140		Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0		0	
141					partie haute	0			
142		Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0		0	
143					partie haute	0			
144		Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0		0	
145					partie haute	0			

Combles - Pièce 2

Nombre d'unités de diagnostic : 12 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

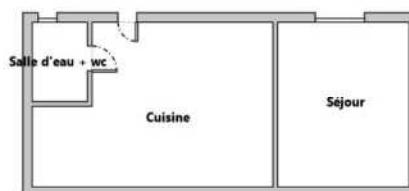
N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
146	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
147					partie haute (> 1m)	0			
148	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
149					partie haute (> 1m)	0			
150	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
151					partie haute (> 1m)	0			
152	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
153					partie haute (> 1m)	0			
154		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0		0	
155					mesure 2	0			
156		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0		0	
157					mesure 2	0			
158		Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0		0	
159					partie haute	0			
160		Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0		0	
161					partie haute	0			
162		Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0		0	
163					partie haute	0			
164		Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0		0	
165					partie haute	0			

166		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
167					partie haute (> 1m)	0			
168		Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
169					partie haute (> 1m)	0			

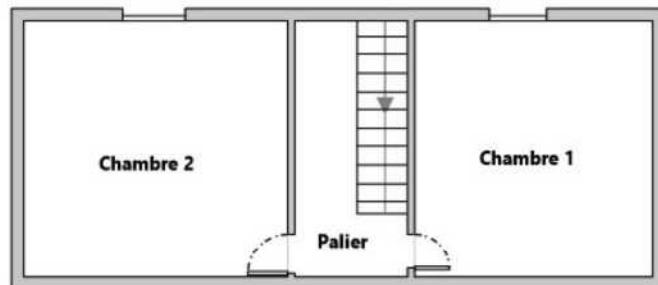
NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la réglementation.

* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

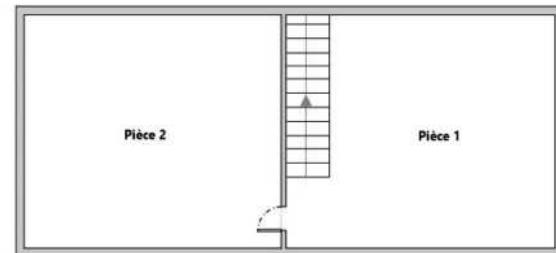
Localisation des mesures sur croquis de repérage



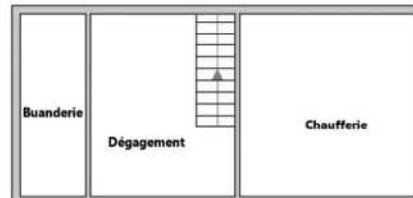
RDC



1ER ETAGE



COMBLES



SOUS-SOL

6. Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	110	26	84	0	0	0

%	100	24 %	76 %	0 %	0 %	0 %
---	-----	------	------	-----	-----	-----

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

6.3 Commentaires

Constatations diverses :

Le diagnostic se limite aux zones habitables rendues visibles et accessibles par le propriétaire

Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès

Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones habitables ayant été rendues accessibles

Validité du constat :

Du fait de l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation. Le présent constat sera joint à chaque mutation

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

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Mme GARANCHER

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.
-----	--

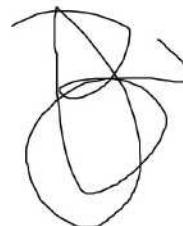
En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par WE.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à **CHAMPS SUR MARNE**, le **18/01/2024**

Par : **BENNOUNA RIAD**



7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, 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.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;

- Arrêté du 19 aout 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement*, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «*Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb*».

Sites Internet :

- Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) :
<http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- Ministère chargé du logement** :
<http://www.logement.gouv.fr>
- Agence nationale de l'habitat (ANAH)** :
<http://www.anah.fr/> (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** :
<http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9. Annexes

9.1 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 dégradés à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière 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 ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des 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 être 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 ;**
- **Éloignez-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.

9.2 Illustrations

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

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

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

Numéro de dossier : 24/LIFE/0080

Date du repérage : 18/01/2024

Références réglementaires et normatives

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

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 5 BIS RUE DE MALNOUE Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Lot 34 Code postal, ville :.. 77420 CHAMPS SUR MARNE
Périmètre de repérage : TOUTES LES PARTIES PRIVATIVES ACCESSIBLES SANS DEMONTAGE NI MANIPULATION DE MOBILIER
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction : Pavillon individuel Habitation (maisons individuelles) < 1949

Le propriétaire et le donneur d'ordre

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom :.... Mme GARANCHER Adresse :..... 5 BIS RUE DE MALNOUE 77420 CHAMPS SUR MARNE
Le donneur d'ordre	Nom et prénom :.... Mme GARANCHER Adresse :..... 5 BIS RUE DE MALNOUE 77420 CHAMPS SUR MARNE

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	BENNOUNA RIAD	Opérateur de repérage	WE.CERT 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE	Obtention : 15/09/2022 Échéance : 15/09/2028 N° de certification : C2021-SE08-003

Raison sociale de l'entreprise : **Actif Diagnostic** (Numéro SIRET : **92107749100014**)

Adresse : **75 rue du Grand Selves, 31200 TOULOUSE**

Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA IAD**

Numéro de police et date de validité : **10781134904 - 15/04/2024****Le rapport de repérage**

Date d'émission du rapport de repérage : 20/01/2024, remis au propriétaire le 20/01/2024

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

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 19 pages

Sommaire

1 Les conclusions

2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses

3 La mission de repérage

- 3.1 L'objet de la mission
- 3.2 Le cadre de la mission
- 3.2.1 L'intitulé de la mission
- 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
- 3.2.3 L'objectif de la mission
- 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
- 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
- 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

4 Conditions de réalisation du repérage

- 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
- 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
- 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
- 4.4 Plan et procédures de prélèvements

5 Résultats détaillés du repérage

- 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
- 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
- 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

6 Signatures

7 Annexes

1. – Les conclusions

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

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

Adresse :..... -

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

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

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

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

Descriptif des pièces visitées

Rez de chaussée - Cuisine,
Rez de chaussée - Salle d'eau + wc,
Rez de chaussée - Séjour,
Sous-Sol - Dégagement,
Sous-Sol - Chaufferie,

Sous-Sol - Buanderie,
1er étage - Palier,
1er étage - Chambre 1,
1er étage - Chambre 2,
Combles - Pièce 1,
Combles - Pièce 2

Localisation	Description
Rez de chaussée - Séjour	Sol : Parquet Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Fenêtre : PVC
Rez de chaussée - Cuisine	Sol : Parquet Mur A, B, C, D, E, F : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte : PVC
Rez de chaussée - Salle d'eau + wc	Sol : Parquet Mur A, B, C, D : Plâtre et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Fenêtre : PVC Porte : PVC
Sous-Sol - Chaufferie	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture
Sous-Sol - Dégagement	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D, E, F : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture
1er étage - Palier	Sol : Parquet Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture
1er étage - Chambre 1	Sol : Parquet Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : PVC Porte : Bois et Peinture
1er étage - Chambre 2	Sol : Parquet Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : PVC Porte : Bois et Peinture
Combles - Pièce 1	Sol : Parquet Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture
Combles - Pièce 2	Sol : Parquet Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Sous-Sol - Buanderie	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Dernier rapport Amiante existant	Non
Dossier de plans	Non

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

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 20/01/2024

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 18/01/2024

Heure d'arrivée :

Durée du repérage :

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Mme GARANCHER

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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	X	-
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables	X		

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

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

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

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

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

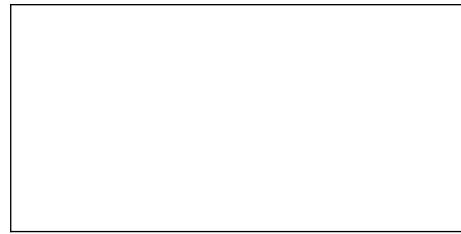
Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT**
16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à **CHAMPS SUR MARNE**, le **18/01/2024**

Par : **BENNOUNA RIAD**



ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° 24/LIFE/0080****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

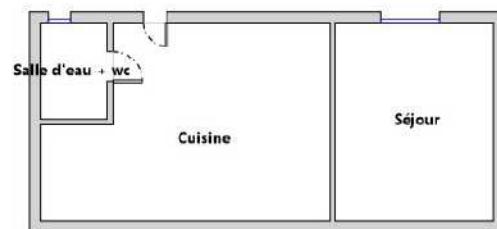
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

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

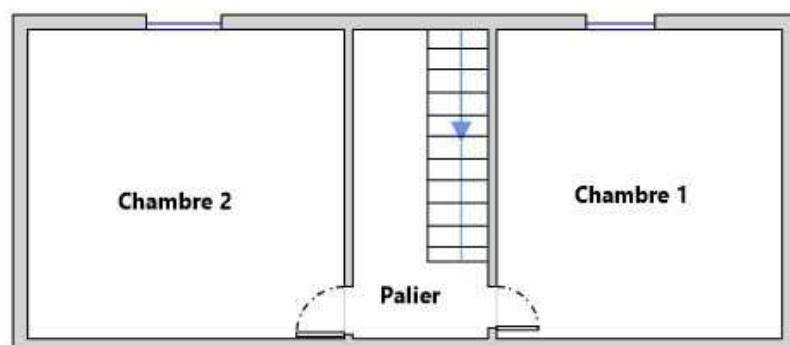
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

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

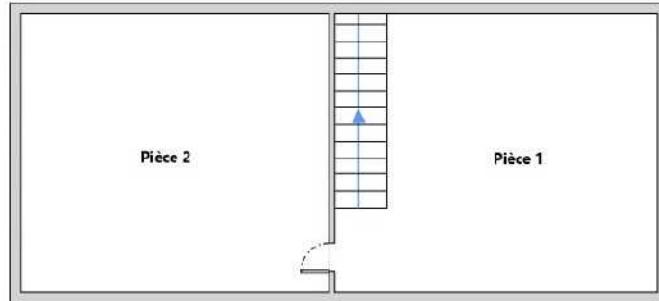
Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Recommandations générales de sécurité****7.6 Documents annexés au présent rapport**

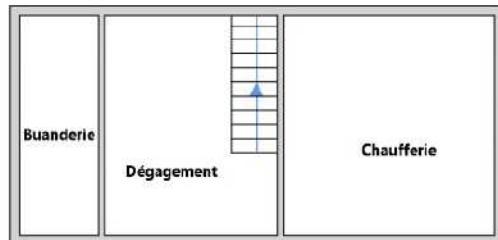
7.1 - Annexe - Schéma de repérage

RDC



1ER ETAGE

**COMBLES**



SOUS-SOL

Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : Mme GARANCHER Adresse du bien : 5 BIS RUE DE MALNOUE 77420 CHAMPS SUR MARNE
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

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

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
 - La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.
- Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :

a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :

- a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

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

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

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaisissent la plèvre). Dans le cas d'empoussièvement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

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

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

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

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

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

7.6 - Annexe - Autres documents

Votre Contrat
CBT SEREX
37 RUE ADAM LEDOUX



Assurance et Banque

92400 COURBEVOIE
0147459811
RDECHELETTE@SEREX-ASSURANCES.FR
N°ORIAS : 07000780
Site ORIAS www.orias.fr

CDI EXPERTISE
92 BD VICTOR HUGO
17 19 RUE DES GRANDES TERRES
92500 RUEIL MALMAISON

Votre Contrat

Responsabilité Civile Prestataire
Souscrit le 10/05/2023.

Vos références

Contrat
10781134904
Client
0704443420

Date du courrier
03/01/2024

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que **CDI EXPERTISE**
Agissant tant pour son compte que pour le compte de
GCE-GLOBAL CONTROLE EXPERT
75 ALLEE DU GRAND SELVE
31200 TOULOUSE

Est titulaire du contrat d'assurance n° 10781134904 ayant pris effet le 10/05/2023.

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS VENTES ET LOCATIONS AVANT ET APRES TRAVAUX : Amiante, plomb, termites, risques naturels, miniers, technologiques, électricité, gaz, performance, énergétique, assainissement collectif et individuel

DIAGNOSTICS TECHNIQUES VENTES ET LOCATIONS AVANT ET APRES TRAVAUX :
Mesurage, habitabilité, loi Carrez, loi Boutin, état parasitaire, sécurité piscines, état des lieux, certificat de décence Radon

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

Juridifica, la filiale spécialisée en assurance de protection Juridique France, S.A. au capital de 24 627 631,68 € - 572 079 150 R.C.S. Versailles - TVA intra communautaire : FR 69 572 079 150. Entreprise régie par le Code des assurances. Siège social : 1 place Victorien Sardou 78180 Marly-le-Roi.


Réf. 36227511-2017-ESG

Assurance et Banque

La présente attestation est valable du 01/01/2023 au 31/12/2024 et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.



Guillaume Borie
Directeur Général Délégué

Juridica, filiale spécialisée en assurance et protection juridique d'AXA France S.A. au capital de 14 627 854,68 € - 572 079 150 R.C.S. Versailles - TVA intracommunautaire : FR 69 572 079 150. Entreprise régie par le Code des assurances. Siège social : 1 place Victorien Sardou 78180 Marly-le-Roi.

Ref. 962715112017SGI

MONTANTS DES GARANTIES

NATURE DES GARANTIES	LIMITE DES GARANTIES
Tous dommages garantis confondus sans pouvoir excéder pour :	9 000 000 € par année d'assurance
■ Les dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance
■ Les dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance
■ Les dommages immatériels non consécutifs	150 000 € par année d'assurance
■ les dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	150 000 par sinistre

Autres garanties

Autres garanties	
■ Tous dommages relevant de l'obligation d'assurance	500 000 € par année d'assurance dont 300 000 € par sinistre
Risques environnementaux	1 000 000 € par année d'assurance
■ Attaque à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :	1 000 000 € par année d'assurance
- Le préjudice écologique et la responsabilité environnementale	100 000 € par année d'assurance



Attestation A

N°d'attestation : AE2021-SE08-003

Attestation relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, établie pour un diagnostiqueur immobilier DPE¹, délivrée par WE-CERT (Qualit'Compétences)²

Cette attestation doit être : présentée au propriétaire ou à son mandataire lors de la visite du logement et annexée à cet audit énergétique.

M. BENNOUNA Riad, diagnostiqueur immobilier, certifié par WE-CERT (Qualit'Compétences)², pour réaliser des diagnostics DPE, a déclaré avoir suivi une formation, depuis moins de 6 mois, du 17/11/2022 au 18/11/2022 pour réaliser les audits énergétiques prévus par l'article L. 126-28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette formation a été dispensée par un organisme de formation certifié dans les conditions définies à l'article R. 6316-1 du code du travail et/ou à l'arrêté mentionné à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette attestation indique par conséquent que M. BENNOUNA Riad respecte les conditions définies au d du 2^e de l'article 1 du décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, pendant une période maximale de 9 mois et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par le décret susvisé, soit le 31 décembre 2023.

Date de prise d'effet de l'attestation : 23/05/2023

Date de fin de validité de l'attestation : 31/12/2023

Signature du responsable de l'OC :

Mme Julie HOFFMANN

Présidente et responsable de certification



¹ professionnel mentionné à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation certifié pour réaliser un diagnostic de performance énergétique

² organisme certificateur accrédité par le COFRAC certification de personnes n°4-0634 portée disponible sur www.cofrac.fr.

WE-CERT "Qualit'compétences" - 16 rue de Villars, 57 100 THIONVILLE
Tél : 03 72 52 02 45 - mail : admin@qualit-competences.com
SAS au capital de 7500 Euros – RCS de Thionville – Code APE / NAF, 7120B N°SIRET 88851995600021

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2477E0221814K

Etabli le : 20/01/2024

Valable jusqu'au : 19/01/2034

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 : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>



Adresse : 5 BIS RUE DE MALNOUE
77420 CHAMPS SUR MARNE

Type de bien : Maison Individuelle

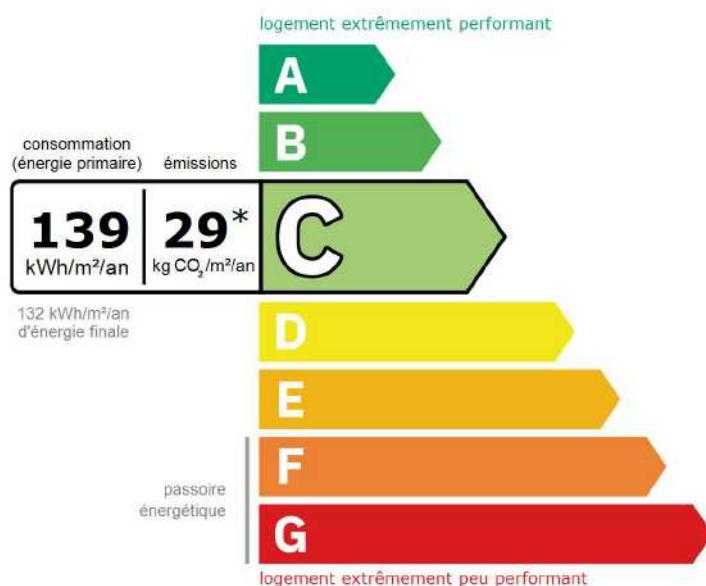
Année de construction : Avant 1948

Surface habitable : 62,14 m²

Propriétaire : Mme GARANCHER

Adresse : 5 BIS RUE DE MALNOUE 77420 CHAMPS SUR MARNE

Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 1 815 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 9 404 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre 700 € et 980 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

Actif Diagnostic

75 rue du Grand Selves
31200 TOULOUSE
tel : 0666834007; 05.61.71.94.62

Diagnostiqueur : BENNOUNA RIAD

Email : contact@actifdiagnostic-toulouse.fr

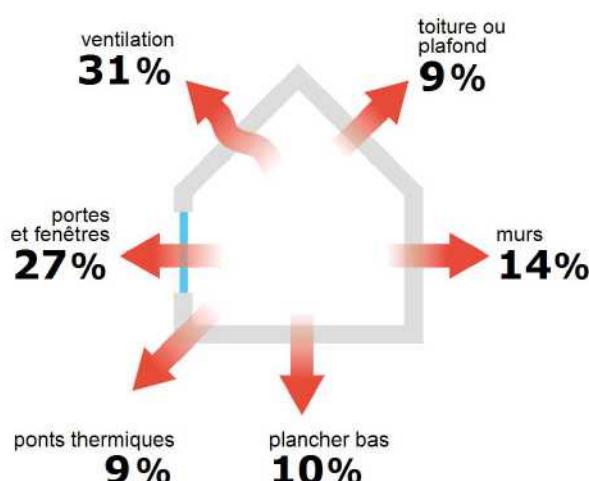
N° de certification : C2021-SE08-003

Organisme de certification : WE.CERT



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

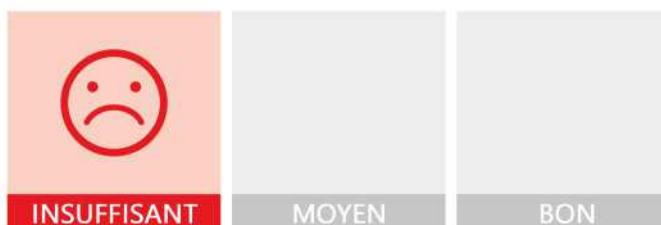
Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Confort d'été (hors climatisation)*



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



toiture isolée

Pour améliorer le confort d'été :



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

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

	Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
	chauffage	Gaz Naturel	5 997 (5 997 é.f.)	entre 480 € et 660 €	68 %
	eau chaude	Gaz Naturel	1 904 (1 904 é.f.)	entre 150 € et 210 €	21 %
	refroidissement				0 %
	éclairage	Electrique	270 (117 é.f.)	entre 20 € et 40 €	4 %
	auxiliaires	Electrique	481 (209 é.f.)	entre 50 € et 70 €	7 %
énergie totale pour les usages recensés :			8 652 kWh (8 227 kWh é.f.)	entre 700 € et 980 € par an	Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 90l par jour.

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

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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 :

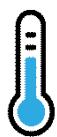


Température recommandée en hiver → 19°C

Chauder à 19°C plutôt que 21°C, c'est -19% sur votre facture **soit -136€ par an**

Astuces

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 90l/jour d'eau chaude à 40°C

- Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40l
- 37l consommés en moins par jour, c'est -21% sur votre facture **soit -49€ par an**

Astuces

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



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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 40 cm non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
 Plancher bas	Plancher entre solives métalliques avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un sous-sol non chauffé	insuffisante
 Toiture/plafond	Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés)	insuffisante
 Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage / Fenêtres battantes pvc, double vitrage / Fenêtres oscillantes bois, double vitrage / Porte(s) métal avec 30-60% de double vitrage	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière individuelle gaz basse température installée à partir de 2016 régulée, avec programmeur avec réduit. Emetteur(s): radiateur monotube sans robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres ⚠ D'autres systèmes sont présents, seul le système de surface prépondérante est pris en compte.
 Pilotage	Avec intermittence centrale avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

type d'entretien

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

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.



Les travaux essentiels Montant estimé : 1100 à 1700€

Lot	Description	Performance recommandée
Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ⚠️ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R > 4,5 m ² .K/W
Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmateur, robinets thermostatique, isolation réseau)	
Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage	



Les travaux à envisager Montant estimé : 8100 à 12100€

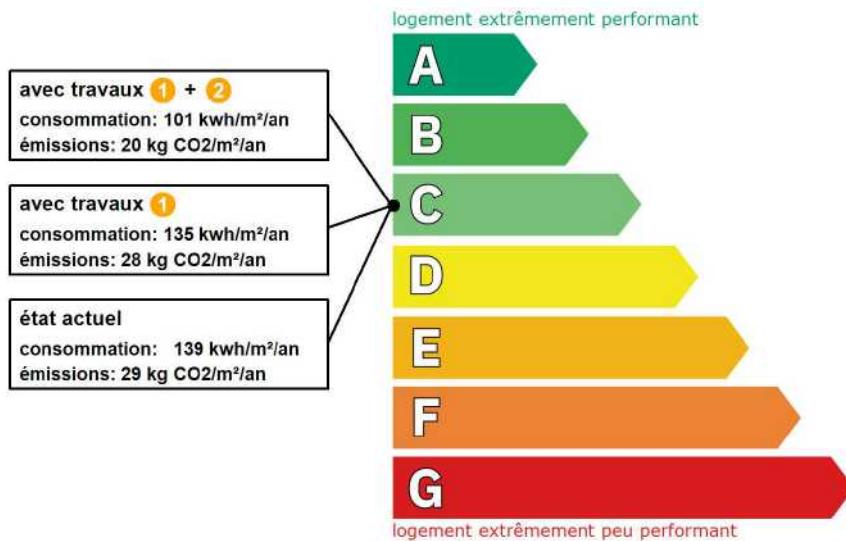
Lot	Description	Performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ⚠️ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Uw = 1,3 W/m ² .K, Sw = 0,42 Uw = 1,3 W/m ² .K
Eau chaude sanitaire	Mettre en place un système Solaire	

Commentaires :

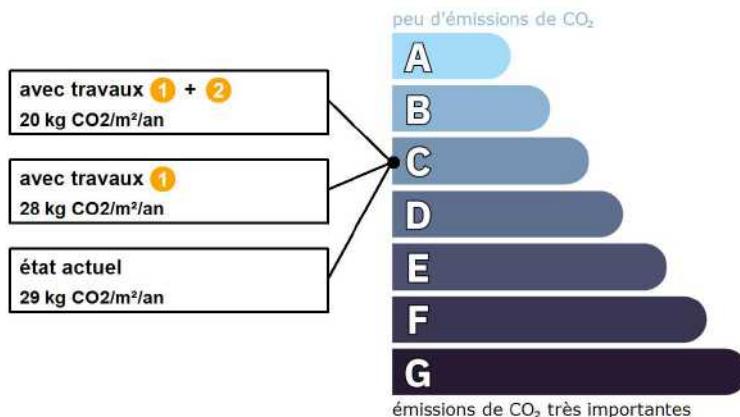
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : <https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : <https://france-renov.gouv.fr/aides>



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

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

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien 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).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
WE.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **24/LIFE/0080**

Rapport mentionnant la composition des parois

Date de visite du bien : **18/01/2024**

Photographies des travaux

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale :

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

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

Néant

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	🔍 Observé / mesuré	77 Seine et Marne
Altitude	💡 Donnée en ligne	-
Type de bien	🔍 Observé / mesuré	Maison Individuelle
Année de construction	≈ Estimé	Avant 1948
Surface habitable du logement	🔍 Observé / mesuré	62,14 m ²
Nombre de niveaux du logement	🔍 Observé / mesuré	2
Hauteur moyenne sous plafond	🔍 Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur Nord	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré 6,16 m ²
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu
	Epaisseur mur	🔍 Observé / mesuré 40 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré non
Plancher	Surface de plancher bas	🔍 Observé / mesuré 31,07 m ²
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré un sous-sol non chauffé
	Etat isolation des parois Aue	🔍 Observé / mesuré non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	🔍 Observé / mesuré 7.89 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	🔍 Observé / mesuré 31.07 m ²
Plafond	Type de pb	🔍 Observé / mesuré Plancher entre solives métalliques avec ou sans remplissage
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍 Observé / mesuré non
	Surface de plancher haut	🔍 Observé / mesuré 30,82 m ²
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré l'extérieur (combles aménagés)
	Type de ph	🔍 Observé / mesuré Combles aménagés sous rampants
Fenêtre 1 Nord	Isolation	🔍 Observé / mesuré inconnue
	Année de construction/rénovation	📅 Document fourni 1983 - 1988
	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré 3,3 m ²
	Placement	🔍 Observé / mesuré Mur Nord
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré Nord
Inclinaison vitrage	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré vertical
	Uw (saisie directe)	📅 Document fourni 1.5

Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes	
Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC	
Présence de joints d'étanchéité	🔍 Observé / mesuré	non	
Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage	
Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	20 mm	
Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non	
Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Argon / Krypton	
Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur	
Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
Type volets	🔍 Observé / mesuré	Vénitiens extérieurs tout métal	
Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche	
Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	0,25 m ²	
Placement	🔍 Observé / mesuré	Plafond	
Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Nord	
Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	≤ 25°	
Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres oscillantes	
Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Bois	
Présence de joints d'étanchéité	🔍 Observé / mesuré	non	
Fenêtre 2 Nord	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	12 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	2,8 m ²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur Nord
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
Porte-fenêtre Nord	Uw (saisie directe)	📄 Document fourni	1.5
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	🔍 Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de porte	🔍 Observé / mesuré	3,52 m ²
Porte	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur Nord
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Porte simple en métal
	Type de porte	🔍 Observé / mesuré	Porte avec 30-60% de double vitrage
	Présence de joints d'étanchéité	🔍 Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Mur Nord / Porte-fenêtre Nord

Type isolation	Observé / mesuré	non isolé
Longueur du PT	Observé / mesuré	5,6 m
Largeur du dormant menuiserie Lp	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Position menuiseries	Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 2		
Type de pont thermique	Observé / mesuré	Mur Nord / Fenêtre 1 Nord
Type isolation	Observé / mesuré	non isolé
Longueur du PT	Observé / mesuré	9,4 m
Largeur du dormant menuiserie Lp	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Position menuiseries	Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 3		
Type de pont thermique	Observé / mesuré	Mur Nord / Porte
Type isolation	Observé / mesuré	non isolé
Longueur du PT	Observé / mesuré	6 m
Largeur du dormant menuiserie Lp	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Position menuiseries	Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 4		
Type PT	Observé / mesuré	Mur Nord / Plancher Int.
Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
Longueur du PT	Observé / mesuré	1,3 m

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation		
Type de ventilation	Observé / mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
Façades exposées	Observé / mesuré	une
Logement Traversant	Observé / mesuré	non
Type d'installation de chauffage	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
Surface chauffée	Observé / mesuré	62,14 m²
Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré	1
Type générateur	Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz basse température installée à partir de 2016
Année installation générateur	Observé / mesuré	2021 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
Energie utilisée	Observé / mesuré	Gaz Naturel
Cper (présence d'une ventouse)	Observé / mesuré	non
Présence d'une veilleuse	Observé / mesuré	non
Chauffage		
Chaudière murale	Observé / mesuré	oui
Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	Observé / mesuré	oui
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	Observé / mesuré	non
Type émetteur	Observé / mesuré	Radiateur monotube sans robinet thermostatique
Température de distribution	Observé / mesuré	supérieur à 65°C
Année installation émetteur	Observé / mesuré	Inconnue
Type de chauffage	Observé / mesuré	central
Equipement intermittence	Observé / mesuré	Avec intermittence centrale avec minimum de température
Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré	1
Type générateur	Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz basse température installée à partir de 2016
Année installation générateur	Observé / mesuré	2021 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
Energie utilisée	Observé / mesuré	Gaz Naturel
Type production ECS	Observé / mesuré	Chauffage et ECS
Présence d'une veilleuse	Observé / mesuré	non
Eau chaude sanitaire		
Chaudière murale	Observé / mesuré	oui
Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	Observé / mesuré	oui
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	Observé / mesuré	non
Type de distribution	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
Type de production	Observé / mesuré	instantanée

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : Actif Diagnostic 75 rue du Grand Selves 31200 TOULOUSE

Tél. : 0666834007; 05.61.71.94.62 - N°SIREN : 921077491 - Compagnie d'assurance : AXA IAD n° 10781134904

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

2477E0221814K



ACTIF DIAGNOSTIC TOULOUSE

75 allée du grand selse 31200 Toulouse

Tél. : 05 61 71 94 62 ou 07 64 80 24 00

contact@actifdiagnostic-toulouse.fr | www.actifdiagnostic-toulouse.fr

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 24/LIFE/0080

Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)

Date du repérage : 18/01/2024

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

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

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Maison individuelle**

Adresse : **5 BIS RUE DE MALNOUE**

Commune : **77420 CHAMPS SUR MARNE**

Département : **Seine-et-Marne**

Référence cadastrale : , identifiant fiscal : **N/A**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Lot 34

Périmètre de repérage : **TOUTES LES PARTIES PRIVATIVES ACCESSIBLES SANS DEMONTAGE NI MANIPULATION DE MOBILIER**

Année de construction : < 1949

Année de l'installation : **Inconnue**

Distributeur d'électricité : **Engie**

Parties du bien non visitées : **Néant**

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **Mme GARANCHER**

Adresse : **5 BIS RUE DE MALNOUE**

77420 CHAMPS SUR MARNE

Téléphone et adresse internet : ... **Non communiqués**

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

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : **Mme GARANCHER**

Adresse : **5 BIS RUE DE MALNOUE**

77420 CHAMPS SUR MARNE

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

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **BENNOUNA RIAD**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **Actif Diagnostic**

Adresse : **75 rue du Grand Selves**

..... **31200 TOULOUSE**

Numéro SIRET : **92107749100014**

Désignation de la compagnie d'assurance : .. **AXA IAD**

Numéro de police et date de validité : **10781134904 - 15/04/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT** le **15/09/2022** jusqu'au **15/09/2028**. (Certification de compétence **C2021-SE08-003**)

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

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

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

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

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

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

E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

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

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

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

E.3. Les constatations diverses concernent :

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

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre	Photos
B1.3 g	Le dispositif assurant la coupure d'urgence est placé à plus de 1,80 m du sol fini et n'est pas accessible au moyen de marches ou d'une estrade.			
B3.3.1 d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.			
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Remarques : (Rez de chaussée - Séjour)	B3.3.6 1	Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en œuvre : - protection du (des) CIRCUIT(s) concerné(s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.	B3.3.6 1	Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en œuvre : - protection du (des) CIRCUIT(s) concerné(s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	

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

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

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

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

G.1. – Informations complémentaires

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

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

G.2. – Constatations diverses

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

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

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

Néant

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

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

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

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

Néant

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

Néant

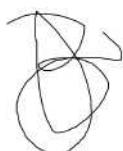
Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par WE.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)

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

Visite effectuée le : **18/01/2024**

Etat rédigé à **CHAMPS SUR MARNE**, le **18/01/2024**

Par : **BENNOUNA RIAD**



Signature du représentant :

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

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

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

J. - Informations complémentaires

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

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

Annexe - Photos

	Photo du Compteur électrique
	Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : B3.3.1 d La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.

Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

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

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

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

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

Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier : 24/LIFE/0080
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 45-500 (juillet 2022)
Date du repérage : 18/01/2024

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

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Seine-et-Marne**
Adresse : **5 BIS RUE DE MALNOUE**
Commune : **77420 CHAMPS SUR MARNE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Lot 34
Type de bâtiment : **Habitation (maisons individuelles)**
Nature du gaz distribué : **Gaz naturel**
Distributeur de gaz : **Engie**
Installation alimentée en gaz : **OUI**

B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :
Nom et prénom : **Mme GARANCHER**
Adresse : **5 BIS RUE DE MALNOUE**
..... **77420 CHAMPS SUR MARNE**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Propriétaire
Nom et prénom : **Mme GARANCHER**
Adresse : **5 BIS RUE DE MALNOUE**
..... **77420 CHAMPS SUR MARNE**

Titulaire du contrat de fourniture de gaz :
Nom et prénom :
Adresse :
N° de téléphone :
Références :

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : **BENNOUNA RIAD**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Actif Diagnostic**
Adresse : **75 rue du Grand Selves**
..... **31200 TOULOUSE**
Numéro SIRET : **92107749100014**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA IAD**
Numéro de police et date de validité : **10781134904 - 15/04/2024**
Certification de compétence **C2021-SE08-003** délivrée par : **WE.CERT, le 15/09/2022**
Norme méthodologique employée : **NF P 45-500 (Juillet 2022)**

D. - Identification des appareils

Liste des installations intérieures gaz (Genre ⁽¹⁾ , marque, modèle)	Type ⁽²⁾	Puissance en kW	Localisation	Observations : (anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Chaudière CHAPPEE	Raccordé	Non Visible	Sous-Sol - Buanderie	Photo : PhGaz001 Entretien appareil : Oui Entretien conduit : Non

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur,

(2) Non raccordé — Raccordé — Étanche.

E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle ⁽³⁾ (selon la norme)	Anomalies observées (A1 ⁽⁴⁾ , A2 ⁽⁵⁾ , DGI ⁽⁶⁾ , 32c ⁽⁷⁾)	Libellé des anomalies et recommandations
Néant	-	-

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

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

Néant

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

Liste des points de contrôles n'ayant pas pu être réalisés :

Appareil	Type	Point de contrôle (selon la norme utilisée)	Points désignés (selon la norme utilisée)	Observations
Chaudière CHAPPEE	C.9	Appareils adaptés au type et à la pression du gaz	10) Au moins un appareil installé est apparemment inadapté au type du gaz	-
	C.10	Raccordement en gaz des appareils par tuyaux non rigides	18e) Un appareil prévu pour fonctionner à l'extérieur ou à l'air libre est installé à l'intérieur	
	C.16	Ventilation du local - Amenées et sorties d'air directes	21) Si la sortie d'air est directe, l'amenée d'air est également directe	
	C.24	Appareil raccordé - Etat du conduit de raccordement	29f) Le conduit de raccordement de l'appareil dont l'évacuation des produits de combustion fonctionne en pression possède un conduit enveloppe	

G. - Constatations diverses

Commentaires :

Le contrôle apparent de l'étanchéité par lecture de débit n'a pas été réalisé mais un essai d'étanchéité partiel a été effectué à l'aide d'un produit moussant sur les raccords visibles.

Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée

- Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté
- Le conduit de raccordement n'est pas visitable
- Au moins un assemblage par raccord mécanique est réalisé au moyen d'un ruban d'étanchéité

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

Néant

Observations complémentaires :

Néant

H. - Conclusion

Conclusion :

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

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

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

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

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

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par WE.CERT
- 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)*

Signature du représentant :

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

Visite effectuée le **18/01/2024**.

Fait à **CHAMPS SUR MARNE**, le **18/01/2024**

Par : **BENNOUNA RIAD**



Annexe - Photos



Photo n° PhGaz001
Localisation : Sous-Sol - Chaufferie
Chaudière CHAPPEE (Type : Etanche)

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

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

Les accidents dus aux installations gaz, tout en restant peu nombreux, sont responsables d'un nombre important de victimes. La vétusté des installations, l'absence d'entretien des appareils et certains comportements imprudents sont des facteurs de risque : 98 % des accidents, fuites et explosions sont recensés dans les installations intérieures.

Les intoxications oxycarbonées et les explosions font un grand nombre de victimes qui décèdent ou gardent des séquelles et handicaps à long terme.

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

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

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

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

- ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,
- fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,
- sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle qui entraînerait une explosion :

- ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux disjoncteurs,
- ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
- ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
- une fois à l'extérieur, prévenir les secours

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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

5BIS RUE DE MALNOUE 77420 CHAMPS-SUR-MARNE

Adresse: 5bis Rue de Malnoue 77420 CHAMPS SUR MARNE

Coordonnées GPS: 48.851277, 2.601806

Cadastre: BH 130

Commune: CHAMPS SUR MARNE

Code Insee: 77083

Reference d'édition: 2563747

Date d'édition: 24/01/2024

Vendeur:

GARANCHER

Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

21 BASIAS, 1 BASOL, 1 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Fort Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Marne	Approuvé	12/07/1994
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Marne	Approuvé	12/07/1994
		Inondation Marne	Prescrit	04/02/2007
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Marne	Prescrit	04/02/2007
		Inondation marne	Approuvé	30/12/2002
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau marne	Approuvé	30/12/2002
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain Tassements différentiels -	Prescrit	11/07/2001
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

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

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

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

N°	2021/DDT/SEPR n°123	du	30 juin 2021	Mis à jour le	
Adresse de l'immeuble	5bis Rue de Malnoue	Code postal ou Insee	77420	Commune	CHAMPS SUR MARNE
Références cadastrales :			BH 130		

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N	Oui	X	Non
prescrit <input checked="" type="checkbox"/> anticipé <input type="checkbox"/> approuvé <input type="checkbox"/>	date	11/07/2001	
Si oui , les risques naturels pris en considération sont liés à :			
inondation <input type="checkbox"/>	crue torrentielle <input type="checkbox"/>	remontée de nappe <input type="checkbox"/>	avalanches <input type="checkbox"/>
cyclone <input type="checkbox"/>	mouvements de terrain <input checked="" type="checkbox"/>	sécheresse géotechnique <input type="checkbox"/>	feux de forêt <input type="checkbox"/>
séisme <input type="checkbox"/>	volcan <input type="checkbox"/>	autres <input type="checkbox"/>	

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN	Oui	Non	X
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)	Oui	Non	X
Si oui, exposition à l'horizon des :	30 ans	100 ans	

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M	Oui	Non	X
prescrit <input type="checkbox"/> anticipé <input type="checkbox"/> approuvé <input type="checkbox"/>	date		
Si oui , les risques naturels pris en considération sont liés à :			
mouvements de terrain <input type="checkbox"/>	autres <input type="checkbox"/>		
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte			

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM	Oui	Non	X
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	Non	

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé	Oui	Non	X
Si oui , les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :			
effet toxique <input type="checkbox"/> effet thermique <input type="checkbox"/> effet de surpression <input type="checkbox"/>	Oui	Non	X
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :			

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	Oui	Non	X
L'immeuble est situé en zone de prescription	Oui	Non	
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	Non	
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location	Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en	zone 1 <input checked="" type="checkbox"/> zone 2 <input type="checkbox"/> zone 3 <input type="checkbox"/> zone 4 <input type="checkbox"/> zone 5 <input type="checkbox"/>
	très faible faible modérée moyenne forte

Information relative à la pollution de sols	Oui	Non	X
> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)	Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon	Oui	Non	X
> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3	Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)	Oui	Non	X
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEBC	Oui	Non	

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*	Oui	Non	X
* catastrophe naturelle minière ou technologique			

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente	Oui	Non	X
vendeur GARANCHER date / lieu 24/01/2024 / CHAMPS SUR MARNE acquéreur			

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018.

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

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



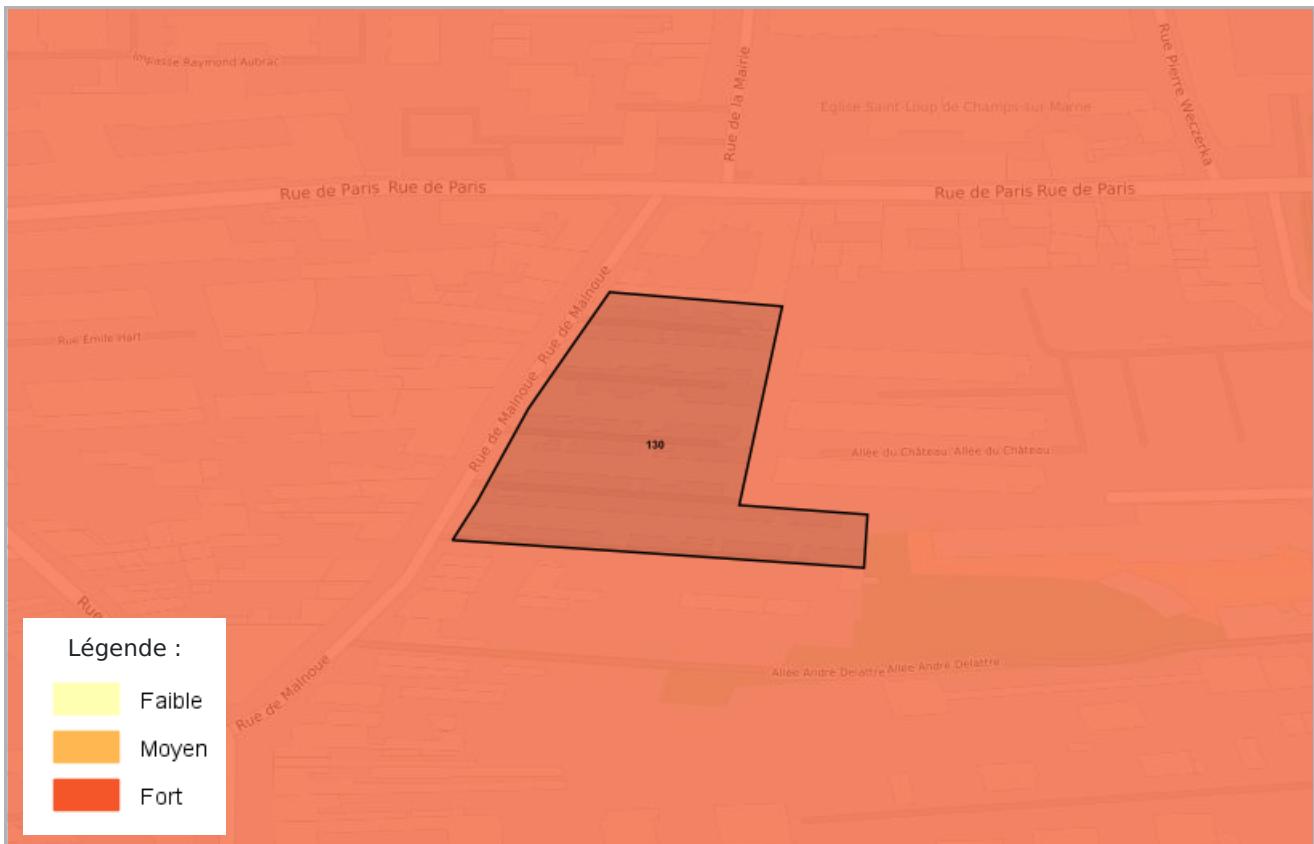
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



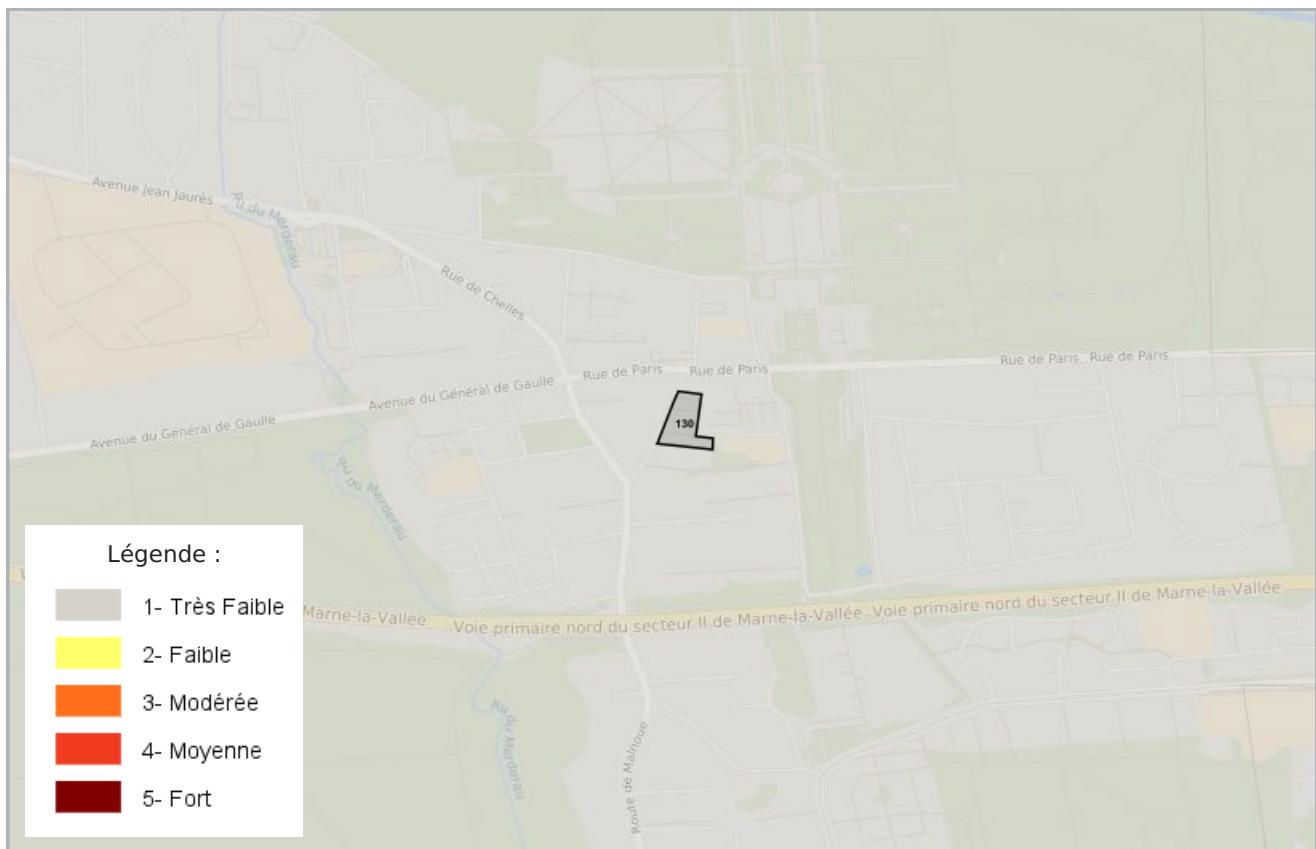
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



RADON



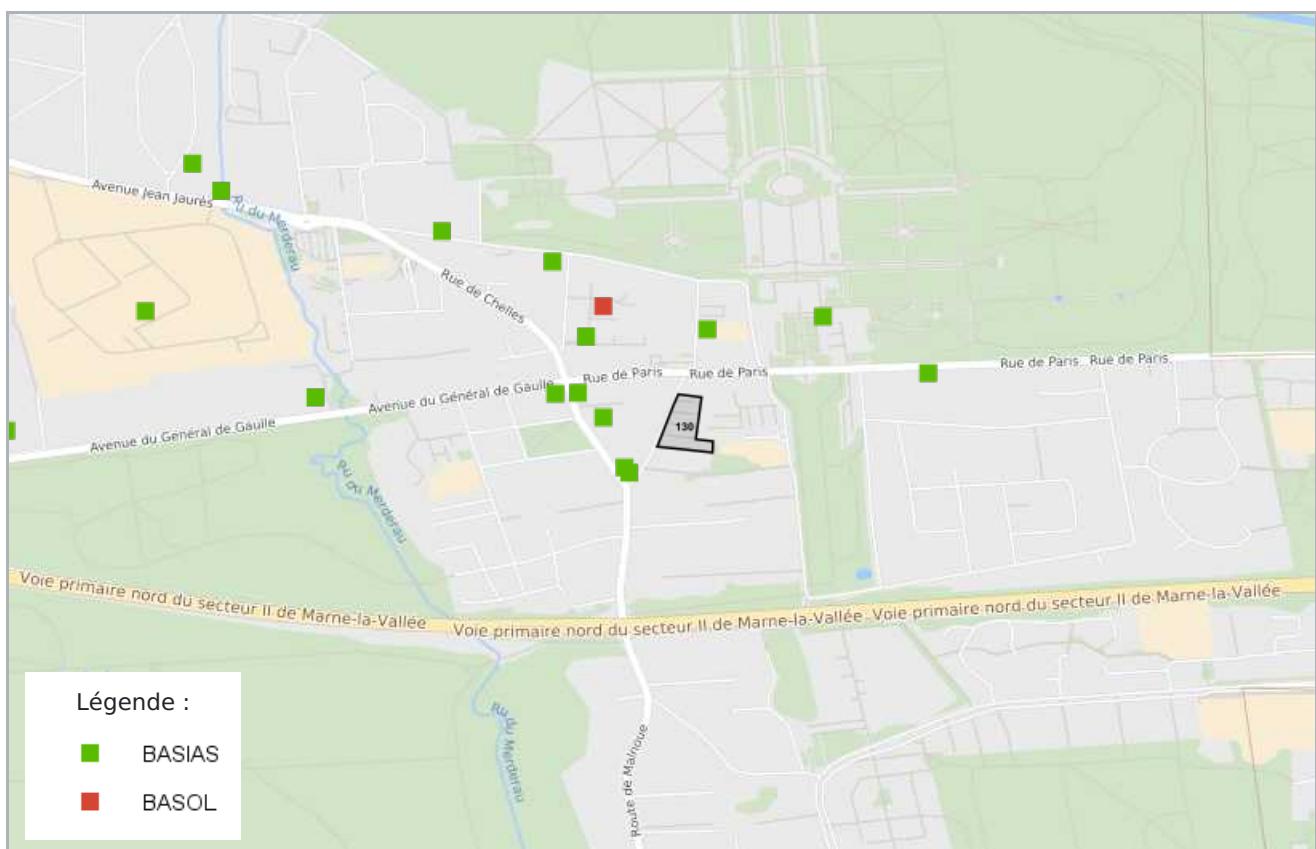
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



Légende :

- 1- Très Faible
- 2- Faible
- 3- Modérée
- 4- Moyenne
- 5- Fort

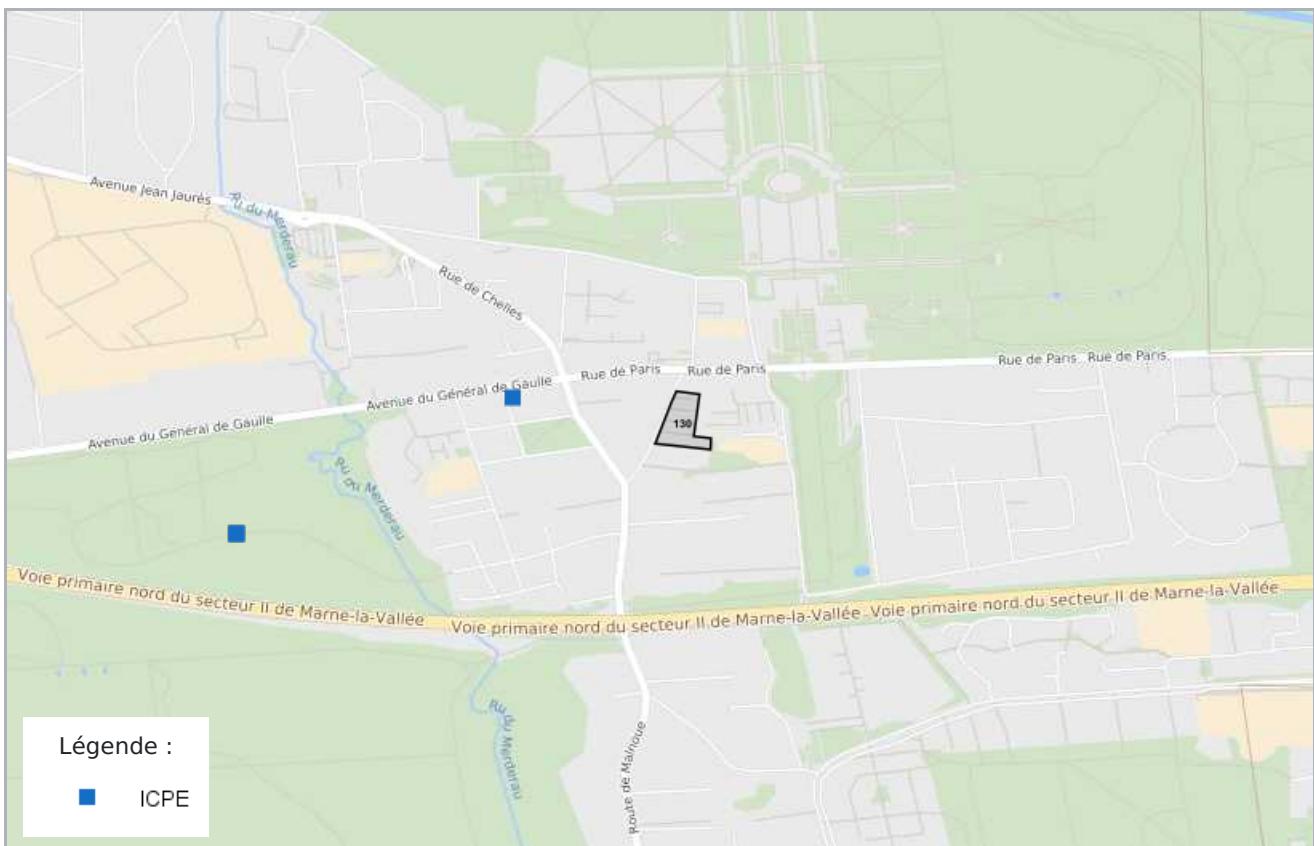
CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



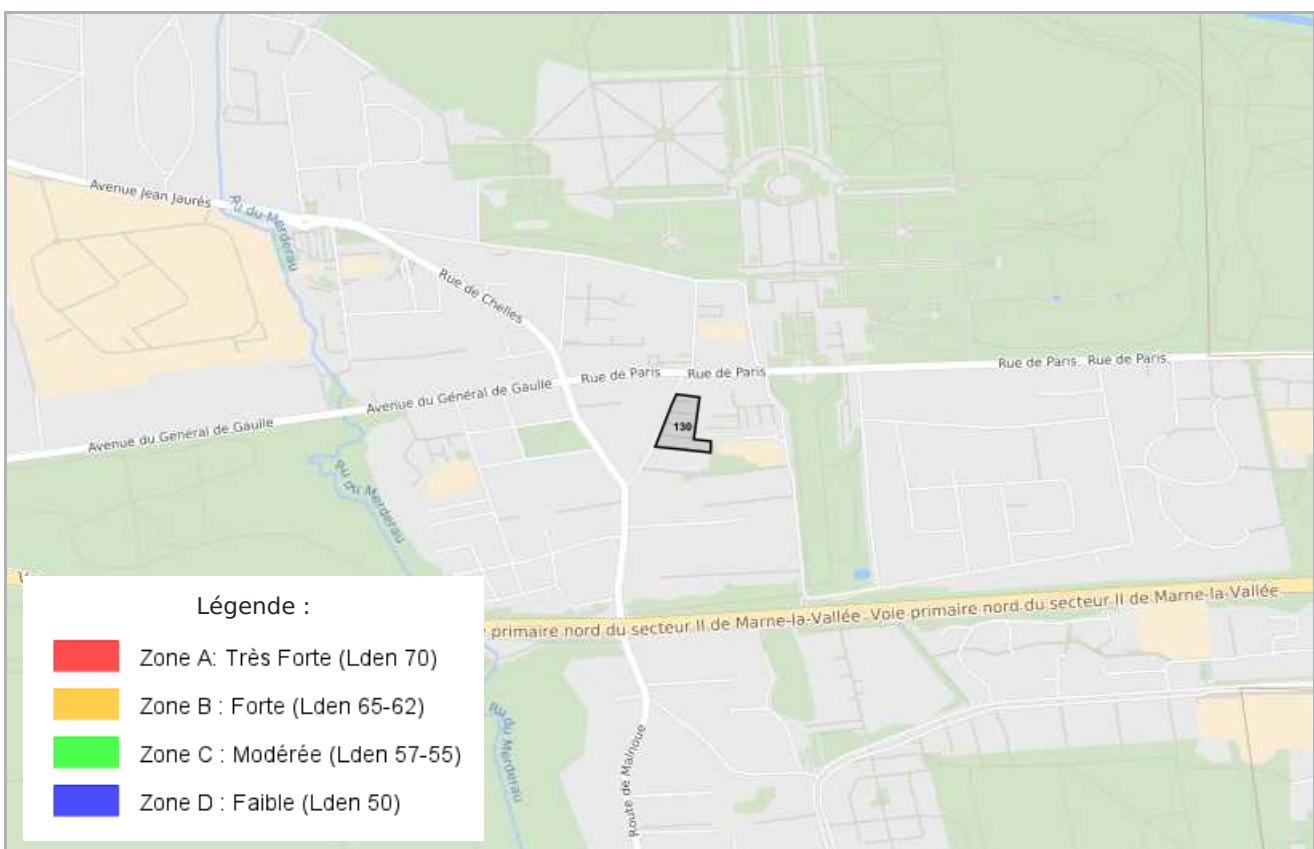
Légende :

- BASIAS
- BASOL

CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



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

30 rue Malnoue (de) CHAMPS SUR MARNE		55 mètres
SSP3872327	Pirès (Ets)	
En arrêt	<i>Dépôt d'hydrocarbures</i>	
16 rue Alsace (d') CHAMPS SUR MARNE		60 mètres
SSP3872328	Meijonade (Ets)	
Indéterminé	<i>Garage</i>	
7 rue Alsace (d') CHAMPS SUR MARNE		77 mètres
SSP3875333	CALMEL (Garage), Ex. SOSNWSKI Jérôme	
Indéterminé	<i>Tôlerie - Peinture</i>	
2 rue Alsace (d') CHAMPS SUR MARNE		119 mètres
SSP3872058	Chaussin (Garage)	
En arrêt	<i>Garage</i>	
6 rue Lorraine (de) CHAMPS SUR MARNE		125 mètres
SSP3876217	SPIDU Sté Parisienne d'Installation d'Usines	
En arrêt	<i>Atelier mécanique</i>	
1 rue Alsace (rue d') CHAMPS SUR MARNE		145 mètres
SSP3874653	PACHE Emile	
Indéterminé	<i>Fabrique de fermetures métalliques</i>	
2 bis rue Lorraine (de) CHAMPS SUR MARNE		156 mètres
SSP3875884	GUINOT (G.)	
En arrêt	<i>Dépôt d'hydrocarbures</i>	
		211 mètres
SSP3872053	Cahen D'Anvers (Charles)	
En arrêt	<i>Station-service</i>	
48 rue Paris (de) CHAMPS SUR MARNE		281 mètres
SSP3872054	HUMBLOT (P.), Ex. Garage CALMEL	
En arrêt	<i>Garage</i>	
11 rue Lorraine (de) CHAMPS SUR MARNE		291 mètres
SSP3876546	PIRES R.N.	
Indéterminé	<i>Garage</i>	
8 rue Jaurès (Jean) CHAMPS SUR MARNE		419 mètres
SSP3874849	PILVIN	
En arrêt	<i>Garage</i>	
None Chemin Rû (du) CHAMPS SUR MARNE		429 mètres
SSP3875209	DELEPINÉ (Jean)	
En arrêt	<i>Serrurerie</i>	

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

SSP3872607 Dideron None lieu dit Bois Bailly (le) CHAMPS SUR MARNE	SSP3872059 Vernet (Ets), Ex. Chabanier (Ets) 36 rue Paris (de) CHAMPS SUR MARNE
SSP3877100 Propriété de Mr Cachan D'Anvers None rue Ecoles (des) CHAMPS SUR MARNE	SSP3877097 Humblot None route Départementale N°217 CHAMPS SUR MARNE
SSP3877099 Chaussin 2 rue Alsace (d') CHAMPS SUR MARNE	SSP3877098 Vernet (Installation) 36 rue Paris (de) CHAMPS SUR MARNE
SSP3872055 Union des Coopérateurs None rue Tamaris (des) CHAMPS SUR MARNE	SSP3875473 Décoration Peinture (Société) 65 rue Gaulle (du Général de) CHAMPS SUR MARNE
SSP3877101 Propriété de Mr Milot 81 rue Pivert (du) CHAMPS SUR MARNE	

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

136 mètres

SSP000603401 Société SPIDU	<i>La société SPIDU est en cessation d'activité depuis le 4 janvier 1999 et n'est pas répertoriée dans le registre des sociétés. Cette société exerçait une activité d'assemblage de chaudière comprenant les activités suivantes : • chaudronnerie et tôleerie, • travail des métaux, • application par pulvérisation de peinture à base de solvant, • séchage de peinture en cabine, • utilisation de 2 compresseurs d'air, • stockage en cuve aérienne de 1000 kg de gaz liquéfié, • stockage de 2 cuves enterrées de fuel (3500 l et 8000 l) et une cuve aérienne de fuel de 5000 l. Lors de la vente du terrain à des fins de construction de logements (usage sensible), une étude des sols a été réalisée afin de confirmer ou non la présence potentielle de pollution notamment liée au travail des métaux, à l'utilisation de peinture, aux équipements présents sur le site (cuves) et aux remblais utilisés lors de la construction des bâtiments (amiante). Au total 14 sondages et 1 piézomètre ont été installés. Les recherches sur les échantillons portaient sur les traces de métaux lourds, d'hydrocarbures, de solvants aromatiques et chlorés ainsi que les Polychlorobiphényles (PCB). Les analyses révèlent la présence de cuivre en concentration supérieure aux teneurs naturellement présentes dans les sols non pollués mais inférieure à la Valeur de Constat d'impact (VCI) pour un usage sensible. Les analyses mettent également en évidence au niveau de la cuve à fuel enterrée une concentration importante en hydrocarbures qui décroît en profondeur. Cependant aucune de ces concentrations ne dépassent la VCI usage sensible. Les résultats démontrent une absence de pollution aux solvants chlorés et aromatiques ainsi qu'au PCB. Le rapport conclut à une absence de pollution pour les paramètres recherchés mais en précisant néanmoins que la teneur en hydrocarbures et en cuivre reste tout de même importante (180 mg/kg alors que la VCI usage sensible est de 190 mg/kg pour le cuivre). Dans ce cadre lors du futur aménagement du site pour des logements à usage collectifs, le rapport indique que 24,06 tonnes de terres contenant des hydrocarbures ont été excavées et envoyées en centre d'enfouissement technique de classe 2, que les 2 cuves enterrées ont été dégazées et que les déchets amiantes ont été éliminés. Observations: Une analyse des eaux a été réalisée ne révélant pas de contamination par les composés recherchés (métaux lourds et hydrocarbures).</i>
--	---

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

Centre Commercial Carrefour - Avenue des Pyramides 77311 CHAMPS SUR MARNE	190 mètres
KIM PRESSING (ex BARDOT 5 à SEC SA)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006509475



Préfecture : Seine-et-Marne
Commune : CHAMPS SUR MARNE

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

5bis Rue de Malnoue
77420 CHAMPS SUR MARNE

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

Cochez les cases OUI ou NON

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	11/06/2018	12/06/2018	26/11/2018	07/12/2018	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/10/2018	31/12/2018	18/06/2019	17/07/2019	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2020	30/09/2020	18/05/2021	06/06/2021	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/06/2021	20/06/2021	26/07/2021	01/08/2021	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/06/2021	04/06/2021	09/08/2021	25/08/2021	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/07/2021	14/07/2021	13/09/2021	28/09/2021	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/01/1991	31/12/1992	16/08/1993	03/09/1993	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/12/1993	15/01/1994	12/04/1994	29/04/1994	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/01/1993	28/02/1995	08/01/1996	28/01/1996	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/03/1995	31/10/1996	12/05/1997	25/05/1997	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/05/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2009	30/09/2009	31/03/2011	06/04/2011	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	01/04/1983	28/04/1983	16/05/1983	18/05/1983	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

N° Client :

CONTRAT D'ENTRETIEN N°

Les contractants

Le présent contrat a pour objet de définir les rapports contractuels entre les soussignés :

D'une part, le client :

Le souscripteur :

Mr ou Mme : Gaelancher
ADRESSE : 5 bis rue de malmaison
Code Postal : 942 Ville : Champs
Tél .Domicile : 062/65001 Marne
Tél .Port/Bureau :
Email : gaelancher@gmail.com

Utilisateur :

Mr ou Mme : _____
ADRESSE : _____
Code Postal : _____ Ville : _____
Tél .Domicile :
Tél .Port/Bureau :
Email :
Etage : _____ Code porte : _____
Escalier : _____ Bâtiment : _____

D'autre part :

MICKAEL CHARLES Mickael Charles EI - 7 AV.PAUL DOUMER - 93460 Gournay sur Marne

Par le présent contrat, le CLIENT confie à la Société MICKAEL CHARLES l'entretien annuel de la chaudière de marque Chaudière CHAPPE Série N° _____ Puissance _____

Type Gaz : Naturel

sur le site cité ci-dessous, pour la durée et aux conditions définies ci-après

Type de contrat

MOD

Contrat d'entretien d'une chaudière basse température à conduit de cheminée au gaz naturel, comprenant une visite d'entretien, 1 ramonage du conduit lors de la visite et Les dépannages seront Gratuit en illimitée en cas de panne pendant 1 ans (Déplacement et Main d'œuvre).

Le ramonage n'est pas compris dans le contrat d'entretien, il pourra être effectué à la demande du client lors du rendez-vous.

Tarif et conditions de règlement du contrat

Le coût de l'abonnement est de 180 TTC pour une durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction
Le règlement sera effectué en une seul fois soit par chèque ou par prélèvement automatique.

Durée du contrat

Le présent contrat est établi pour une durée du 1/4/25 au 8/4/25
à compter de la date de signature de celui-ci par les deux parties.

A l'issue de cette période, une étude et une personnalisation d'un nouveau contrat vous seront proposée, sauf dénonciation par l'un des contractants, adressées par lettre recommandée avec accusé de réception, deux mois avant l'expiration de la période contractuelle.

Délais d'interventions

La Société MICKAEL CHARLES interviendra à l'environ d'une année d'intervalle entre chaque entretien.
Dépannage sous 24 à 48 H selon le type de contrat.

Fait en double exemplaire le 8.12.24 à Champs / Marne

signature du client



Mickael Charles

7 Av. Paul Doumer - 93460 Gournay sur Marne

Mobile : 06 63 14 65 36 - Tél/Fax : 01 43 08 18 95

Mail : mickael.charles@live.fr - www.chauffageplomberie.fr

R.C.S. : 451934467 000 23 - SIRET : 451934467 000 23

N° d'INSEE : FR75451934467 - V.N.d.C.I.E.E : 170 - A.P.E : 4222B



CONTRAT D'ENTRETIEN DES CHAUDIERES A USAGE DOMESTIQUE UTILISANT LES COMBUSTIBLES GAZEUX

A-CONDITIONS GENERALES

1. SERVICES OU PRESTATIONS COMPRIS DANS LE CONTRAT D' ENTRETIEN

Une visite d'entretien obligatoire annoncé quinze jours à l'avance au souscripteur, celui-ci pouvant demander un report trois jours ouvrables au moins avant la date fixée. Le prestataire indiquera à la demande expresse du souscripteur si la visite aura lieu le matin ou l'après-midi.

La visite comporte les opérations et prestations suivantes :

- nettoyage du corps de chauffe, du brûleur, de la veilleuse,
- vérification de la pompe (si incorporée dans l'appareil),
- vérification et réglage des organes de régulation (si incorporée dans l'appareil),
- vérification des dispositifs de sécurité de l'appareil,
- vérification de la sécurité VMC de la chaudière (si incorporée dans l'appareil),
- vérification des débits gaz et réglage éventuel,
- pour les chaudières avec ballon à accumulation, vérification des anodes ainsi que des accessoires fournis par le constructeur et suivant prescriptions de celui-ci,
- la main d'œuvre nécessaire au remplacement des pièces défectueuses,
- la fourniture des joints dont le changement est rendu si nécessaire du fait des opérations d'entretien, à l'exclusion des autres pièces.

Un dépannage éventuel sur appel justifié de l'abonné (voir 4) dans les conditions (jours ouvrables) et dans un délai spécifiés dans les conditions particulières (voir 6.1).
Horraire d'ouverture du lundi au jeudi de 8h à 18h, le vendredi de 8h à 16h

2. DUREE ET DENONCIATION

Le présent abonnement est conclu pour une durée de un an. Il est renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusée de réception de l'une ou l'autre des parties deux mois au moins avant son échéance.

Le prestataire s'engage à laisser l'appareil en bon état de fonctionnement.

En cas de changement de chaudière au cours du contrat d'entretien et rachat d'un appareil de même marque, la durée de l'abonnement qui reste à courir sera reportée sur le nouvel appareil.

En cas d'acquisition d'une chaudière d'une autre marque au cours du contrat d'entretien, le souscripteur devra notifier ce changement au prestataire dans un délai de dix jours après l'installation.

3. PRIX, CONDITIONS DE PAIEMENT, REVISION

Le présent contrat est souscrit pour la somme forfaitaire par appareil indiquée dans les conditions particulières (voir partie B).

Ce prix est révisable chaque année au moment du renouvellement du contrat, suivant la réglementation en vigueur dont la référence sera communiquée au souscripteur.

Le montant de la redevance est payable au moment de la souscription ou du renouvellement du contrat.

Le non paiement de la redevance dans les trente jours suivant la souscription ou le renouvellement du contrat entraîne la suppression de l'entretien et annule les clauses du contrat.

Dans le cas de dénonciation ou d'annulation, la responsabilité du prestataire est de toutes les conséquences pouvant résulter de la cessation de l'entretien.

Les visites injustifiées, demandée par l'abonné, seront facturées au prix tarif "dépannage sur appel" en vigueur.

4. SERVICE OU PRESTATION NON COMPRIS DANS LE CONTRAT D'ENTRETIEN

4.1 Ne sont pas compris dans le contrat et sont considérées comme appels injustifiés les demandes de dépannage correspondant aux interventions suivantes :

- ramonage des conduits de fumées et pots de purge (sous conditions)
- vérification et entretien des radiateurs et canalisations (fuites, apponts d'eau, ect.),
- réparation d'avaries ou de pannes causée par : fausses manœuvres, interventions étranges, gel, utilisation d'eau ou de gaz anormalement pollués, utilisation en atmosphère anormalement polluée (poussière abondante, vapeur grasses et/ou corrosives),
- intervention pour manque de gaz ou d'électricité,
- entretien et dépannage des dispositifs extérieurs à la chaudière (VMC, régulation, etc.) qui pourront faire l'objet d'un avenant au présent contrat.
- remplissage régulier d'eau chauffage de la chaudière en cours d'année.

4.2 Ne sont pas compris dans le contrat mais sont considérées comme appels justifiés les demandes de dépannage correspondant aux interventions suivantes :

- détartrage serpentin, désembouage de circuit, plancher chauffant, régulation,
- main - d'œuvre pour le remplacement du corps de chauffe des chaudières au sol et des châssis et dossier de toutes chaudières
- d'une manière générale, les interventions autres que celles prévues en 4.1

5. RESPONSABILITE

5.1 Du souscripteur

Le souscripteur doit s'assurer de l'existence des certificats de conformité correspondant aux installations comprenant les appareils pris en charge par le prestataire, par le présent abonnement. Ces installations, et en particulier celles ayant pour objet la ventilation des locaux, l'évacuation des gaz brûlés, la protection des circuits et canalisation de toutes nature, devront avoir été réalisées selon les règles de l'art et en conformité avec la réglementation en vigueur lors de leur réalisation. Le souscripteur s'engage à maintenir ces installations en stricte conformité avec ces règles. Il fera effectuer toutes modifications, si une réglementation nouvelle les imposait, sur les appareils faisant l'objet de cet abonnement. Il s'interdira d'apporter ou de faire apporter quelque modification que ce soit, hors celle prévue à l'alinéa précédent, aux appareils pris en charge par le présent abonnement, sans en informer préalablement le prestataire ; le souscripteur s'interdira de même de modifier le réglage de ceux-ci. Le libre accès aux appareils devra être constamment garanti au prestataire ; en particulier, aucun aménagement postérieur à la signature du contrat ne devra gêner ou empêcher les opérations d'entretien.

5.2 Du prestataire

Il s'engage dans tous les cas à assurer le bon fonctionnement de l'appareil dans la mesure où toutes les règles d'installation et de bonne utilisation sont respectées.

La responsabilité du prestataire ne saurait être engagée pour tous incident ou accidents provoqués par fausse manœuvre, malveillance, sinistre, guerre, inondations, tremblements de terre, incendie, orage.

Elle ne saurait l'être non plus pour d'éventuels incidents dans le circuit de chauffage (en dehors de la chaudière) ou de la cheminée.

6. ORGANISATION DES VISITES

6.1 Si le prestataire annonce sa visite au souscripteur mais ne vient pas, la visite se fera à la convenance du souscripteur et un dépannage gratuit, s'il est nécessaire, sera d'effectué en dédommagement.

6.2 Si le prestataire se déplace chez le souscripteur mais que ce dernier est absent au rendez-vous, le prestataire a l'obligation de laisser un avis de passage.

Le prestataire doit fixer un second rendez-vous et, si une nouvelle absence du souscripteur est constatée, une facturation supplémentaire de ce déplacement sera effectuée.

Synthèse Géorisques

Date de réalisation : 7 mai 2024

RÉFÉRENCES DU BIEN

Adresse du bien :
77420 Champs-sur-Marne

Cordonnées géographiques du point (*sur lequel se fonde l'analyse*) :
Longitude : 2.6021812400711
Latitude : 48.851418968132

Parcelle saisie à titre informatif :
77083000BH0130



Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	-
	 Mouvement de terrain		Non
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines		Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres autour d'une cavité identifiée.
 Canalisation TMD		Oui	Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.
 Radon		Non	-
 Séisme		Non	-
 Retrait / gonflement des argiles		Oui	Le bien se situe dans une zone d'aléa Fort.

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

GÉORISQUES

Rapport de risques

📍 **Adresse recherchée :**

Parcelle 000BH0130
située à Champs-
sur-Marne (77420)



Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.
Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et
technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :
georisques.gouv.fr/cgu

Risques naturels identifiés : 5

 INONDATION	 à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	 sur ma commune : EXISTANT
 SÉISME	 à mon adresse : FAIBLE	 sur ma commune : FAIBLE
 MOUVEMENTS DE TERRAIN	 à mon adresse : EXISTANT	 sur ma commune : EXISTANT
 RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	 à mon adresse : IMPORTANT	 sur ma commune : IMPORTANT
 RADON	 à mon adresse : FAIBLE	 sur ma commune : FAIBLE

Risques technologiques identifiés : 3

 INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	 à mon adresse : NON CONCERNÉ	 sur ma commune : CONCERNÉ
 CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	 à mon adresse : CONCERNÉ	 sur ma commune : CONCERNÉ
 POLLUTION DES SOLS	 à mon adresse : CONCERNÉ	 sur ma commune : CONCERNÉ

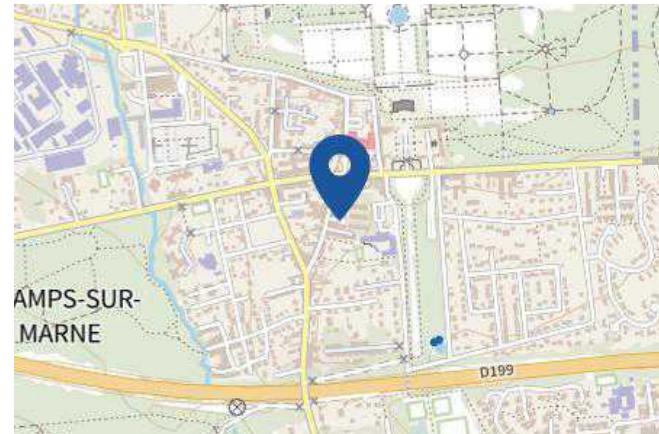
Risque d'inondation près de chez moi

 Risque à mon adresse PAS DE RISQUE CONNU

 Risque sur la commune EXISTANT

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.

En apprendre plus sur le risque inondation

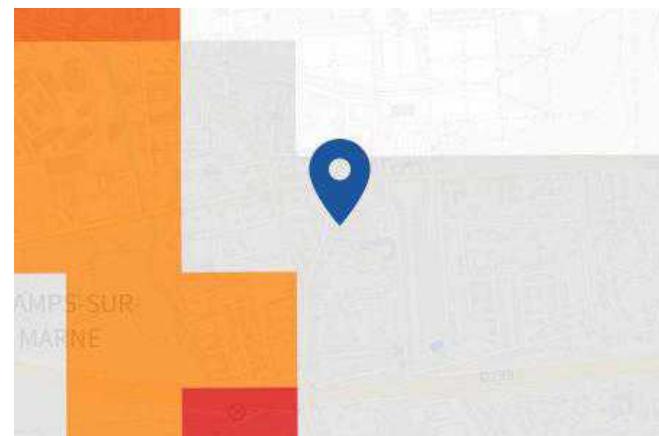


Légende :



Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

Risques liés aux remontées de nappe



Légende

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

Informations détaillées :

Risque d'inondation près de chez moi



DDRM : DDRM77

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :
Inondation
Par une crue à débordement lent de cours d'eau



PAPI : PAPI Seine et Marne Francilienne

Votre commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 95DRIEE_IF20190001.
Il couvre les aléas et sous aléas :
Inondation
Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aider à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.



REMONTÉE DE NAPPES :

Vous êtes situé dans une zone où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe, ou au moins des inondations de cave.
- Votre niveau d'exposition est : Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave.
- L'indication de fiabilité associé à votre zone est : MOYENNE



AZI : Marne

L'atlas des zones inondables (AZI) vise à faciliter la connaissance des risques d'inondations par les collectivités territoriales, les services de l'État et le public.

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Historique des CATNAT inondations dans ma commune : 10

Code NOR	Début le	Sur le journal officiel du
INTE2127287A	13/07/2021	28/09/2021
INTE2122514A	19/06/2021	01/08/2021
INTE2124447A	03/06/2021	25/08/2021
INTE1831446A	11/06/2018	07/12/2018
INTE1804348A	15/01/2018	15/02/2018
INTE9900627A	25/12/1999	30/12/1999
INTE9500070A	17/01/1995	08/02/1995
INTE9400171A	19/12/1993	29/04/1994

Risque d'inondation près de chez moi

Code NOR	Début le	Sur le journal officiel du
ECOA8800084A	23/07/1988	03/11/1988
NOR19830516	01/04/1983	18/05/1983

Risque de séisme près de chez moi

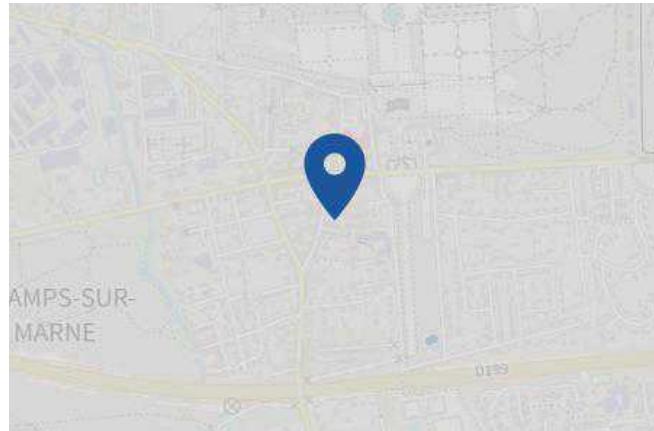
 Risque à mon adresse FAIBLE

 Risque sur la commune FAIBLE

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'homme, ampleurs des dégâts aux constructions).

En savoir plus sur le risque séisme



Légende :



Informations détaillées :



SÉISME : Échelle réglementaire et obligations associées

Sur l'échelle réglementaire, à votre adresse, le risque sismique est de **1/5**.

Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique.

Risque de mouvements de terrain de près de chez moi

 Risque à mon adresse **EXISTANT**

 Risque sur la commune **EXISTANT**

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

En apprendre plus sur le risque mouvements de terrain



Légende :

Cave	Carrière	Naturelle	Indéterminée
Galerie	★ Ouvrage Civil	● Ouvrage militaire	★ Puits
● Souterrain	■ Glissement	▲ Erosion des berges	★ Effondrement
▼ Coulée	◆ Eboulement		

Type de risque à mon adresse

- Tassements différentiels

Informations détaillées :



DDRM : DDRM77

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :
[Mouvement de terrain](#)
[Tassements différentiels](#)

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

L'Etat recense et décide de l'attribution de l'état de Catastrophe Naturelle depuis 1982.

Historique des CATNAT mouvements de terrain dans ma commune : 1

Risque de mouvements de terrain de près de chez moi

Code NOR	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9900627A	25/12/1999	30/12/1999

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

 Risque à mon adresse **IMPORTANT**

 Risque sur la commune **IMPORTANT**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche.

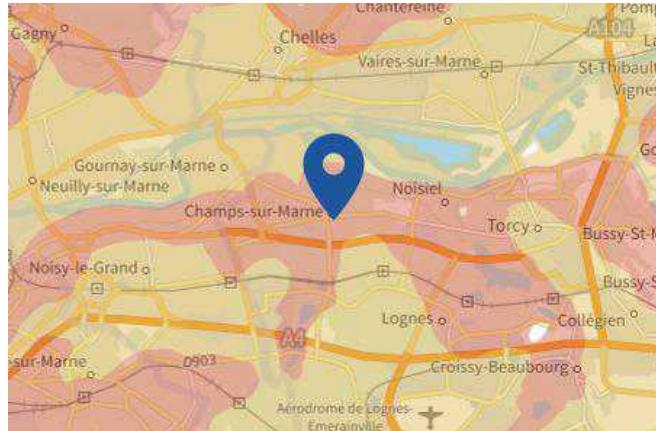
Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration).

Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées.

C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel.

Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente de risque.

En apprendre plus sur le risque retrait gonflement des argiles



Légende :



Informations détaillées :



RGA : Échelle réglementaire et obligations associées

Sur l'échelle réglementaire, à votre adresse, le risque de gonflement des argiles est de **3/3**.
Pour votre sécurité, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque.

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Historique des sécheresses dans ma commune : 8

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

Code NOR	Début le	Sur le journal officiel du
INTE2114775A	01/07/2020	06/06/2021
INTE1917051A	01/10/2018	17/07/2019
IOCE1109031A	01/07/2009	06/04/2011
INTE0400656A	01/07/2003	26/08/2004
INTE9700188A	01/03/1995	25/05/1997
INTE9500748A	01/01/1993	28/01/1996
INTE9300372A	01/01/1991	03/09/1993
INTX9110334A	01/05/1989	27/12/1991

Risque radon près de chez moi

 Risque à mon adresse FAIBLE

 Risque sur la commune FAIBLE

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

En apprendre plus sur le risque radon



Légende :



Informations détaillées :



RADON : Potentiel radon faible: recommandation obligations associées

Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de 1/3.

Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé, il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires.

Risque lié aux installations industrielles classées (ICPE) près de chez moi

 Risque à mon adresse **NON CONCERNÉ**

 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Les établissements Seveso stockent ou manipulent des quantités importantes de substances et mélanges dangereux.

Les établissements Seveso seuil haut stockent plus de substances et mélanges dangereux que les établissements Seveso seuil bas.

Les établissements relevant des rubriques 4XXX sont des établissements qui stockent ou manipulent des substances et mélanges dangereux et sont autorisés ou enregistrés pour cette activité

En apprendre plus sur le risque installation classée



Légende :

	Usine Seveso		Usine non Seveso		Elevage de volaille
	Carrière		Elevage de bovin		Elevage de porc
	Eolienne				

Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

 Risque à mon adresse CONCERNÉ

 Risque sur la commune CONCERNÉ

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène) et de la saumure (saumoduc).



Légende :



Risque de pollution des sols près de chez moi

 Risque à mon adresse **CONCERNÉ**

 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.



Légende :

	Zones des secteurs d'information sur les sols
	Zones des sites industriels
	Localisation des sites industriels
	Zones des services d'utilité publique
	Zones des anciens sites industriels et activités de service
	Localisation des anciens sites industriels et activités de service

Informations détaillées :

Les tableaux ci-dessous répertorient les sites pollués ou potentiellement pollués ainsi que les anciens sites industriels ou activités de service (base de données CASIAS) sur votre commune. Cliquer sur les liens de la colonne Identifiant pour accéder à la fiche d'information détaillée.

Les tableaux ci-dessous répertorient les sites pollués ou potentiellement pollués ainsi que les anciens sites industriels ou activités de service (base de données CASIAS) sur votre commune. Cliquer sur les liens de la colonne identifiant pour accéder à la fiche

1 sites pollués ou potentiellement pollués à moins de 250 m

Identifiant	Nom établissement	Statut instruction
SSP000603401	Société SPIDU	Clôturée

12 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m

Identifiant	Nom établissement	Etat	Activité principale
SSP3876546	Garage	Indéterminé	
SSP3876217	Atelier mécanique	En arrêt	

Risque de pollution des sols près de chez moi

Identifiant	Nom établissement	Etat	Activité principale
SSP3875884	Dépôt d'hydrocarbures	En arrêt	
SSP3875333	Tôlerie - Peinture	Indéterminé	
SSP3875209	Serrurerie	En arrêt	
SSP3874849	Garage	En arrêt	
SSP3874653	Fabrique de fermetures métalliques	Indéterminé	
SSP3872328	Garage	Indéterminé	
SSP3872327	Dépôt d'hydrocarbures	En arrêt	
SSP3872058	Garage	En arrêt	
SSP3872054	Garage	En arrêt	
SSP3872053	Station-service	En arrêt	



QUE FAIRE EN CAS D'...

Premier risque naturel en France, les inondations concernent une très grande majorité des territoires français.

INONDATION ?

Avant une inondation

- **RENSEIGNEZ-VOUS** auprès de la mairie sur le type d'inondation qui vous concerne et les mesures de protection (lieux d'hébergement en cas d'évacuation, etc.)
- **FAITES RÉALISER** un diagnostic de vulnérabilité de votre maison
- **PRÉPAREZ** votre kit d'urgence **72 heures** avec les objets et articles essentiels

- **PRÉVOYEZ** les dispositifs de protection à installer : sacs de sable, barrières amovibles (batardeaux) et le matériel pour surélever les meubles
- **AMÉNAGEZ** une zone refuge à l'étage, avec une ouverture permettant l'évacuation
OU IDENTIFIEZ un lieu à proximité pour vous réfugier

Quand une inondation est annoncée et que l'eau monte

- **ÉLOIGNEZ-VOUS** des cours d'eau, des berges et des ponts
- **REPORTEZ** tous vos déplacements, que ce soit à pied ou en voiture
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER** vos enfants à l'école ou à la crèche : ils y sont en sécurité
- **INFORMEZ-VOUS** sur les sites Météo-France et Vigicrues

- **INSTALLEZ** les dispositifs de protection, sans vous mettre en danger, et placez en hauteur les produits polluants
- **COUPEZ**, si possible, les réseaux de gaz, d'électricité et de chauffage
- **RÉFUGIEZ-VOUS** dans un bâtiment, en hauteur ou à l'étage, avec le kit d'urgence 72 heures
- **NE DESCENDEZ PAS** dans les sous-sols ou les parkings souterrains



Pendant toute la durée de l'inondation



NE PRENEZ PAS VOTRE VOITURE, 30 cm d'eau suffisent à emporter une voiture



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI, n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités



QUE FAIRE
EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- REPÉREZ les endroits où vous protéger : loin des fenêtres, sous un meuble solide
- FIXEZ les appareils et meubles lourds pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H avec les objets et articles essentiels
- FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité de votre bâtiment



Pendant les secousses

- ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, ELOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT
- NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- EN VOITURE, NE SORTEZ PAS et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- RESTEZ ATTENTIF : après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



EVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



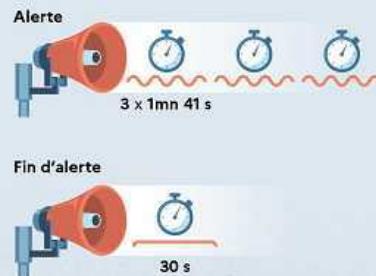
QUE FAIRE EN CAS D'...

Un accident industriel peut exposer la population et l'environnement à des effets thermiques, toxiques ou de surpression, jusqu'à plusieurs dizaines de kilomètres du lieu de l'accident.

ACCIDENT INDUSTRIEL ?

Si vous vivez dans une zone à risques industriels majeurs

- DEMANDEZ À VOTRE MAIRIE les brochures d'information éditées par l'industriel en lien avec la préfecture : elles informent sur les signaux d'alerte et indiquent la conduite à tenir
- IDENTIFIEZ LE SIGNAL NATIONAL D'ALERTE pour le reconnaître en cas d'événement
- PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72h et munissez-vous de gros scotch



En cas d'accident industriel, dès que vous entendez le signal sonore d'alerte

- METTEZ-VOUS À L'ABRI dans un bâtiment en dur, fermez portes et fenêtres
- CALFEUTREZ AVEC LE GROS SCOTCH LES OUVERTURES ET LES AÉRATIONS, arrêtez la ventilation et la climatisation
- SI VOUS ÊTES DANS VOTRE VÉHICULE, gagnez un bâtiment le plus rapidement possible
- N'ALLEZ PAS CHERCHER VOS ENFANTS, ils sont pris en charge par les équipes pédagogiques ou les secours
- ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES afin de vous protéger des éclats de verre éventuels
- EN CAS DE GÈNE RESPIRATOIRE respirez à travers un linge humide



Jusqu'à la fin de l'alerte



RESTEZ À L'ÉCOUTE
des consignes des autorités



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER
afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI,
n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



NE FUMEZ PAS,
évitez toute flamme ou étincelle

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



ACTIF DIAGNOSTIC TOULOUSE
75 allée du grand selse 31200 Toulouse
Tél. : 05 61 71 94 62 ou 07 64 80 24 00
contact@actifdiagnostic-toulouse.fr | www.actifdiagnostic-toulouse.fr

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 24/LIFE/0080
Date du repérage : 18/01/2024

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

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

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Seine-et-Marne**
Adresse : **5 BIS RUE DE MALNOUE**
Commune : **77420 CHAMPS SUR MARNE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Lot 34

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ... **Mme GARANCHER**
Adresse : **5 BIS RUE DE MALNOUE**
77420 CHAMPS SUR MARNE

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

Nom et prénom : **Mme GARANCHER**
Adresse : **5 BIS RUE DE MALNOUE**
77420 CHAMPS SUR MARNE

Repérage

Périmètre de repérage : **TOUTES LES PARTIES
PRIVATIVES ACCESSIBLES SANS
DEMONTAGE NI MANIPULATION DE
MOBILIER**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **BENNOOUNA RIAD**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Actif Diagnostic**
Adresse : **75 rue du Grand Selves**
31200 TOULOUSE
Numéro SIRET : **921077491**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA IAD**
Numéro de police et date de validité : **10781134904 - 15/04/2024**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 62,14 m² (soixante-deux mètres carrés quatorze)

Surface au sol totale : 77,36 m² (soixante-dix-sept mètres carrés trente-six)

Résultat du repérage

Date du repérage :

18/01/2024Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :

NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Mme GARANCHER

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Cuisine	12,48	12,48	
Rez de chaussée - Salle d'eau + wc	2,56	2,56	
Rez de chaussée - Séjour	11,68	11,68	
1er étage - Palier	3,57	3,57	
1er étage - Chambre 1	11,53	11,53	
1er étage - Chambre 2	11,33	11,33	
Combles - Pièce 1	4,43	10,37	
Combles - Pièce 2	4,56	13,84	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 62,14 m² (soixante-deux mètres carrés quatorze)**
Surface au sol totale : 77,36 m² (soixante-dix-sept mètres carrés trente-six)**Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Sous-Sol - Dégagement	0	8,52	
Sous-Sol - Chauferie	0	10,72	
Sous-Sol - Buanderie	0	4,52	

Fait à **CHAMPS SUR MARNE**, le **18/01/2024****Par : BENNOUNA RIAD**

Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.



ATTESTATION D'IMMATRICULATION

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **3, 3B, 5, 5B et 7 RUE DE MALNOUE** » demeurant à :

3, 3B, 5, 5B et 7 RUE DE MALNOUE

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AE7-241-466

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le 11/02/2019

Le teneur du registre des copropriétés



Déclaration d'immatriculation

Articles L711-1 à L711-7et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **11/02/2019 12:20:42** et concerne la copropriété dénommée « **3, 3B, 5, 5B et 7 RUE DE MALNOUE** » sis :

3, 3B, 5, 5B et 7 RUE DE MALNOUE

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro **AE7-241-466**.

Elle a été établie par Maître **Agnès LE TAILLANTER** de l'office notarial :

LE TAILLANTER*AGNES CLAIRE VALERIE/

77423 CEDEX MARNE LA VALLEE 2

23 RUE DE CHELLES

BP 65

77420 CHAMPS SUR MARNE

Numéro de SIRET : **51320607800026**

Numéro d'identification de télédéclarant : **50127**

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Le syndic est connu : **Non**

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **19/03/1964**

SIRET de la copropriété : **Non renseigné**

Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
77420	CHAMPS SUR MARNE	77083	000	BH	0130

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non renseigné**

Type de syndicat : **principal**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **Sans objet**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
47	47	47	0

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêtés relatifs au code de la Santé Publique	0	-	-
Arrêtés de péril sur les parties communes	0	-	-
Arrêtés sur les équipements communs	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : [Non renseigné](#)

Date de début de l'exercice comptable : [Non renseigné](#) Date de fin de l'exercice comptable : [Non renseigné](#)

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : [Sans objet](#)

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : [Sans objet](#)

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : [Sans objet](#)

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : [Sans objet](#)

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : [Sans objet](#)

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : [Sans objet](#)

Montant du fonds de travaux : [Sans objet](#)

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : [Sans objet](#)

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : **47**, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	47

Période de construction : [Avant 1949](#)

Année de construction : [Non renseigné](#)

Chauffage :

Type	Individuel	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet

Nombre d'ascenseurs : 0



MINISTÈRE
DE LA COHESION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



Agence
nationale
de l'habitat
Anah

FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ AE7-241-466

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 11/02/2019



**3, 3B, 5, 5B et 7 RUE
DE MALNOUE**

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Nom d'usage de la copropriété		3, 3B, 5, 5B et 7 RUE DE MALNOUE	
Adresse de référence de la copropriété		3, 3B, 5, 5B et 7 RUE DE MALNOUE	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	11/02/2019	Numéro d'immatriculation	AE7-241-466
Date du règlement de copropriété	19/03/1964	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	Non renseigné
Agissant dans le cadre	Non renseigné
Adresse	Non renseigné
Numéro de téléphone	Non renseigné

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	47
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	47
Nombre de bâtiments	47
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	Avant 1949 Non renseigné
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	Sans objet
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	Sans objet

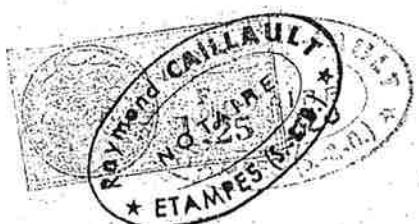
EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	Non renseigné
Date de fin de l'exercice clos	Non renseigné
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	Sans objet
Charges pour opérations courantes	Sans objet
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	Sans objet
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	Sans objet
Montant du fonds de travaux	Sans objet
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Sans objet

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 07/05/2024,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**



PARDEVANT Maître Raymond CAILLAULT
Notaire à ETAMPES (Seine et Oise) se s'assigne

A COMPARU :

Monsieur Gérard QUEHE, agent immobilier
demeurant à PARIS 9 rue de l'Isly.

Agissant en qualité de gérant de la Société BARTHELEMY, société à responsabilité limitée, au capital de dix mille francs, dont le siège social est à PARIS rue de l'Isly numéro 9, définitivement constituée le sept mars mil neuf cent cinquante et un, suivant actes sous signatures privées en date à PARIS le 1er S.S.P. du Quatorze mars mil neuf cent cinquante et un, inscrite au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 57 B. 20388 et à l'INSEE sous le numéro 822-75-108-0-479.

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée suivant procès-verbal du six juin mil neuf cent cinquante sept, pour une durée de cinq années, à compter de ladite date, reconduit dans ses fonctions de gérant suivant procès-verbal du premier juillet mil neuf cent soixante deux, pour une durée de cinq années à compter rétroactivement du six juin mil neuf cent soixante deux.

Et en outre, comme spécialement autorisé à l'effet des présentes, par délibération des associés en date à PARIS du onze mars mil neuf cent soixante quatre, dont une copie certifiée conforme est demeurée ~~à~~-jointe après mention à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné en date de ce jour contenant vente par la Société Civile du Domaine de NOISIEL à la Société à responsabilité Limitée, dénommée : " SOCIÉTÉ BARTHELEMY ".

LEQUEL, es qualités, a par ces présentes, établi l'état descriptif d'un ensemble immobilier comprenant quarante-sept pavillons individuels.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gérard Quehe".

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE

1,25 AIRE

*Un ensemble de constructions similaires formant cité, sis à CHAMPS-sur-MARNE rue de Malnoue numéros 3, 3bis, 5, 5^t et 7, ainsi qu'il résulte d'une attestation de numérotage délivrée par Monsieur le Maire de ladite commune le vingt neuf janvier mil neuf cent soixante trois, et qui demeurera jointe et annexée après mention à l'acte de vente; lesdites constructions formant avec leurs jardins et passages commun donnant accès à la rue, les parcelles cadastrales suivantes

Section G numéro 36, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 40 de la Cité pour un are deux centiares.

Section G numéro 37, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 41 de la Cité pour un are trois centiares.

Section G numéro 38, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 42 de la Cité pour quatre vingt dix huit centiares.

Section G numéro 39, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 43 de la Cité pour quatre vingt treize centiares.

Section G numéro 40, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 44 de la Cité pour quatre vingt un centiares.

Section G numéro 41, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 45 de la Cité pour quatre vingt dix sept centiares.

Section G numéro 42, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 46 de la Cité pour quatre vingt huit centiares.

Section G numéro 43, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 47 de la Cité pour un are un centiare.

Section G numéro 44, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 32 de la Cité pour soixante quinze centiares.

Section G numéro 45, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 33 de la Cité pour soixante douze centiares.

Section G numéro 46, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 34 de la Cité pour soixante dix huit centiares.

Section G numéro 47, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 35 de la Cité pour soixante treize centiares.

Section G numéro 48, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 36 de la Cité pour quatre vingt deux centiares.

Section G numéro 49, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 37 de la Cité pour quatre vingt six centiares.

Section G numéro 50, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 38 de la Cité pour quatre vingt onze centiares.

Section G numéro 51, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 39 de la Cité pour quatre vingt quatre centiares.

Section G numéro 52, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 27 de la Cité pour un are trois centiares.

Section G numéro 53, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 28 de la Cité pour quatre vingt cinq centiares.

Section G numéro 54, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 29 de la Cité pour quatre vingt huit centiares.

Section G numéro 55, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 30 de la Cité pour quatre vingt huit centiares.

1,25 TAIRE CHAMPS (S. & C.)

Section G numéro 56, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 31 de la Cité pour quatre vingt trois centiares.

Section G numéro 57, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 22 de la Cité pour soixante dix neuf centiares.

Section G numéro 58, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 23 de la Cité pour quatre vingt six centiares.

Section G numéro 59, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 24 de la Cité pour quatre vingt huit centiares.

Section G numéro 60, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 25 de la Cité pour quatre vingt quatre centiares.

Section G numéro 61, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 26 de la Cité pour quatre vingt quinze centiares.

Section G numéro 62, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 17 de la Cité pour cinquante huit centiares.

Section G numéro 63, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 18 de la Cité pour quatre vingt neuf centiares.

Section G numéro 64, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 19 de la Cité pour quatre vingt cinq centiares.

Section G numéro 65, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 20 de la Cité pour quatre vingt huit centiares.

Section G numéro 66, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 21 de la Cité pour quatre vingt huit centiares.

Section G numéro 67, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 13 de la Cité pour quatre vingt neuf centiares.

Section G numéro 68, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 14 de la Cité pour quatre vingt quatre centiares.

Section G numéro 69, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 15 de la Cité pour quatre vingt quatre centiares.

Section G numéro 70, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 16 de la Cité pour un are quarante centiares.

Section G numéro 71, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 9 de la Cité pour un are huit centiares.

Section G numéro 72, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 10 de la Cité pour quatre vingt treize centiares.

Section G numéro 73, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 11 de la Cité pour quatre vingt deux centiares.

Section G numéro 74, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 12 de la Cité pour quatre vingt cinq centiares.

Section G numéro 75, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 5 de la Cité pour quatre vingt cinq centiares.

Section G numéro 76, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 6 de la Cité pour soixante dix neuf centiares.

Section G numéro 77, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 7 de la Cité pour quatre vingt onze centiares.

Section G numéro 78, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 8 de la Cité pour quatre vingt douze centiares.

Section G numéro 79, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 1 de la Cité pour cinquante neuf centiares.

Section G numéro 80, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 2 de la Cité pour quatre vingt set centiares.

Section G numéro 81, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 3 de la Cité pour quatre vingt quatorze centiares.

Et Section G numéro 82, lieudit CHAMPS-sur-MARNE n° 4 de la Cité pour soixante dix neuf centiares.



1,25

Ainsi au surplus que ledit immeuble existe, s'étend et se poursuit, limite et comporte avec toutes ses aïances et dépendances, tous droits de propriété, aïtoyenneté et de vues et tous immeubles par destination y attachés sans aucune exception ni réserve.

Le plan de cet ensemble immobilier, avec ses divisions, a été établi et demeurera annexé aux présentes, après avoir été signé et certifié véritable par les parties.

DESIGNATION DES LOTS

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné, dont la propriété demeure indivise entre tous les propriétaires ou co-propriétaires des lots, est divisé en quarante-sept lots numérotés de I à 47, de la manière suivante :

Premier Lot :

- Un pavillon, le premier à gauche, dans le passage commun donnant au numéro 3 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée, de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces et le droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro I du plan d'ensemble ci-annexé.
- Et les 143/1000èmes des parties communes I43/10000

Deuxième Lot :

- Un pavillon, le deuxième à gauche, dans le passage commun donnant au numéro 3 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée, de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces et le droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 2 du plan d'ensemble ci-annexé.
- Et les 2III/1000èmes des parties communes III/10000

Troisième Lot :

- Un pavillon, le troisième à gauche, dans le passage commun donnant au numéro 3 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée, de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces et le droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 3 du plan d'ensemble ci-annexé.
- Et les 228/1000èmes des parties communes 228/10000

Quatrième Lot :

- Un pavillon, le quatrième à gauche, dans le passage commun donnant au numéro 3 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée, de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces et le droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 4 du plan d'ensemble ci-annexé.
- Et les 192/1000èmes des parties communes I92/10000

REPORT.... 774/10000



Report..

774/I0000

Cinquième Lot :

- Un pavillon, dans le fonds du passage commun donnant au numéro 3 de la rue de Malnoue élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; et le droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 5 du plan d'ensemble.

- Et les 206/I0000èmes des parties communes 206/I0000

Sixième lot :

- Un pavillon, le troisième à droite dans le passage commun donnant au numéro 3 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; et le droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 6 du plan d'ensemble.

- Et les 192/I0000èmes des parties communes 192/I0000

Septième lot :

- Un pavillon, le deuxième à droite dans le passage commun donnant au numéro 3 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; et le droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 7 du plan d'ensemble.

- Et les 221/I0000èmes des parties communes 221/I0000

Huitième Lot :

- Un pavillon, le premier à droite dans le passage commun donnant au numéro 3 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; et le droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 8 du plan d'ensemble.

- Et les 223/I0000èmes des parties communes 223/I0000

Neuvième Lot :

- Un pavillon, le premier à gauche dans le passage commun donnant au numéro 3 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; et le droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 9 du plan d'ensemble.

- Et les 262/I0000èmes des parties communes 262/I000

Dixième Lot :

- Un pavillon, le deuxième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 3 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; et le droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 10 du plan d'ensemble.

A Reporté 1878/I000

Report..

I878/I900

226/I900

1,25

MONTAIRE - Et les 226/I900èmes des parties communes

Onzième Lot :

- Un pavillon, le troisième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 3 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; et le droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro II du plan d'ensemble.

- Et les 199/I9000èmes des parties communes

I99/I900

Douzième Lot :

- Un pavillon, le quatrième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 3 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; et le droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro I2 du plan d'ensemble.

- Et les 206/I9000èmes des parties communes

206/I900

Treizième Lot :

- Un pavillon, dans le fonds du passage commun donnant au numéro 3 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro I3 du plan d'ensemble.

- Et les 216/I9000èmes des parties communes

216/I900

Quatorzième Lot :

- Un pavillon, le troisième à droite dans le passage commun donnant au numéro 3 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro I4 du plan d'ensemble.

- Et les 204/I9000èmes des parties communes

204/I900

Quinzième Lot :

- Un pavillon, le deuxième à droite dans le passage commun donnant au numéro 3 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro I5 du plan d'ensemble.

- Et les 204/I9000èmes

204/I900

Seizième Lot :

- Un pavillon, le premier à droite dans le passage commun donnant au numéro 3 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro I6 du plan d'ensemble.

A Reporter

2133/I90

Report.. B133/IQ000

1,25 FAIRE

- Et les 340/IQ000èmes des parties communes 340/IQ000
Dix-septième Lot :

- Un pavillon, le premier à gauche dans le passage commun donnant au numéro 5 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro I7 du plan d'ensemble.

- Et les 141/IQ000èmes des parties communes 141/IQ000
Dix-huitième Lot :

- Un pavillon, le deuxième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 5 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro I8 du plan d'ensemble.

- Et les 216/IQ000èmes des parties communes 216/IQ000
Dix-neuvième Lot :

- Un pavillon, le troisième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 5 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro I9 du plan d'ensemble.

- Et les 206/IQ000èmes des parties communes 206/IQ000
Vingtième Lot :

- Un pavillon, le quatrième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 5 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro I0 du plan d'ensemble.

- Et les 213/IQ000èmes des parties communes 213/IQ000
Vingt-et-unième Lot :

- Un pavillon, le cinquième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 5 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro I1 du plan d'ensemble.

- Et les : 213/IQ000èmes des parties communes 213/IQ000
Vingt-deuxième Lot :

- Un pavillon, dans le fonds du passage commun donnant au numéro 5 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro I2 du plan d'ensemble.

A Reporter. 4462/IQ000

1,25

Report.. 4462/IQ000

MAIRE - Et les 192/IQ000èmes des parties communes 192/IQ000

Vingt-troisième Lot :

- Un pavillon, le quatrième à droite dans le passage commun donnant au numéro 5 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 23 du plan d'ensemble.

- Et les 209/IQ000èmes des parties communes 209/IQ000
Vingt-quatrième Lot :

- Un pavillon, le troisième à droite dans le passage commun donnant au numéro 5 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 24 du plan d'ensemble.

- Et les 213/IQ000èmes des parties communes 213/IQ000
Vingt-cinquième Lot :

- Un pavillon, le deuxième à droite dans le passage commun donnant au numéro 5 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 25 du plan d'ensemble.

- Et les 204/IQ000èmes des parties communes 204/IQ000
Vingt-sixième Lot :

- Un pavillon, le premier à droite dans le passage commun donnant au numéro 5 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 26 du plan d'ensemble.

- Et les 230/IQ000èmes des parties communes 230/IQ000
Vingt-septième Lot :

- Un pavillon, le premier à gauche dans le passage commun donnant au numéro 5 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 27 du plan d'ensemble.

- Et les 250/IQ000èmes des parties communes 250/IQ000
Vingt-huitième Lot :

- Un pavillon, le deuxième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 5 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 28 du plan d'ensemble.

A Reporter..

25760/IQ000



- 9 -

Report.

5760/IQ00

206/IQ00

Et les 206/IQ000èmes des parties communes
Vingt-neuvième Lot :

- Un pavillon, le troisième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 5 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 29 du plan d'ensemble.

- Et les 213/IQ000èmes des parties communes
Trentième Lot :

- Un pavillon, le quatrième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 5 Bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 30 du plan d'ensemble.

- Et les 213/IQ000èmes des parties communes
Trente et unième Lot :

- Un pavillon, le cinquième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 5 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 31 du plan d'ensemble.

- Et les 201/IQ000èmes des parties communes
Trente-deuxième Lot :

- Un pavillon, au fond du passage commun donnant au numéro 5 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 32 du plan d'ensemble.

- Et les 182/IQ000èmes des parties communes
Trente-troisième Lot :

- Un pavillon, le septième à droite dans le passage commun donnant au numéro 5 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 33 du plan d'ensemble.

- Et les 175/IQ000èmes des parties communes
Trente-quatrième Lot :

- Un pavillon, le sixième à droite dans le passage commun donnant au numéro 5 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 34 du plan d'ensemble .

A Reporter. 6950/IQ000

Report. 6950/I₉00
I89/I₉00

1,25

- Et les I89/I000èmes des parties communes
Trente-cinquième Lot :

- Un pavillon, le cinquième à droite dans le passage commun donnant au numéro 5 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 35 du plan d'ensemble.

- Et les I77/I000èmes des parties communes
Trente-sixième lot :

- Un pavillon, le quatrième à droite dans le passage commun donnant au numéro 5 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 36 du plan d'ensemble.

- Et les I99/I000èmes des parties communes
Trente-septième lot :

- Un pavillon, le troisième à droite dans le passage commun donnant au numéro 5 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 37 du plan d'ensemble.

- Et les 209/I000èmes des parties communes
Trente-huitième lot :

- Un pavillon, le deuxième à droite dans le passage commun donnant au numéro 5bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 38 du plan d'ensemble.

- Et les 221/I000èmes des parties communes
Trente-neuvième lot :

- Un pavillon, le premier à droite dans le passage commun donnant au numéro 5 bis de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 39 du plan d'ensemble.

- Et les 204/I000èmes des parties communes
Quarantième Lot :

- Un pavillon, le premier à gauche dans le passage commun donnant au numéro 7 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 40 du plan d'ensemble.

204/I000

209/I000

221/I000

A Reporter 2149/I000

Report. 8149/1000
1,25

- Et les 247/1000èmes des parties communes 247/1000
Quarante-et-unième lot :

- Un pavillon, le deuxième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 7 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 41 du plan d'ensemble.

- Et les 250/1000èmes des parties communes 250/1000
Quarante-deuxième lot :

- Un pavillon, le troisième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 7 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 42 du plan d'ensemble.

- Et les 238/1000èmes des parties communes 238/1000
Quarante-troisième lot :

- Un pavillon, le quatrième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 7 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 43 du plan d'ensemble.

- Et les 226/1000èmes des parties communes 226/1000
Quarante-quatrième lot :

- Un pavillon, le cinquième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 7 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 44 du plan d'ensemble.

- Et les 197/1000èmes des parties communes 197/1000
Quarante-cinquième lot :

- Un pavillon, le sixième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 7 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 45 du plan d'ensemble.

- Et les 235/1000èmes des parties communes 235/1000
Quarante-sixième lot :

- Un pavillon, le septième à gauche dans le passage commun donnant au numéro 7 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon, tel qu'il figure sous le numéro 46 du plan d'ensemble.

A Reporté 20512/1000

1,25

Report 9542/IQOC

Quarante-septième lot :

- Un pavillon, au fond du passage commun donnant au numéro 7 de la rue de Malnoue, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces; avec droit à la jouissance du jardin attenant au pavillon tel qu'il figure sous le numéro 47 du plan d'ensemble.

- Et les 245/IQ000èmes des parties communes

245/IQOC

10.000 IQOC

SERVITUDE DE PASSAGE COMMUN

Il existe sur l'ensemble de la propriété cinq passages communs donnant accès aux pavillons :

- Le premier, donnant au numéro 3 de la rue de Malnoue sera à usage commun des lots numéros I à 8 qui auront la charge de l'entretien, personnellement entre eux.

- Le deuxième, donnant au numéro 3 bis de la rue de Malnoue sera à usage commun des lots 9 à 16 qui auront la charge de l'entretien, personnellement entre eux.

- Le troisième, donnant au numéro 5 de la rue de Malnoue sera à usage commun des lots 17 à 26 qui auront la charge de l'entretien, personnellement entre eux.

- Le quatrième, donnant au numéro 5 bis de la rue de Malnoue, sera à usage commun des lots 27 à 39 qui auront la charge de l'entretien, personnellement entre eux.

- Le cinquième, donnant au numéro 7 de la rue de Malnoue sera à usage commun des lots 40 à 47 qui auront la charge de l'entretien, personnellement entre eux.

Il est expressément convenu que ces passages ne devront en aucun cas être encombrés par qui que ce soit; il sera interdit d'y faire stationner les véhicules de toute nature.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné appartient en propre à la Société BARTHELEMY, au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de la Société civile particulière, dénommée Société civile du Domaine de NOISIEL, au capital de 40.000 Francs, dont le siège est à PARIS 24 avenue de Friedland, aux termes d'un acte reçu par Me CAILLAULT notaire à ETAMPES aujourd'hui même.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de : CINQ CENT MILLE FRANCS dont ~~un partie, ont le somme à cent cinquante mille payable dans 6 mois à être payé comptant et l'autre partie soit la somme de trois cent cinquante mille francs a été stipulée payable à terme.~~

Une expédition de cet acte sera publiée au bureau des Hypothèques de Meaux avant ou en même temps que les présentes.

Audit acte il a été déclaré du chef de la Société venderesse :

1,25

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, de règlement judiciaire ou de cessation de paiement ou de règlement amiable homologué, ni pourvue d'un administrateur judiciaire.

Qu'elle n'était pas susceptible d'être poursuivie pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Qu'elle était de nationalité française.

Qu'elle n'avait jamais touché de dommages de guerre susceptible d'un recours en révision en ce qui concerne le biens vendus à la Société BARTHELEMY.

Que ces biens n'avaient fait l'objet d'aucune réquisition ni d'aucune signification de projet de réquisition.

Que les constructions vendues n'avaient pas été créée ou aménagées avec le concours du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat.

Que les biens vendus n'étaient frappés d'aucune interdiction d'habiter non plus que d'un arrêté de péril et n'étaient pas déclarés insalubres. Et lesdits biens n'avaient pas fait l'objet d'une mise sous séquestre au profit du Crédit Foncier de France ou du Sous-Comptoir des Entrepreneurs.

Que l'immeuble vendu était libre de tous priviléges et de toutes inscriptions et hypothèques conventionnelles judiciaires ou légales.

ORIGINE ANTERIEURE

Duchef de la Société NOISIEL :

L'immeuble présentement vendu appartenait à la Société Civile du Domaine de NOISIEL au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de la Société dénommée "Chocolat MENIER" société anonyme au capital actuel de 10.000.000 Francs, dont le siège social est à PARIS 56 rue de Chateau-dun, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 54 B. 52.38.

Cette acquisition qui comprenait d'autres biens avait eu lieu outre diverses charges et conditions, moyennant le prix principal de Cinq millions deux cent douze mille cinq cents francs (5.212.500) sur lequel la Société acquéreur avait payé comptant la somme de Un million sept cent mille francs (1.700.000) aux termes du contrat qui en porte quittance.

Quant aux Trois millions cinq cent douze mille cinq cents francs (3.512.500) de surplus, ils avaient été stipulés payables en trois fractions.

La première, de deux millions le vingt six aout mil neuf cent soixante trois.

La deuxième, de un million le vingt six février mil neuf cent soixante quatre.

Et la troisième de cinq cent douze mille cinq cents francs le vingt six février mil neuf cent soixante cinq.



1,25 TAUX
CHAMPS Elysées
Etant précisé que les deux premières fractions étaient stipulées productives d'intérêts au taux de 7 F. 75 l'an payable avec chaque fraction de capital, et que la troisième fraction était stipulée non productive d'intérêts.

Aux termes dudit acte il avait été déclaré du chef de la Société venderesse :

Qu'elle était de nationalité française?

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, de règlement judiciaire ou de cessation de paiement et n'avait pas demandé le bénéfice d'un règlement amiable homologué.

Qu'elle n'était pas alors et ne serait pas susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens, le tout dans les termes des ordonnances des vingt six décembre mil neuf cent quarante quatre et six janvier mil neuf cent quarante cinq.

Que la Société venderesse n'avait jamais été touchée de dommages de guerre susceptibles d'un recours en révision.

Que les constructions comprises dans les biens vendus n'avaient pas été créées ou aménagées avec le concours du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat.

Et que les biens vendus n'avaient pas fait l'objet d'une mise sous séquestre au profit du Crédit Foncier de France ou du Sous-Comptoir des Entrepreneurs.

Une expédition de cette vente a été publiée au bureau des Hypothèques de MEAUX, le :

TABLEAU RECAPITULATIF

numéro du LOT	Nature et situation du lot	Quote-part de la propriété d'sol
I	Pavillon n° 1 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	143/10.00
2	Pavillon n° 2 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	211/10.00
3	Pavillon n° 3 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	228/10.00
4	Pavillon n° 4 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	192/10.00

Ensemble, à reporter 774/10.00

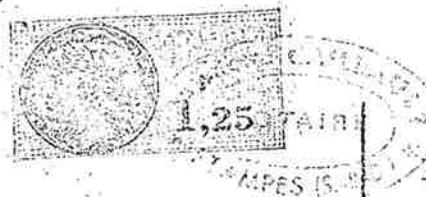


1,25

ALPES (5)

	Report	
	Pavillon n° 5 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	774/10.00
6	Pavillon n° 6 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	206/10.00
7	Pavillon n° 7 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	192/10.00
8	Pavillon n° 8 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	221/10.00
9	Pavillon n° 9 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	223/10.00
10	Pavillon n° 10 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	262/10.00
II	Pavillon n° II du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	226/10.00
I2	Pavillon n° I2 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	206/10.00
I3	Pavillon n° I3 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	216/10.00
I4	Pavillon n° I4 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	204/10.00
I5	Pavillon n° I5 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	204/10.00
I6	Pavillon n° I6 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	340/10.00
I7	Pavillon n° I7 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	141/10.00
I8	Pavillon n° I8 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	216/10.00

Total, à reporter 330/10.00



19

Report....

3.830/10.00

20

Pavillon n° 19 du plan de masse
Droit à la jouissance du
jardin attenant

206/10.00

21

Pavillon n° 20 du plan de masse
Droit à la jouissance du
jardin attenant

213/10.00

22

Pavillon n° 21 du plan de masse
Droit à la jouissance du
jardin attenant

213/10.00

23

Pavillon n° 22 du plan de masse
Droit à la jouissance du
jardin attenant

192/10.00

24

Pavillon n° 23 du plan de masse
Droit à la jouissance du
jardin attenant

213/10.00

25

Pavillon n° 24 du plan de masse
Droit à la jouissance du
jardin attenant

204/10.00

26

Pavillon n° 25 du plan de masse
Droit à la jouissance du
jardin attenant

230/10.00

27

Pavillon n° 26 du plan de masse
Droit à la jouissance du
jardin attenant

250/10.00

28

Pavillon n° 27 du plan de masse
Droit à la jouissance du
jardin attenant

206/10.00

29

Pavillon n° 28 du plan de masse
Droit à la jouissance du
jardin attenant

213/10.00

30

Pavillon n° 29 du plan de masse
Droit à la jouissance du
jardin attenant

213/10.00

31

Pavillon n° 30 du plan de masse
Droit à la jouissance du
jardin attenant

201/10.00

32

Pavillon n° 31 du plan de masse
Droit à la jouissance du
jardin attenant

182/10.00

A Reporter..

6.775/10.00

Report..

6.775/I0.00

1,25

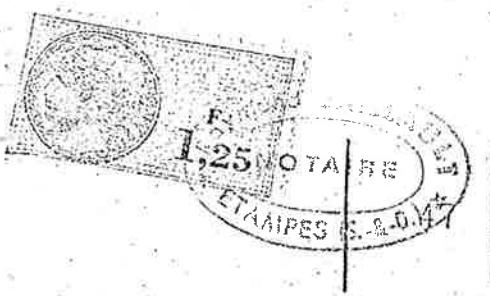
NOTAIRES

33

ETAMPS (S-23)

	Pavillon n° 33 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	I75/I0.00
34	Pavillon n° 34 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	I89/I0.00
35	Pavillon n° 35 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	I77/I0.00
36	Pavillon n° 36 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	I99/I0.00
37	Pavillon n° 37 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	209/I0.00
38	Pavillon n° 38 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	221/I0.00
39	Pavillon n° 39 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	204/I0.00
40	Pavillon n° 40 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	247/I0.00
41	Pavillon n° 41 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	250/I0.000
42	Pavillon n° 42 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	238/I0.000
43	Pavillon n° 43 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	226/I0.000
44	Pavillon n° 44 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	197/I0.000
45	Pavillon n° 45 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	235/I0.000
46	Pavillon n° 46 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant	213/I0.000

A Reporter... 9. 755/I0.000



Report	9.542/10.000
Pavillon n° 47 du plan de masse Droit à la jouissance du jardin attenant.	245/10.000
TOTAL ..	10.000/10.000
	=====

PUBLICITE

Une expédition du présent acte sera publiée au Bureau des Hypothèques de MEAUX.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu :

DONT ACTE

un blanc
babani et deux
mots rouge comme
mle.

Fait et passé à ETAMPES
En l'Etude du Notaire soussigné
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUATRE
LE : deux neuf mors.

Et lecture faite, le comparant a signé avec le Notaire

1^{er} Enregistré à Etampes
26 MARS 1964 Vol 362 F 70 Fe 91

Reçu : J. J. J.

Liste des annexes :

- Extrait plan cadastral.pdf
- Plan du lot 34
- Plan de situation.pdf
- DP du 5 bis rue de Malnoue 77420 champs sur marne
- Note sur les servitudes
- Courriel mairie absence documents de construction
- Justificatifs diagnostiqueurs
- Synthèse diagnostics
- CREP.pdf
- Diagnostic amiante
- Diagnostic de performances énergétiques
- Diagnostic électricité
- Diagnostic gaz
- ERP DIAGNOSTIC
- CONTRAT D ENTRETIEN CHAUDIERE.pdf
- Synthèse Géorisques
- Rapport Géorisques
- Mesurage loi Carrez
- Attestation d'immatriculation
- Fiche synthétique.pdf
- EDD-RCP.PDF