Stéphane Plaza Immobilier Chatou

14 Avenue du Maréchal Foch
78400 Chatou
0161305120

btheodorides@stephaneplazaimmobilier.com
www.stephaneplazaimmobilier.com

BAIL PROFESSIONNEL

BAIL EXCLUSIVEMENT PROFESSIONNEL

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le BAILLEUR

La Société SCI GENERAL JULES BRIMONT , SCI au capital social de 10000€ euros, dont le siège social est situé 32-38 rue Pierret 92200 Neuilly sur Seine , immatriculée au RCS RCS de Nanterre , sous le numéro 977716208 ,
Représentée par :
Monsieur Damien Tondelli , se déclarant habilité à cet effet aux termes d'une assemblée générale .

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Le LOCATAIRE

Madame DIAZ COURTENAY MAYERS Idalia Célina Del Carmen née le 17/11/1952 à CONCEPCION IRIBARREN LARA , de nationalité Française , pédopsychiatre , demeurant 19 rue des Champs Roger 78400 CHATOU

Ci-après "le LOCATAIRE", d'autre part,

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE étant ci-après dénommés ensemble «**les Parties** ».

En présence et avec le concours de

Stéphane Plaza Immobilier Chatou , située 14 Avenue du Maréchal Foch 78400 Chatou , téléphone 0161305120 , adresse mail btheodorides@stephaneplazaimmobilier.com , exploitée par la société IMMOBILIER A CHATOU SAS au capital de 1000 € euros, dont le siège social est situé 14 Avenue du Maréchal Foch 78400 Chatou , RCS Versailles n° 835 228 065 , titulaire de la carte professionnelle Transaction et Gestion n° CPI 7801 2018 000 025 886 délivrée par CCI , numéro de TVA FR 92 835228065 , assurée en responsabilité civile professionnelle par CEGC dont le siège est sis 59, Avenue Pierre Mendes France 75013 PARIS sur le territoire national sous le n° 29044 ,
Adhérente de la caisse de Garantie CEGC dont le siège est sis 59, Avenue Pierre Mendes France 75013 PARIS sous le n° 29044 pour un montant de 300 000 € euros,
Représentée par Laura Léonard , ayant le statut de salarié, dument habilité(e) à l'effet des présentes,
Ci-après désignée "l'AGENCE" ou "le MANDATAIRE",

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le BAILLEUR donne à location pour un usage exclusivement professionnel les locaux ci-après désignés au LOCATAIRE aux conditions fixées par le présent contrat de bail soumis aux dispositions du Code civil, ainsi qu'à celles des articles 57 A et 57 B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
En cas de pluralité de locataires, il y a solidarité entre eux pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat.

Objet du contrat

Désignation des lieux loués

Le présent contrat de location concerne un local professionnel situé(s) 30 ter avenue de Brimont 78400 CHATOU .

Description des biens :

Un local professionnel en rez de chaussée d'une surface de 11.25 m2 avec un point d'eau.

Le LOCATAIRE déclare expressément accepter les lieux en l'état qu'il déclare parfaitement connaître pour les avoir visités. Il déclare que ces lieux sont parfaitement adaptés à ses besoins et à l'exercice de sa profession et qu'en tant que de besoin il accomplira sous sa responsabilité et à ses frais tous les aménagements nécessaires à cet exercice, et s'efforcera d'obtenir toutes les autorisations que cet exercice professionnel impliquerait, sans recours contre le BAILLEUR.

La surface de plancher totale des locaux est de **11.25** mètres carrés.
Tels que lesdits lieux s'entendent, se poursuivent et se comportent sans aucune exception ni réserve, le LOCATAIRE déclarant les connaître pour les avoir vu et visités préalablement à la signature des présentes.
Il est précisé que toute différence entre la surface indiquée et les dimensions réelles desdits lieux ne pourra justifier ni réduction ni augmentation du loyer. En conséquence, le LOCATAIRE ne pourra demander aucune réduction du loyer ou indemnité pour erreur sur la surface.

Destination des lieux loués

Les locaux sont à **usage exclusivement professionnel**.
Le LOCATAIRE pourra y exercer l'activité suivante : pédo psychiatre .
Le LOCATAIRE pourra exercer cette activité sous réserve de disposer de toutes les autorisations nécessaires à son exercice, étant entendu que cette activité ne pourra en aucun cas avoir un caractère commercial ou industriel.
Le LOCATAIRE ne pourra pas en changer sans l'accord exprès et préalable du BAILLEUR.
Le LOCATAIRE est autorisé s'il le souhaite à installer son siège social dans les lieux loués.
Il est également autorisé, s'il le juge utile, à apposer une plaque ou une enseigne dans le respect des prescriptions prévues, le cas échéant, par le règlement de copropriété.

Exploitation personnelle

Le LOCATAIRE s'oblige à exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. Il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque motif que ce soit.

Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de six années entières et consécutives. Il prendra effet le **15 mai 2025** pour se terminer le **14 mai 2031 .**
Il se renouvellera ensuite pour la même durée par tacite reconduction, sauf congé régulièrement délivré par l'une ou l'autre des parties dans les formes prévues par le présent contrat.

Conditions financières de la location

Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel hors taxes et hors charges de huit mille quarante euros et vingt-quatre centimes (8040.24 €).

Le montant total dû *prorata temporis* pour la **première période de location allant du 15 mai 2025 au 31 mai 2025 est de 367.43 €.**

Fiscalité

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir opté pour l'assujettissement des loyers, charges, taxes et accessoire au régime de la TVA.
Le loyer n'est pas légalement soumis à la CRL. En cas d'application légale future de la CRL, le LOCATAIRE s'engage de plein droit à s'en acquitter.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR prendrait la décision d'opter pour l'assujettissement à la TVA, le LOCATAIRE s'engage de plein droit à s'acquitter de cette taxe sur le montant des loyers, charges, taxes et accessoires.

Modalités de paiement

Le loyer et les accessoires seront payables mensuellement à terme à échoir, au plus tard le **5** de chaque mois entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire, par lui désigné.
Le règlement sera effectué par virement bancaire par le PRENEUR.

Le PRENEUR paiera le loyer entre les mains de l'agence **Stéphane Plaza Immobilier Chatou** , mandataire désigné par le BAILLEUR, dont les coordonnées figurent au début du présent bail.

Révision du loyer

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le **15 mai** , en fonction de la variation de l'indice **ICC** .
L'indice de référence est l'indice du **4ème** trimestre **2024** dont la valeur s'établit à **2 108** .
La première indexation interviendra le **15/05/2026** .
Pour la première indexation, l'indice de départ (n) sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1), conformément au calcul suivant : Loyer x INDICE (n+1) : n = L (indexé).
Pour les indexations ultérieures, il sera comparé l'indice retenu au numérateur pour la réévaluation précédente et l'indice du trimestre de l'année suivante.
La variation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition et, en particulier, sans avoir à être sollicitée par le BAILLEUR. Le fait de ne pas l'avoir réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit du BAILLEUR à en exiger l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés.
Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.
Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

Charges récupérables

Provision pour charges

Le montant de la provision initiale pour charges est fixé à la somme de **soixante-neuf euros et quatre-vingt-dix-huit centimes** (**69.98** €).
La provision pour charges sera acquittée selon la même périodicité et à la même date que le loyer.
La provision sur charges fera l'objet d'une régularisation annuelle. A cette occasion, la provision pour charges pourra être réajustée en fonction des dépenses réelles.

Dépôt de garantie

Le LOCATAIRE est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant de **deux mille dix euros et six centimes** (**2010.06** €).
Cette somme est ou sera versée le **7 mai 2025** par **VIREMENT BANCAIRE** .

Le BAILLEUR pourra librement disposer du dépôt de garantie jusqu'à la fin de jouissance du LOCATAIRE, date à laquelle il lui sera restitué, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent contrat de bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.
Le BAILLEUR aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant du loyer non réglé dans les délais ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque. Dans cette hypothèse, le LOCATAIRE sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à celui exigible.

En cas de vente des murs, le LOCATAIRE consent expressément à ce que le BAILLEUR transfère au nouveau propriétaire l'obligation de restitution du dépôt de garantie revenant au LOCATAIRE en fin de bail. Les parties sont informées que la cession de la dette devra être notifiée au LOCATAIRE afin qu'elle lui soit opposable. En conséquence, le BAILLEUR originaire sera libéré de sa dette personnelle de restitution du dépôt de garantie envers le LOCATAIRE à la signature de l'acte authentique de vente de l'immeuble. Le nouveau propriétaire deviendra le débiteur substitué de la dette de restitution envers le LOCATAIRE.

Entretien et réparations

Entretien et réparations

Le LOCATAIRE devra tenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état et y effectuer les réparations locatives et d'entretien qui pourraient être nécessaires.
Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du LOCATAIRE, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.
Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du LOCATAIRE. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant alors l'avertir par écrit de la nécessité d'une réparation.
Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours.
Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les réparations locatives.
Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Etat des lieux

Au plus tard au moment de chaque prise de possession des locaux par un locataire et lors de la restitution des lieux, un **état des lieux** sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au présent contrat de location.
Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Travaux

Le LOCATAIRE ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction ou quelques travaux que ce soient qui ne ressortent pas de son obligation d'entretien, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR et dans les conditions définies par lui.
Tous travaux d'aménagement, de finition, d'amélioration, de modifications ou de réparations, bénéficieront au BAILLEUR par voie d'accession, au fur et à mesure de leur réalisation, sans indemnité d'aucune sorte. Le BAILLEUR pourra néanmoins exiger en fin de bail si bon lui semble la remise des lieux dans leur état d'origine.
Le LOCATAIRE devra souffrir sans indemnité ni diminution de loyer ou de charges la réalisation par le BAILLEUR dans les lieux de :
-toute réparation ressortant de l'obligation d'entretien du BAILLEUR,
-tous travaux, toute modification, surélévation ou même construction nouvelle rendue nécessaire par une décision de copropriété, une obligation administrative exécutée dans l'immeuble.
quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle vingt et un jours. Dans ces hypothèses le LOCATAIRE est tenu de laisser le libre accès aux locaux de sorte que les travaux puissent être réalisés.

Obligation d'assurance

Le Bailleur souscrira toutes assurances nécessaires afin de couvrir les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvements populaires, cette liste étant énonciative et non limitative, ainsi qu'une police de responsabilité civile propriétaire d'immeuble.
Les dommages matériels visés ci-dessus sont ceux qui peuvent affecter l'ensemble des biens immobiliers ainsi que l'ensemble des travaux d'aménagement, réalisés par le Preneur, pouvant être considérés comme biens immobiliers par nature ou par destination et qui pourraient devenir la propriété du Bailleur.
Pendant toute la durée du bail et d'occupation des locaux, le LOCATAIRE est tenu de s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du BAILLEUR ou de son mandataire. A cette fin, le LOCATAIRE s'oblige à régler toutes les primes d'assurance appelées par ladite compagnie. La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR ou à son mandataire d'une

attestation de l'assureur ou de son représentant.
Le LOCATAIRE devra déclarer en temps utile à sa compagnie d'assurance tout sinistre dont il doit répondre en sa qualité de locataire et en informer le BAILLEUR ou son mandataire.

Responsabilité et recours

Le LOCATAIRE déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR notamment :
- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le LOCATAIRE pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant notamment aucune garantie de ce chef,
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, du chauffage,
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuite, d'infiltration, d'humidité ou autre circonstance, le LOCATAIRE devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR,
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR,
- en cas de vice des biens loués, par dérogation à l'intégralité du dispositif prévu par l'article 1721 du Code Civil,
- en cas d'agissement générateur de responsabilité des autres copropriétaires ou occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients.

Visites dans les lieux loués

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR devrait faire dans les lieux des réparations ressortant de son obligation d'entretien ou s'il souhaitait vendre ou relouer les lieux loués, le LOCATAIRE devra souffrir la visite des entreprises ou des candidats concernés, au besoin accompagnés d'une agence immobilière ou du BAILLEUR.
Les parties décideront ensemble des dates et lieux des visites de manière à ce qu'elles gênent le moins possible l'activité professionnelle du LOCATAIRE.
À défaut d'accord, ces visites pourront intervenir chaque jour ouvrable entre 10 et 12 h.

Cession de bail et sous location

Toute cession ou sous location est interdite sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Extinction du bail - Renouvellement du bail

Clause résolutoire

En cas de non-exécution par le LOCATAIRE de l'une quelconque des conditions du bail, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail un mois après avoir mis le LOCATAIRE en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail.
Si le LOCATAIRE ne quittait pas les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.
Tous les frais de procédure et de poursuite seraient à la charge du LOCATAIRE.

Résiliation en cours de bail

Le LOCATAIRE pourra mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de commissaire de justice sauf à respecter un préavis de six mois, en application des dispositions l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986.
Le Bailleur ne pourra donner congé au LOCATAIRE qu'à l'expiration du bail, dans les mêmes conditions, sauf en cas de mise en oeuvre de la clause résolutoire.
Le délai de six mois se calculera selon les prescriptions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile. Si le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six mois sera celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de l'envoi au LOCATAIRE.
En cas de congé notifié par le LOCATAIRE, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis.

Reconduction et renouvellement du bail

En l'absence de congé délivré par l'une ou l'autre des parties, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement pour une durée égale à celle fixée au présent contrat, aux mêmes conditions, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986.

Le BAILLEUR pourra, s'il souhaite modifier les conditions de la location, adresser au LOCATAIRE un congé avec offre de renouvellement du bail, six mois avant son terme, par acte extrajudiciaire.

Cautionnement

Le LOCATAIRE ne fournit pas de cautionnement pour garantir les obligations qu'il souscrit au titre du présent bail.

Garantie à première demande

Le LOCATAIRE ne fournit pas de garantie à première demande dans le cadre du présent bail.

Honoraires

Les honoraires du MANDATAIRE, d'un montant total de **trois cent trente-sept euros et cinquante centimes** TTC (**337.50** € TTC), sont dus dès la conclusion du présent contrat.

Ils comprennent :

- les prestations de sélection des demandes, de visite et de constitution de dossiers : **270** € TTC
- les prestations de rédaction d'acte : € TTC
- la prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : **67.50** € TTC

Le montant des honoraires du MANDATAIRE est partagé à parts égales entre le LOCATAIRE et le BAILLEUR.

Diagnostics

Etat des risques (ERP)

Un état des risques et pollutions est annexé au présent Bail car les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Le Bailleur déclare au Locataire n'avoir aucune connaissance d'une indemnisation au titre d'un sinistre de la part d'une compagnie d'assurance à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique ayant affecté l'immeuble loué.

Diagnostic de performance énergétique

Sans objet, en application de l'article R. 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Sinistre(s) indemnisé(s)

Le BAILLEUR annexe, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé.

Amiante

Le permis de construire des Locaux Loués a été délivré avant le 1er juillet 1997, le dossier technique amiante est remis au PRENEUR .

Il est consultable auprès **des diagnostics ci joints** .

Tolérances et autorisations

Aucune tolérance du BAILLEUR relativement à d'éventuels manquements contractuels du LOCATAIRE ne pourra emporter novation au présent Bail. Le LOCATAIRE ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aurait conféré un droit acquis.
Quelque tolérance que le BAILLEUR ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du BAILLEUR, et ce, sous la sanction, s'il plaît au BAILLEUR, de la clause résolutoire stipulée ci-après.
Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent Bail ne pourra être autorisée au LOCATAIRE qu'expressément et par écrit.

Litiges

En cas de différend entre elles, les parties s'efforceront de rechercher une solution amiable.
A défaut de règlement amiable, chaque partie retrouvera sa liberté de saisir les juridictions compétentes.

Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'**opposition au démarchage téléphonique** sur le site internet bloctel.gouv.fr ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

L'Agence et le réseau d'agences auquel elle appartient sont responsables du traitement des données à caractère personnel.
Les principales finalités de ce traitement sont la gestion, le traitement et le suivi de vos demandes à l'attention du réseau, la gestion des fichiers clients-prospect, la réalisation d'opérations de marketing direct du réseau, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et plus généralement pour les finalités décrites dans la Politique générale de protection des données consultable sur le site du réseau ou sur simple demande auprès de l'Agence.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées aux services et personnels habilités des responsables du réseau, de ses agences, ainsi qu'à leurs partenaires et prestataires, contractuels et commerciaux.
Ce traitement se fonde soit sur le présent contrat, soit sur le respect d'obligations légales, soit sur la poursuite des intérêts légitimes du réseau, à savoir la gestion et le suivi de ses relations commerciales avec ses contacts et l'organisation de ses opérations de marketing, de prospection et de communication. A défaut de correspondre à l'une de ces trois bases légales, le traitement de vos données à caractère personnel sera fondé sur votre consentement, notamment dans le cas de la transmission de vos données à nos partenaires commerciaux ou de votre inscription à notre newsletter.
Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être transmises, dans les limites de leurs attributions respectives, aux groupes de destinataires tels que notamment :
- les prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- les entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- l'observatoire local des loyers et à l'ANIL ;
- les organismes d'assurances souscrites par le bailleur ou pour le compte du bailleur ;
- les organismes payeurs d'aides au logement ;
- les commissaires de justice et à la CCAPEX dans le cadre des précontentieux, contentieux ou procédure d'expulsion.

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à btheodorides@stephaneplazaimmobilier.com ou un courrier à l'adresse suivante 14 AVENUE DU MARECHAL FOCH 78400 CHATOU . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Election de domiciles

Pour l'exécution du présent contrat :
- le BAILLEUR élit domicile à l'adresse de son propre domicile ; en cas de déménagement, il s'engage à communiquer au LOCATAIRE sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais et au plus tard, dans les trente jours qui suivent ce changement;
- le LOCATAIRE déclare élire domicile à l'adresse des lieux loués.

Annexes

Sont annexés au présent bail :
- l'état des lieux.
- la liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat.
- la liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'Etat.

DATE ET SIGNATURES

Fait à CHATOU et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables

Article 1

La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

Article 2

Pour l'application du présent décret :
a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d' encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;
b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;
c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.
Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.
Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.
Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :
- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.
Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :
- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Article 3

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Article 3 bis

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 4

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe : Liste des charges récupérables

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
a) Exploitation :
- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
c) Menues réparations :
- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :
A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;
Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;
Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
A l'électricité ;
Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :
a) Exploitation et entretien courant :

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

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :
1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
a) Exploitation et entretien courant :
- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.
b) Menues réparations :
- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :
A l'électricité ;
Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :
A l'électricité ;
A l'essence et huile ;
Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.
2. a) Exploitation et entretien courant :
Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :
- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :
Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
2. Exploitation et entretien courant :
Entretien et vidange des fosses d'aisances ;
Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
2. Exploitation et entretien courant :
Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;
Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;
Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.
3. Divers :
Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.
Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.
Taxe de balayage.

Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.
Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Annexe : Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :
Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
b) Auvents, terrasses et marquises :
Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :
Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :
Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.
b) Vitrages :
Réfection des mastics ;
Remplacement des vitres détériorées.
c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :
Graissage ;
Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.
d) Serrures et verrous de sécurité :
Graissage ;
Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
e) Grilles :
Nettoyage et graissage ;
Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :
Maintien en état de propreté ;
Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.
b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :
Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.
c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :
Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :
Dégorgement :
Remplacement notamment de joints et de colliers.
b) Canalisations de gaz :
Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :
Vidange.
d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :
Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
e) Eviers et appareils sanitaires :
Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

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

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;
b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;
c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;
d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation..

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifié conforme à la norme européennes ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGNÉ CA 1.2.250.1.302.1.16.1.0 - Rue de Suède - Avenue Pierre Berthelot, 14000 CAEN
Service : Signature - **Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP - **Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio
Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - **Révision :** 1

MODELO GROUPE SEPTEO

LSTI

yousign

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certifications.fr

Signatures électroniques du document et de ses 3 annexes

Signé le 22/04/2025 par Damien Tondelli

Damien Tondelli

794ed5ed-63ae-4a6b-b19d-7aa35f294514
9ccb4522-1b5e-44ea-b296-fab991e89541

Signé et certifié par yousign

Signé le 23/04/2025 par DIAZ COURTENAY MAYERS Idalia Célina Del Carmen

DIAZ COURTENAY MAYERS Idalia Célina Del Carmen

794ed5ed-63ae-4a6b-b19d-7aa35f294514
acaa30ad-0ce3-42a9-8ddd-03c5db4d0fe1

Signé et certifié par yousign

Annexe n°1

25-lmkhp-192-dpe-30 ter avenue de brimont-erp

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.a) bureaux, services administratifs, enseignement

N° : 2578T1080527M Local Valable jusqu'au : 24/03/2035 Le cas échéant, nature de l'ERP : Année de construction : Avant 1948	Date : 25/03/2025 Date de visite : 25/03/2025 Diagnostiqueur : IDFOULANE Nassre 104 Avenue Albert 1er - 92500 Rueil Malmaison Numéro certification :1677 Signature :
Adresse : 30 ter Avenue de Brimont, 78400 CHATOU	Bâtiment entier Sth : 80,58 m²
Propriétaire : Nom : LES PETITES CANAILLES Adresse : 30 ter Avenue de Brimont 78400 CHATOU	**Gestionnaire** (s'il y a lieu) : Nom : Adresse : ,

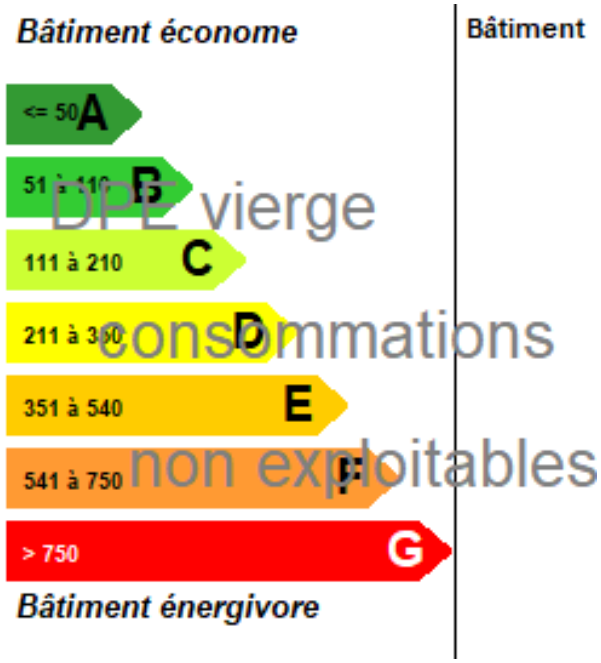
Consommations annuelles d'énergie

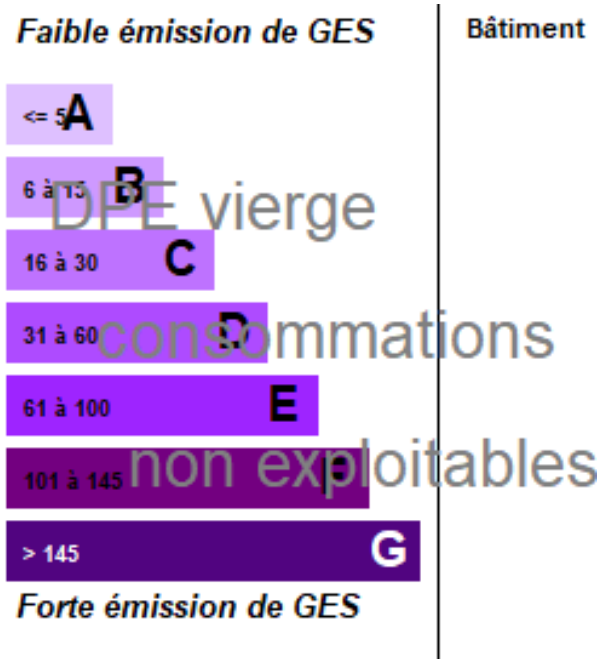
Période de relevés de consommations considerée : 0/0

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par usage en kWh_{EF}	*Détail par usage en kWh_{EP}*	
Eclairage			
Bureautique			
Chauffage			
Eau chaude sanitaire			
Refroidissement			
Ascenseur(s)			
Autres usages			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			
TOTAL			

Consommations énergétiques (en énergie primaire) **pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure**		**Emissions de gaz à effet de serre (GES)** **pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages**	
Consommation estimée :	0 $kWh_{EP}/m^2.an$	**Estimation des émissions :**	0 kg éqCO2/m².an

sur la base d'estimations à l'immeuble





Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a) bureaux, services administratifs, enseignement

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, eclairage, ventilation
Murs : - Type de mur inconnu avec doublage indéterminé avec lame d'air sup.15mm non isolé Mur donnant sur l'extérieur	**Système de chauffage :** - Electrique directe (Effet joule)	**Système de production d'eau chaude sanitaire :** - Production ECS Electrique
Toiture : - Type de plafond inconnu non isolé Plafond donnant sur un local non chauffé et non accessible	**Système de refroidissement :**	**Système d'éclairage :**
Menuiseries ou parois vitrées: - Fenêtre battante fixe ou oscillante PVC double vitrage(VNT) air 16mm Sans volet Au nu intérieur Largeur dormant 5 cm - Porte opaque pleine simple en bois Au nu intérieur Largeur dormant env. 5 cm		**Système de ventilation :**
Plancher bas : - Plancher mitoyen	**Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :** Non requis	
Nombre d'occupants : 0	**Autres équipements consommant de l'énergie :**	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable:	**$kWh_{EP}/m^2.an$**

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a) bureaux, services administratifs, enseignement

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffes eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas

Eclairage

- Profiter au maximum des l'éclairage naturel. Eviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dansles circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et de luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a) bureaux, services administratifs, enseignement

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Mesures d'amélioration
Recommandation 1 Isolation des murs extérieurs par l'extérieur En construction récente, ne jamais isoler un mur humide. Avant de poser un isolant, traiter au préalable le problème d'humidité. En construction ancienne, ne pas poser de matériau étanche ou hydrophile au risque de menacer sa durée de vie, utiliser des isolants perméables à la vapeur d'eau (ou capillaires). Supprimer les travaux antérieurs inadaptés (en cas de prolifération d'algues et de moisissures ou si la conductivité thermique des isolants présents est dégradée). Ne jamais ventiler la lame d'air entre l'isolant et le mur extérieur par des orifices dans l'isolant donnant sur l'intérieur. Pour bénéficier de MaPrimRénov' Parcours accompagné choisir un isolant avec R= 4,4 m².K/W et dans les autres cas choisir un isolant avec R= 3,7 m².K/W. Mise en place VMC Hygro à extract.et entrées d'air hygro(B) Remplacement des émetteurs par une PAC air/air L'installation d'une pompe à chaleur nécessite un bon niveau d'isolation du bâtiment. Mettre en place et entretenir l'installation à l'aide d'un professionnel qualifié. Celui-ci réalisera des essais d'étanchéité pour garantir la performance de l'installation. Installation d'un chauffe-eau thermodynamique

Commentaires :

Il ne nous a pas été fourni de relevés exploitables des consommations. Ne pouvant utiliser pour ce type de bien une méthode de calcul conventionnel (voir arrêté du 8 février 2012), il n'est pas possible d'établir une estimation des consommations et de fournir les étiquettes " énergie " et " climat". Le diagnostic se limite aux constatations et aux descriptifs.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

http://www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique performance énergétique

http://www.ademe.fr

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par: Ginger Cated
ZAC de la Clé de Saint Pierre, 12 Avenue Gay Lussac, 78990 ELANCOURT

certification: 1677

Assuré par GAN

11 Bd Crété, 91100 Corbeil-Essonnes

N°: 131.626.297

Certificat de l'opérateur

GINGER CATED

E2C-V17 du 02 janvier 2020

- CERTIFICAT DE COMPÉTENCES -

Diagnostics Techniques Immobiliers

La certification de compétences de personnes physiques est attribuée par GINGER CATED à :

IDFOULANE Nassre sous le numéro 1677

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics suivantes :

	Intitulé du type de diagnostic technique immobilier	Date d'effet	Date d'expiration
ENERGIE Renouvellement Selon arrêté du 24 décembre 2021	Diagnostic de performance énergétique	16/02/2022	15/02/2029
ENERGIE MENTION Certification Selon arrêté du 24 décembre 2021	Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	16/02/2022	15/02/2029
GAZ Certification Selon arrêté du 6 avril 2007	Etat des installations intérieures de gaz	01/06/2017	31/05/2022

Ref: 221677I1GC2022

Le vendredi 21/01/2022

Luc BESNARD
Directeur de Ginger CATED

CERTIFICATED GINGER GROUPE GINGER

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

ACCREDITATION N° 4-0084 PORTÉE DISPONIBLE SUR WWW.COFRAC.FR

Attestation d'assurance

Assurance RCP : GAN N°131.626.297 valide jusqu'au 31/10/2025

Votre agence
VAL D'YERRES ASSURANCES CONSEILS
AGENT GENERAL
11 BOULEVARD CRETE
91100 CORBEIL ESSONNES
Tél : 01 60 89 04 90
Mail : corbeil@gan.fr
N°Orias : 13003160
Site Orias : www.orias.fr

IDF EXPERTS
104 AVENUE ALBERT 1ER
92500 RUEIL MALMAISON

Vos références

N°client / identifiant internet	: 34632021
N°souscripteur	: 24296269R
N°contrat	: 242962690002

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE DES EXPERTS EN DIAGNOSTIC

VOUS (SOUSCRIPTEUR) :
IDF EXPERTS

L'ASSUREUR CI-DESSOUS DENOMME :
Gan Assurances

Atteste que vous avez souscrit le contrat GAN MULTIRISQUES ESSENTIEL ci-dessus référencé garantissant les conséquences financières de votre responsabilité civile professionnelle.

Vous exercez la profession : EXPERT EN DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER.

Les garanties accordées par le contrat sont les suivantes :

EDTO/025ARCPO01/18-11-2024

Gan Assurances
Compagnie française d'assurances et de réassurances – Société anonyme au capital de 216 033 700 euros – RCS Paris 542 063 797 – APE : 66122
Siège social : 8-10 rue d'Astorg 75008 Paris - Tel : 01.70.94.20.00 – www.gan.fr
Entreprise régie par le Code des Assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09
Direction Réclamations Clients Gan Assurances – 3 place Marcel Paul – 92024 Nanterre – E-mail : reclamation@gan.fr

1/3

N° souscripteur : 24296269R

GARANTIES		MONTANTS DE GARANTIE (1)	FRANCHISE OU SEUIL D'INTERVENTION (2)
Responsabilité civile exploitation	- Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs **dont :** *- Dommages matériels et immatériels consécutifs à dommages matériels* *- Dommages causés aux installations enterrées par les engins et matériels de chantier automoteurs* *- Vol du fait des préposés*	**16 000 000 €** tous dommages confondus par année d'assurance **1 500 000 €** par sinistre **46 000 €** par sinistre **15 000 €** par sinistre	Dommages corporels : **sans franchise** Dommages matériels et immatériels : **10%** de l'indemnité d'assurance avec un minimum de **355 €** et un maximum de **1 773 €** Sauf : - activités Etude, Conseils : 549 € - activités des TPE Manufacturières : **10%** de l'indemnité d'assurance avec un minimum de **620 €** et un maximum de **3 720 €**
	- Faute inexcusable de l'employeur	**3 000 000 €** par année d'assurance	**sans franchise**
	- Dommages matériels et immatériels consécutifs aux «Biens confiés»	**76 500 €** par sinistre	**10%** de l'indemnité d'assurance avec un minimum de **220 €** et un maximum de **549 €**
	- Pertes de biens confiés	**15 000 €** par année d'assurance	

Responsabilité civile atteintes à l'environnement	- Tous dommages confondus **dont :** *- Dommages matériels et immatériels / Préjudices écologiques* *- Frais de remboursement des mesures conservatoires* *- Frais d'urgence*	**765 000 €** par année d'assurance **300 000 €** par sinistre **10%** du montant des dommages et à concurrence de **76 500 €** par sinistre	Dommages corporels : **sans franchise** Autres dommages : **1 418 €**

EDTO/G2SARCPO0118-11-2024

N° souscripteur : 24296269R

Responsabilité civile études, conseils, professions libérales	- Dommages corporels, matériels et immatériels **dont :** *- Dommages immatériels non consécutifs* *- Dommages matériels aux pièces ou documents confiés* *- Détournement commis par un préposé* *- Assurance des archives de l'assuré*	**600 000 €** par année d'assurance **300 000 €** par année d'assurance **76 500 €** par année d'assurance **76 500 €** par année d'assurance **40 000 €** par année d'assurance	Dommages corporels : **sans franchise** Autres dommages **:** **3 000 €** **450 €**
	- Pertes ou destruction de pièces ou documents confiés	**80 000 €** par année d'assurance	

1) Montants non indexés (2) Montants indexés suivant l'évolution de l'indice FFB (995,2 au 2ème trimestre 2020) sauf particularités

ETENDUE TERRITORIALE DE LA GARANTIE
La garantie s'exerce dans les Pays de l'Union Européenne ainsi que les Pays membres de l'Association Européenne de Libre Echange (AELE).

Pour la garantie Responsabilité civile Atteintes à l'Environnement, la garantie s'exerce en France Métropolitaine, dans les Départements et Territoires d'Outre-Mer ainsi que dans la Principauté de Monaco.

Le souscripteur du contrat est avisé que les garanties du présent contrat ne peuvent, en aucun cas, se substituer aux garanties qu'il serait dans l'obligation de souscrire localement dans un pays en application de la législation qui lui est propre en matière d'assurance.

La présente attestation est valable du **01/11/2024** au **31/10/2025** inclus, sous réserve que la garantie soit en vigueur.

Elle a été délivrée pour servir et valoir ce que de droit et ne peut engager l'assureur au-delà des conditions et limites prévues par les dispositions du contrat ci-dessus référencé.

Fait à CORBEIL ESSONNES, le 18 novembre 2024

Pour Gan Assurances

EDTO/G2SARCPO01/18-11-2024

Annexe n°2

25-lmkhp-192-syntrapp-30 ter avenue de brimont-erp

idf Experts
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ile de France

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

ETABLI LE VENDREDI 28 MARS 2025

PROPRIETAIRE	
Nom :	**LES PETITES CANAILLES**
Adresse :	**30 ter Avenue de Brimont** **78400 CHATOU**

DOSSIER N°: 25-LMKHP-192

ADRESSE DES LOCAUX VISITES	
ERP 30 TER AVENUE DE BRIMONT 78400 CHATOU	
Type : ERP Usage : Autres Date de construction : avant le 1er janvier 1949	Partie : Partie Privative En copropriété : Non Lots : non concerné

DIAGNOSTICS REALISES		
☐ Gaz	☒ Surface	☐ Electricité
☐ DPE	☒ Amiante	☐ Assainissement
☐ Plomb	☐ Termites	☐ ERNT

IDF EXPERTS 104 avenue Albert 1er 92500 Rueil Malmaison
Tel :01 70 82 31 73 Email : contact@idf-experts.com
RCS : RCS NANTERRE
SIRET : 847 668 035

CONCLUSIONS

AMIANTE
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériau ou produit contenant de l'amiante.
ETAT DE SURFACE
Surface habitable en application de la loi Boutin : 129.96 m²

CERTIFICATS DE COMPETENCE

GINGER CATED

E20-V17 du 02 janvier 2020

- CERTIFICAT DE COMPÉTENCES -

Diagnostics Techniques Immobiliers

La certification de compétences de personnes physiques est attribuée par GINGER CATED à :

IDFOULANE Nassre sous le numéro 1677

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics suivantes :

	Intitulé du type de diagnostic technique immobilier	Date d'effet	Date d'expiration
ENERGIE Renouvellement Selon arrêté du 24 décembre 2021	Diagnostic de performance énergétique	16/02/2022	15/02/2029
ENERGIE MENTION Certification Selon arrêté du 24 décembre 2021	Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	16/02/2022	15/02/2029
GAZ Certification Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat des installations intérieures de gaz	09/06/2022	08/06/2029

Ref. 2216776GC2022

Le vendredi 10/06/2022

Cécile PIERRE
Directrice de Ginger CATED

CERTIFICATED GINGER CATED GROUPE GINGER

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES ACCREDITATION N° 4-0504 PORTEE DISPONIBLE SUR WWW.COFRAC.FR

BUREAU VERITAS Certification

Certificat
Attribué à

ID FOULANE Nasser

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du Certificat*
Amiante sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	24/05/2021	23/05/2028
Electricité	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	24/05/2021	23/05/2028
Plomb sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	24/05/2021	23/05/2028
Termites métropole	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	24/05/2021	23/05/2028

Date : 10/06/2021 Numéro de certificat : 10683323

Laurent Croguennec, Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bureauveritas.fr/certification-diag

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
Le Triangle de l'Arche, 9 cours du Triangle 92937 Paris-la-Défense CEDEX

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES ACCREDITATION N° 4-0087 Liste des sites et portées disponibles sur www.cofrac.fr

TTESTATION DE SURFACE HABITABLE
« LOI BOUTIN »
ETABLI LE VENDREDI 28 MARS 2025

PROPRIETAIRE
Nom : LES PETITES CANAILLES **Adresse : 30 ter Avenue de Brimont** **78400 CHATOU**

***DOSSIER N°*: 25-LMKHP-192**

ADRESSE DES LOCAUX VISITES	
ERP 30 TER AVENUE DE BRIMONT 78400 CHATOU	
Type : ERP Usage : Autres Date de construction : avant le 1er janvier 1949	Partie : Partie Privative En copropriété : Non Lots : non concerné

Surface habitable en application de la loi Boutin : 129.96 m²

Fait à Rueil Malmaison
Le vendredi 28 mars 2025
par **Nassre ID FOULANE**

IDF EXPERTS
65 Rue des Vieux Pontanot
92000 NANTERRE - FRANCE

1. DESCRIPTION DU BIEN

DONNEUR D'ORDRE	NOTAIRE
Nom : LES PETITES CANAILLES **Adresse :** 30 ter Avenue de Brimont 78400 - CHATOU **Tel** :	**Nom :** **Adresse :** - **Tel** :

Adresse du bien visité : 30 ter Avenue de Brimont 78400 CHATOU
ERP -
Nom locataire :
Tel locataire :

Accès :	Partie : Partie Privative
Type : ERP	Caractéristiques :
Usage : Autres	Cadastre :
Date de construction : avant le 1er janvier 1949	Parcelle : sans objet
Permis de construire :	En copropriété : Non
Nombre de Niveaux :	Lots : non concerné
Supérieurs : 1 niveau(x)	
Inférieurs : aucun niveau inférieur	
Propriété bâtie : Oui	

Cette mission a été réalisée par notre technicien **Nassre ID FOULANE**
Visite réalisée le **25/03/2025 à 16H45**
Assurance RCP : GAN N°131.626.297 valide jusqu'au 31/10/2025

2. DOCUMENTS TRANSMIS

3. REFERENCE REGLEMENTAIRE

Attestation de surface conformément à la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion - article 78, publiée le 27 mars 2009 dite « loi BOUTIN» :
Après le septième alinéa de l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : **« Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée. »**.

Art. R111-2 du code de la construction de l'habitation : La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.
Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*111-10 (à savoir « comporter des parois vitrées au contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles »), locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

4. LOCAUX NON VISITES

Toutes les parties d'immeuble ont été visitées

5. LOCAUX VISITES

Pièce	Loi Boutin		Observation
	Surface Boutin en m²	Surface annexe en m²	
Total en m²	**129.96 m²**	**2.19 m²**	
Hall	17.92 m²	0.00 m²	
Ascenseur			
Salle petit fils	14.74 m²	0.00 m²	
Piece	10.68 m²	0.00 m²	
Piece 2	16.77 m²	0.00 m²	
Toilette	5.67 m²	0.00 m²	
Cuisine	5.40 m²	2.19 m²	
Pièce 3	9.40 m²	0.00 m²	
Escalier RDC v 1er			
Palier	16.24 m²	0.00 m²	
Piece 4	14.86 m²	0.00 m²	
Dégagement	4.20 m²	0.00 m²	
Salle d'eau	2.49 m²	0.00 m²	
Atelier			
Pièce 5	11.59 m²	0.00 m²	

Le détail des mesures des pièces est présenté à titre indicatif et ne peut en aucune façon faire l'objet d'une contestation. Seule le Total de la surface indiqué en m² est à prendre en compte (Décret d'application n°97-532 du 29 mai 1997)

REPERAGE AMIANTE

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la constitution du Dossier Amiante Partie Privative

Arrêtés du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage

ETABLI LE VENDREDI 28 MARS 2025

PROPRIETAIRE
Nom : LES PETITES CANAILLES
Adresse : 30 ter Avenue de Brimont 78400 CHATOU

***DOSSIER N°*: 25-LMKHP-192**

ADRESSE DES LOCAUX VISITES	
ERP 30 TER AVENUE DE BRIMONT 78400 CHATOU	
Type : ERP Usage : Autres Date de construction : avant le 1er janvier 1949	Partie : Partie Privative En copropriété : Non Lots : non concerné

Sommaire

1. Conclusions 2
2. Symboles utilisés 3
3. Textes de Référence 3
4. Objet de la mission 4
5. Cadre de la mission et méthode d'investigation 4
6. Locaux visités 5
7. Tableau général de repérage 5
8. Matériaux repérés dans le cadre de la mission 5

Ce rapport n'est pas destiné à la réalisation de travaux ultérieurs. Avant toute intervention personnelle ou d'entreprises extérieures, le propriétaire a l'obligation de faire procéder aux investigations complémentaires. Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou démolition partielle ou totale, le propriétaire doit communiquer les documents amiante et en priorité le diagnostic approfondi, aux entreprises, conformément au décret n° 2001-1016 relatif à l'analyse de risques des chefs d'établissement et faire procéder à la dépose des matériaux amiantés avant tout début d'intervention, par une entreprise bénéficiant d'une qualification AFAQ ASCERT, QUALIBAT 15-52.

Ce rapport mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique est valide jusqu'à la réalisation de travaux.

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

BUREAU VERITAS CERTIFICATION
Le Guillaumet - 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Certification Diagnostic Amiante : N° 10683323 valide du 24/05/2021 au 23/05/2028

Siège Social : 104 Avenue Albert 1er 92500 Rueil Malmaison. Tel : 01 70 82 31 73. E-mail : contact@idf-experts.com
Capital : . Code APE : 7120B.

1. CONCLUSIONS

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériau ou produit contenant de l'amiante.

En cas de présence de matériaux et produits contenant de l'amiante, toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux ou de ceux les recouvrant ou les protégeant doivent être avertie.
En cas de présence de matériaux et produits repérés hors liste A , ceux-ci ne font pas l'objet de recommandation réglementaire. Cependant, ils sont identifiés afin qu'ils soient portés à la connaissance des propriétaires actuel et futur.

Fait à Rueil Malmaison
Le vendredi 28 mars 2025
par **Nassre ID FOULANE** opérateur de diagnostic

IDF EXPERTS
65 Rue des trois Fontanot
92000 NANTERRE - FRANCE

Parties d'ouvrage non vérifiables :

Tous les locaux et parties d'ouvrage du programme de repérage ont été vérifiés.

Niv	Zone/Bât	Pièce	Partie d'ouvrage	Motif
Des parties de l'immeuble n'ont pu être visitées, les dispositions de l'article 3 de l'arrêté de du 12 décembre 2012 ne sont donc pas réalisées. Par conséquent l'opérateur émet des réserves sur la conclusion définitive du repérage de l'amiante réalisé dans le cadre de cette mission. Des investigations complémentaires sur ces parties d'immeubles devront être réalisées pour compléter ce repérage.				

Matériaux ou produits de la liste A

Action à effectuer en fonction du résultat de l'évaluation	Evaluation du repérage
Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation du produit ou matériau	☐ **1**
Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement	☐ **2**
Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement des flocages	☐ **3**

Article R1334-17 du code de la santé publique **:**
En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation mentionnée à l'article R. 1334-16, les propriétaires procèdent :

1. **Contrôle périodique** de l'état de conservation de ces matériaux et produits dans les conditions prévues à l'article R. 1334-27 ; ce contrôle est effectué dans **un délai maximal de trois ans** à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;
1. **Surveillance du niveau d'empoussièrement** dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission, selon les modalités prévues à l'article R. 1334-18 ;
1. **Travaux** de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues au dernier alinéa de l'article R. 1334-18. **Les travaux doivent être engagés dans un délai de 1 an** à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle.

2. SYMBOLES UTILISES

Les symboles suivants sont utilisés dans ce rapport de repérage et indique une conclusion, les sondages destructifs ou non, l'évaluation de l'état de conservation des matériaux contenant de l'amiante :

Symbole	*Désignation*
Abs	Produit ou matériau, par nature ne contient pas d'amiante
and	Absence de produit ou matériau contenant de l'amiante **après analyse**
⚠	Produit ou matériau contenant de l'amiante (marquage, documention, …)
⚠	Produit ou matériau contenant de l'amiante **après analyse**
S	Sondage non destructif
S	Sondage destructif
Be D	Bon état ou dégradé
N1 N2 N3	Evaluation amiante des matériaux de la liste A : 1 ou 2 ou 3

3. TEXTES DE REFERENCE

- Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 21 décembre 2012 relatif aux recommandations générales de sécurité et au contenu de la fiche récapitulative du « dossier technique amiante »
- Décret no 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Code de la Santé Publique Chapitre IV section 2 – articles R1334-14 à R1334-29 et annexe 13-9.
- Décret n° 2006-761 du 30 juin 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante et modifiant le Code du Travail.
- 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 (Version consolidée au 01 novembre 2007)

4. OBJET DE LA MISSION

Date de la commande : 25/03/2025
Dossier N° : 25-LMKHP-192
Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la constitution du Dossier Amiante Partie Privative
Périmètre et programme de repérage :

DONNEUR D'ORDRE	NOTAIRE
Nom : LES PETITES CANAILLES	**Nom :** SANS OBJET
Adresse : 30 ter Avenue de Brimont 78400 - CHATOU	**Adresse :** -
Tel :	**Tel** :

Adresse du bien visité : 30 ter Avenue de Brimont 78400 CHATOU
ERP -
Nom locataire :
Tel locataire :

Accès :	Partie : Partie Privative
Type : ERP	Caractéristiques :
Usage : Autres	Cadastre :
Date de construction : avant le 1er janvier 1949	Parcelle : sans objet
Nombre de Niveaux :	En copropriété : Non
Supérieurs : 1 niveau(x)	Lots : non concerné
Inférieurs : aucun niveau inférieur	
Propriété bâtie : Oui	

Cette mission a été réalisée en l'absence d'un représentant du donneur d'ordre
Visite réalisée : **25/03/2025 à 16H45 par Nassre ID FOULANE**
Documents transmis :
Autres documents :

Référence	Nbre de pages	Dénomination	Date révision	Infos	Observations
NEANT					

Assurance RCP : GAN N°131.626.297 valide jusqu'au 31/10/2025

5. CADRE DE LA MISSION ET METHODE D'INVESTIGATION

L'objectif du repérage est d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble et susceptible de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou à l'occasion d'opérations d'entretien ou de maintenance.

La mission consiste exclusivement à rechercher et constater de visu la présence de matériaux et produits, accessibles sans travaux destructifs, qui correspondent à la liste A définie en annexe 13.9 du Code de la Santé Publique et qui sont susceptibles de contenir de l'amiante.

Il est précisé dans le tableau général de repérage du présent document les listes A de matériaux et produits et matériaux susceptibles de contenir de l'amiante de l'annexe 13-9 applicables pour cette mission.
Un examen exhaustif de tous les locaux qui composent le bâtiment est effectué. La définition de zones présentant des similitudes d'ouvrage permet d'optimiser les investigations à conduire en réduisant le nombre de prélèvements qui sont transmis pour analyse.
Pour chacun des ouvrages ou composants repérés, en fonction des informations dont il dispose et de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, l'opérateur du repérage atteste le cas échéant, de la présence d'amiante. En cas de doute, il détermine les prélèvements et analyses de matériaux nécessaires pour conclure.
Lorsqu'un produit ou matériau est considéré comme étant « susceptible de contenir de l'amiante », l'opérateur de repérage ne peut conclure à l'absence d'amiante sans avoir recours à une analyse.
Conformément aux prescriptions de l'article R1334-18 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de ces produits et matériaux sont réalisés par un organisme accrédité.
L'opérateur de repérage veille à la traçabilité des échantillons prélevés ; ces échantillons sont repérés de manière à ce que les ouvrages dans lesquels ils ont été prélevés soient précisément identifiés.

Remarques importantes :

Le repérage ne comporte aucun démontage hormis le soulèvement de plaques de faux plafond, grille de ventilation ou trappes de visite (accessible sans démontage), ni investigation destructive à l'exclusion des prélèvements de matériaux. En conséquence notre responsabilité ne saurait être engagée en cas de découverte ultérieure de matériaux contenant de l'amiante dans les endroits non accessibles ou hermétiquement clos lors de la visite, ou nécessitant un arrachage de revêtements destructif ou des démolitions, ou nécessitant des démontages de matériels ou des déplacements de meubles.

- Par ailleurs, toutes modifications ultérieures substantielles de l'ouvrage ou de son usage qui rendraient accessibles des matériaux qui n'étaient pas visibles précédemment, nécessitera la mise à jour de ce rapport de repérage, et annulera tout ou partie des conclusions données

6. LOCAUX VISITES

6.1. LOCAUX VISITES :

Liste des pièces :
Niveau 0 : Hall, Ascenseur, Salle petit fils, Piece, Piece 2, Toilette, Cuisine, Pièce 3
Niveau 1 : Escalier RDC v 1er, Palier, Piece 4, Dégagement, Salle d'eau, Atelier, Pièce 5

Observations relatives aux pièces

Niveau	Zone	Pièce	Observations
			Néant

7. TABLEAU GENERAL DE REPERAGE

Observations générales:	NEANT
Liste A	
Elément de construction	**Prélèvements / Observations**
Flocages	Sans objet
Calorifugeages	Sans objet
Faux plafonds	Sans objet

8. MATERIAUX REPERES DANS LE CADRE DE LA MISSION

Matériaux de la liste A repérés dans le cadre de la mission décrite dans l'entête de ce rapport

N° de repérage	Niveau	Zone homogène	Matériau	Photo	Prélèvement échantillon (1)	Résultat	Nombre de sondages D=destructif ND=non destructif		Evaluation de l' état de conservation
							D	ND	
			Aucun matériau						

(1) Prélèvements : Voir la synthèse des prélèvements.
(2) Evaluation : Matériaux de la liste A : **1**=Contrôle périodique, **2**=Surveillance du niveau d'empoussièrement, **3**=Tavaux à réaliser et prise de mesures

idf Experts
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ile de France

CERTIFICATIONS

BUREAU VERITAS
Certification

Certificat

Attribué à

ID FOULANE Nasser

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du Certificat*
Amiante sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	24/05/2021	23/05/2028
Electricité	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	24/05/2021	23/05/2028
Plomb sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	24/05/2021	23/05/2028
Termites métropole	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	24/05/2021	23/05/2028

Date : 10/06/2021 Numéro de certificat : 10683323

Laurent Croguennec, Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.

Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bureauveritas.fr/certification-diag

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
Le Triangle de l'Arche, 9 cours du Triangle 92937 Paris-la-Défense CEDEX

cofrac
CERTIFICATION DE PERSONNES
ACCREDITATION N°4-0087
Liste des sites et portées disponibles sur www.cofrac.fr

BUREAU VERITAS

ATTESTATION D'ASSURANCE

Votre agence
VAL D'YERRES ASSURANCES CONSEILS
AGENT GENERAL
11 BOULEVARD CRETE
91100 CORBEIL ESSONNES
Tél : 01 60 89 04 90
Mail : corbeil@gan.fr
N° Orias : 13003160
Site Orias : www.orias.fr

IDF EXPERTS
104 AVENUE ALBERT 1ER
92500 RUEIL MALMAISON

Vos références

N° client / identifiant internet	: 34632021
N° souscripteur	: 24296269R
N° contrat	: 242962690002

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE DES EXPERTS EN DIAGNOSTIC

VOUS (SOUSCRIPTEUR) :
IDF EXPERTS

L'ASSUREUR CI-DESSOUS DENOMME :
Gan Assurances

Atteste que vous avez souscrit le contrat GAN MULTIRISQUES ESSENTIEL ci-dessus référencé garantissant les conséquences financières de votre responsabilité civile professionnelle.

Vous exercez la profession : EXPERT EN DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER.

Les garanties accordées par le contrat sont les suivantes :

idf Experts
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ile de France

gan

N° souscripteur : 24296269R

GARANTIES		MONTANTS DE GARANTIE (1)	FRANCHISE OU SEUIL D'INTERVENTION (2)
Responsabilité civile exploitation	- Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs **dont :** *- Dommages matériels et immatériels consécutifs à dommages matériels* *- Dommages causés aux installations enterrées par les engins et matériels de chantier automoteurs* *- Vol du fait des préposés*	**16 000 000 €** tous dommages confondus par année d'assurance **1 500 000 €** par sinistre **46 000 €** par sinistre **15 000 €** par sinistre	Dommages corporels : **sans franchise** Dommages matériels et immatériels : **10%** de l'indemnité d'assurance avec un minimum de **355 €** et un maximum de **1 773 €** Sauf : - activités Etude, Conseils : 549 **€** - activités des TPE Manufacturières : **10%** de l'indemnité d'assurance avec un minimum de **620 €** et un maximum de **3 720 €**
	- Faute inexcusable de l'employeur	**3 000 000 €** par année d'assurance	**sans franchise**
	- Dommages matériels et immatériels consécutifs aux «Biens confiés»	**76 500 €** par sinistre	**10%** de l'indemnité d'assurance avec un minimum de **220 €** et un maximum de **549 €**
	- Pertes de biens confiés	**15 000 €** par année d'assurance	

Responsabilité civile atteintes à l'environnement	- Tous dommages confondus **dont :** *- Dommages matériels et immatériels / Préjudices écologiques* *- Frais de remboursement des mesures conservatoires* *- Frais d'urgence*	**765 000 €** par année d'assurance **300 000 €** par sinistre **10%** du montant des dommages et à concurrence de **76 500 €** par sinistre	Dommages corporels : **sans franchise** Autres dommages : **1 418 €**

EDT/G/25A/RCP001/11-11-2024

N° souscripteur : 24296269R

Responsabilité civile études, conseils, professions libérales	- Dommages corporels, matériels et immatériels **dont :** *- Dommages immatériels non consécutifs* *- Dommages matériels aux pièces ou documents confiés* *- Détournement commis par un préposé* *- Assurance des archives de l'assuré*	**600 000 €** par année d'assurance **300 000 €** par année d'assurance **76 500 €** par année d'assurance **76 500 €** par année d'assurance **40 000 €** par année d'assurance	Dommages corporels : **sans franchise** Autres dommages : **3 000 €** **450 €**
	- Pertes ou destruction de pièces ou documents confiés	**80 000 €** par année d'assurance	

1) Montants non indexés (2) Montants indexés suivant l'évolution de l'indice FFB (995,2 au 2ème trimestre 2020) sauf particularités

ETENDUE TERRITORIALE DE LA GARANTIE
La garantie s'exerce dans les Pays de l'Union Européenne ainsi que les Pays membres de l'Association Européenne de Libre Echange (AELE).

Pour la garantie Responsabilité civile Atteintes à l'Environnement, la garantie s'exerce en France Métropolitaine, dans les Départements et Territoires d'Outre-Mer ainsi que dans la Principauté de Monaco.

Le souscripteur du contrat est avisé que les garanties du présent contrat ne peuvent, en aucun cas, se substituer aux garanties qu'il serait dans l'obligation de souscrire localement dans un pays en application de la législation qui lui est propre en matière d'assurance.

La présente attestation est valable du **01/11/2024** au **31/10/2025** inclus, sous réserve que la garantie soit en vigueur.

Elle a été délivrée pour servir et valoir ce que de droit et ne peut engager l'assureur au-delà des conditions et limites prévues par les dispositions du contrat ci-dessus référencé.

Fait à CORBEIL ESSONNES, le 18 novembre 2024

Pour Gan Assurances

EDT/OG5A/RCP001/18-11-2024

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Madame, Monsieur,

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, Nassre ID FOULANE, gérant de la société IDF EXPERTS, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par le personnel de la société IDF EXPERTS :

- présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates dont la référence est indiquée sur chacun des dossiers),

- ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 300 000 € par sinistre et 600 000 € par année d'assurance dont l'attestation est jointe dans chacun des dossiers),

- n'ayant 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 constituant le DDT.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Nassre ID FOULANE
Gérant.

idf Experts
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ile de France

ORDRE DE MISSION

*DOSSIER N° **25-LMKHP-192***

Propriétaire : ***LES PETITES CANAILLES*** *(☏)*
30 ter Avenue de Brimont - 78400 CHATOU

Donneur d'ordre : ***LES PETITES CANAILLES*** *(☏)*
30 ter Avenue de Brimont - 78400 CHATOU

Notaire : ***SANS OBJET*** *(☏)*
-

Facture *Titulaire :*
-
Destinataires :

Date de visite prévue : **25/03/2025 à 16H45 à 16H45**
Destinataire du rapport :
Date limite d'envoi du rapport : **25/03/2025**
Montant de la commande : **TTC.**
Diagnostics de la mission :
Indications d'accès :

CARACTERISTIQUES DU BIEN : **ERP** Adresse : **bien** (☏) Accès :		Diagnostics prévus :	
Type :	ERP	Partie	Partie Privative
Usage :	Autres	Nb Niveaux :	1 niveau(x) supérieur(s), aucun niveau inférieur.
Date de construction :	avant le 1er janvier 1949	Nb de logements :	
Permis de construire:		Nb Pièces/salles :	
En copropriété :	Non	Caractéristiques :	
Propriété bâtie :	Oui	Lots :	non concerné
		Cadastre :	san objet
Description :			
Accessibilité/historique :			

IMPORTANT

Le technicien de la Société IDF EXPERTS se réserve le droit d'effectuer des prélèvements s'il le juge nécessaire.
Le client ou son donneur d'ordre accepte sans réserve nos conditions générales de vente dont il a pris connaissance.
Le client ou son donneur d'ordre s'engage à nous fournir tous documents nécessaires à la bonne exécution de notre mission.
Le client ou son donneur d'ordre doit nous permettre l'accès complet au bien.

Signature du donneur d'ordre ou du client	Signature technicien
	Nassre ID FOULANE

État du bâtiment relatif à la présence de termites

La présente mission sera exécutée suivant les textes réglementaires et normatifs suivants :
Arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
L'état sera établi conformément à la norme NF P 03-201 de février 2016.

La mission se limite aux pathologies du bois d'œuvre de l'ensemble immobilier cadastré sur les parties visibles, accessibles depuis l'intérieur des constructions le jour du contrôle, par sondage des éléments sans démolition, sans dégradations, sans manutention d'objets encombrants, sans déplacement de meubles, appareils électroménager, sans dépose de revêtements de sol, de murs et de faux plafonds.
L'accessibilité des charpentes visibles seulement par détuilage, nécessite l'accord écrit du client et reste à sa charge.

Les moyens suivants sont utilisés pour détecter une éventuelle présence de termites :
Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;
- examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

- sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

Autres moyens matériels d'investigation :

- : Loupe grossissante x10, échelle 3.60m, combinaison, pic à souche, burin, massette, ciseau à bois….

Etat des installations intérieures gaz : conditions d'exécutions de la mission

La société IDF EXPERTS ne saurait être responsable des modifications, dégradations ou sinistres survenus, après son passage.

Le diagnostic des installations intérieures au gaz : ce diagnostic a pour objet d'identifier par des contrôles visuels, des essais et des mesures les défauts susceptibles de compromettre la sécurité. Le diagnostic concerne toutes les installations de production individuelle de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, qu'elle que soit leur puissance, faisant partie de l'installation intérieure de gaz. En outre, il concerne les installations d'appareils de cuisson s'ils sont desservis par une installation fixe. Le diagnostic porte sur les quatre domaines clés de l'installation intérieure de gaz suivants : la tuyauterie fixe, le raccordement en gaz des appareils, la ventilation des locaux et la combustion (le contrôle de l'état du conduit de fumée n'entre pas dans le champ d'application du diagnostic des installations intérieures au gaz. Seule la présence du conduit et l'état du conduit de raccordement sont contrôlés. Le diagnostic ne concerne pas l'alimentation en gaz des chaufferies ou des mini chaufferies destinées à la production collective de chaleur ou d'eau chaude sanitaire telles que définies à l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977, et ne concerne pas non plus les appareils de cuissons et les appareils de chauffage mobiles alimentés par une bouteille de butane. L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles et accessibles de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans montage ni démontage hormis les exceptions mentionnées dans la norme XP P 45-500 ; elle ne préjuge pas des modifications susceptibles d'intervenir ultérieurement sur tout ou partie de l'installation.

- Le donneur d'ordre doit s'assurer qu'au moment du diagnostic, tous les locaux et leurs dépendances concernés seront accessibles, l'installation sera alimentée en gaz, et les appareils d'utilisation présents seront en service. En cas de limite de la mission par défaut de mise en service d'appareil, la société IDF EXPERTS ne repassera pas en cas de mise en service ultérieure (le cas échéant, le donneur d'ordre présentera l'attestation de contrôle de vacuité du conduit de fumée ainsi que celle d'entretien de la chaudière).

Si l'une de ces conditions n'est pas satisfaite et que par conséquent le diagnostic ne peut être réalisé en totalité, l'opérateur de diagnostic consigne dans le rapport de visite chaque impossibilité et les motifs correspondants.

Par ailleurs, la société IDF EXPERTS attire l'attention du donneur d'ordre sur le fait que sa responsabilité resterait 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. La responsabilité de l'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés, les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

En cas de détection d'un danger grave et immédiat, les mesures suivantes sont susceptibles d'être prises :

- interruption immédiate, partielle ou totale, de l'alimentation en gaz de l'installation.
- mise en place d'étiquette de condamnation sur la (ou les) partie(s) d'installation concernée(s)
- signalisation et localisation des anomalies correspondantes au donneur d'ordre ou à son représentant, et information sur la nature des anomalies relevées et sur la nature des risques encourus en cas d'utilisation de l'installation (fuite de gaz, intoxication oxycarbonée)
- signature du rapport par le donneur d'ordre ou son représentant, et envoi du rapport en recommandé.
- informer immédiatement le distributeur (gaz de réseau ou GPL en vrac) en cas de coupure générale.

Etat des installations électriques des immeubles à usage d'habitation

Chapitre 5 et annexe A de la Norme FD C16-600 de juin 2015

Le donneur d'ordre s'engage à assurer pendant toute la durée du diagnostic :

- l'accès à tous les locaux et dépendances ;
- l'alimentation en électricité effective de l'installation électrique si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur ;
- l'accès aux parties d'installation électrique situées dans les parties communes et visées par le diagnostic.

L'opérateur de diagnostic :

- attire l'attention du donneur d'ordre sur le fait que sa responsabilité 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 ;
- rappelle au donneur d'ordre que sa responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés ;
- rappelle que le diagnostic ne porte pas sur le fonctionnement des installations électriques mais sur son état apparent visant la sécurité des personnes et des biens.

Annexe n°3

erp les petite canaille

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

37 AVENUE LE NÔTRE 92420 VAUCRESSON

Adresse: 37 Avenue le Nôtre 92420 VAUCRESSON
Coordonnées GPS: 48.84174, 2.157859
Cadastre: AL 189

Commune: VAUCRESSON
Code Insee: 92076

Reference d'édition: 3117032
Date d'édition: 28/03/2025

Vendeur:
TESSIER
Acquéreur:

OLD : NON	PEB : NON	**6** BASIAS, **0** BASOL, **0** ICPE	RADON : niv. 1	SEISME : niv. 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention
Informatif **OLD**	**NON**	La commune n’est pas concernée par l’obligation légale de débroussaillement au titre de l’article R.125-23
Informatif **PEB**	**NON**	Le bien n’est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit
PPR Naturel **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 : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)
PPR Naturels	**NON**	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Naturels**
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/ **AHRHT**

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

Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTEECPR / DGPR janvier 2025

Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

Adresse de l'immeuble ou parcelle(s) concernée(s)	Code postal	Nom de la commune
37 Avenue le Nôtre	92420	VAUCRESSON
AL 189		

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **NATURELS** oui ☐ non ☒

prescrit(1) ☐ anticipé(2) ☐ approuvé(3) ☐ approuvé et en cours de révision(4) ☐ date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque:

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui ☐ non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **MINIERS** oui ☐ non ☒

prescrit(1) ☐ anticipé(2) ☐ approuvé(3) ☐ approuvé et en cours de révision(4) ☐ date

Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque:

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM oui ☐ non ☐

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 **TECHNOLOGIQUES** oui ☐ non ☒

prescrit(1) ☐ approuvé(3) ☐ approuvé et en cours de révision(4) ☐ date

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :

effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet surpression ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☐

L'immeuble est situé en zone de prescription oui ☐ non ☐

si la transaction concerne un logement, l'ensemble des 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(5) oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillement (OLD)

Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement oui ☐ non ☒

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en

zone 1 très faible ☒ zone 2 faible ☐ zone 3 modérée ☐ zone 4 moyenne ☐ zone 5 forte ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui ☐ non ☒

Information relative à la pollution des sols

Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui ☐ non ☒

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*

L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui ☐ non ☐

*naturelle, minière ou technologique

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme. oui ☐ non ☒

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est: d'ici à 30 ans ☐ compris entre 30 et 100 ans ☐

L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui ☐ non ☐

L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui ☐ non ☐

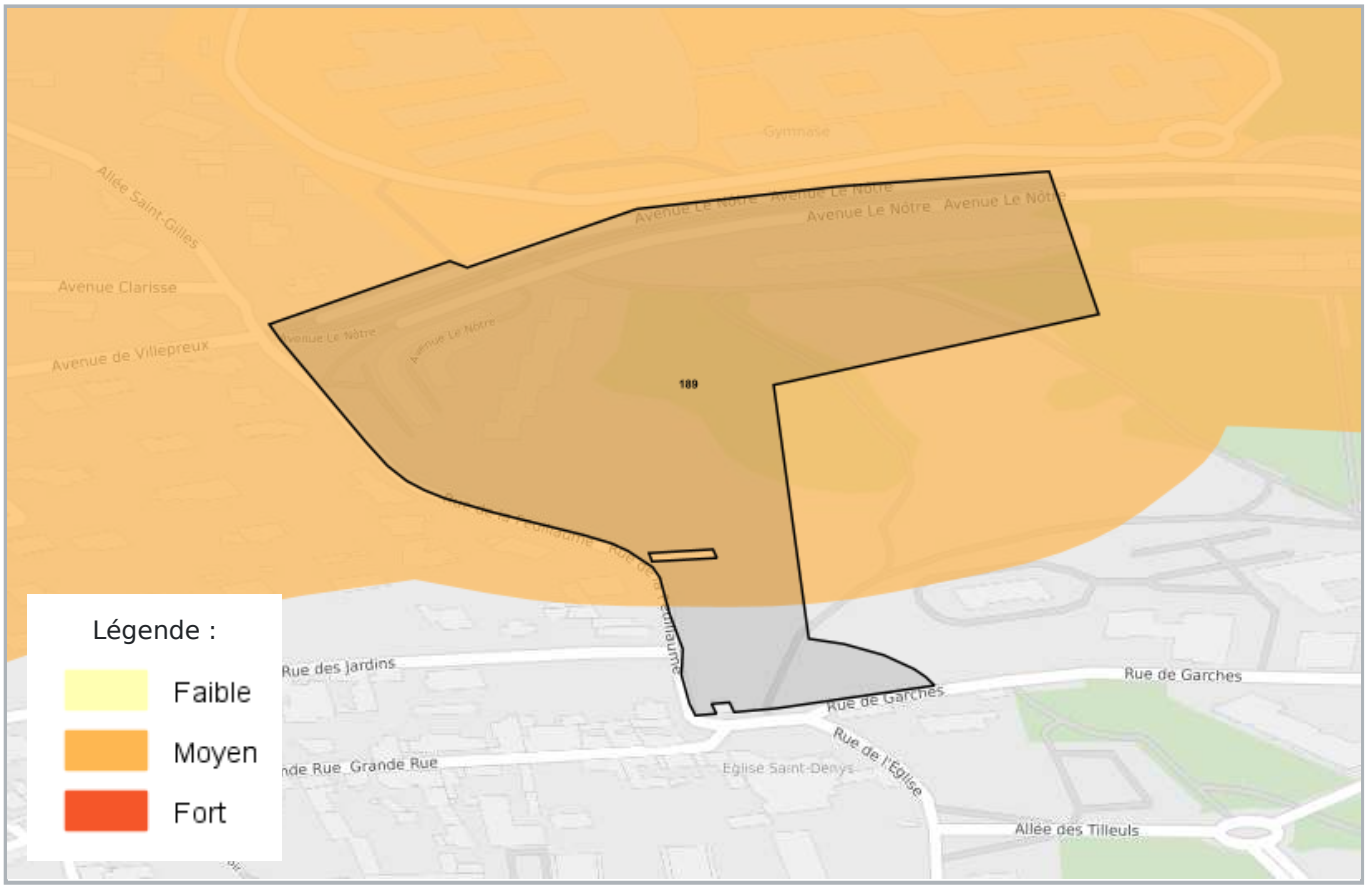
Documents à fournir obligatoirement

☒ La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité

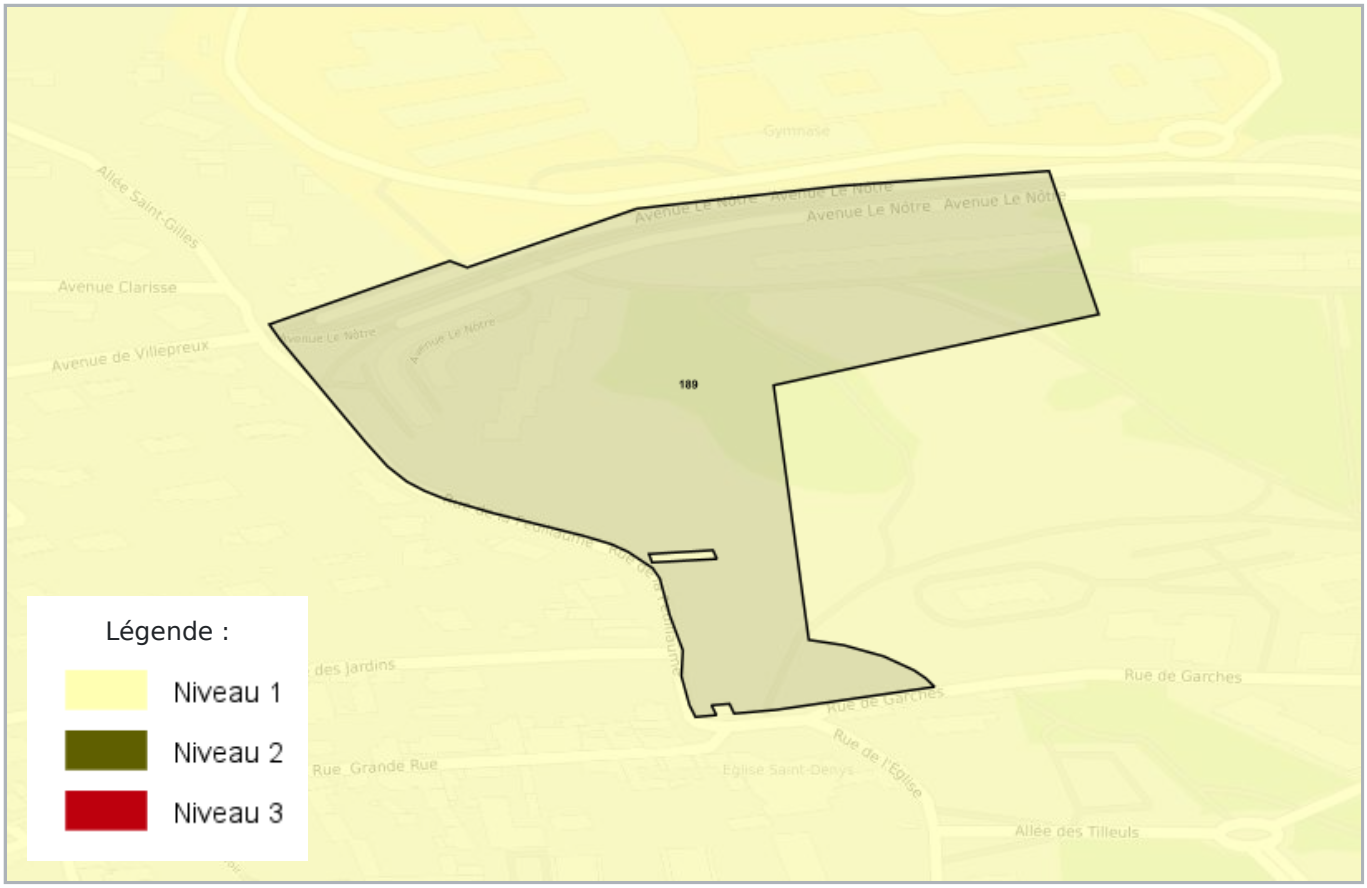
vendeur	Date / Lieu	**acquéreur**
TESSIER		
Signature:	Le, 28/03/2025 Fait à VAUCRESSON	Signature:

(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription (2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral (3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et annexé au document d'urbanisme (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription (5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée

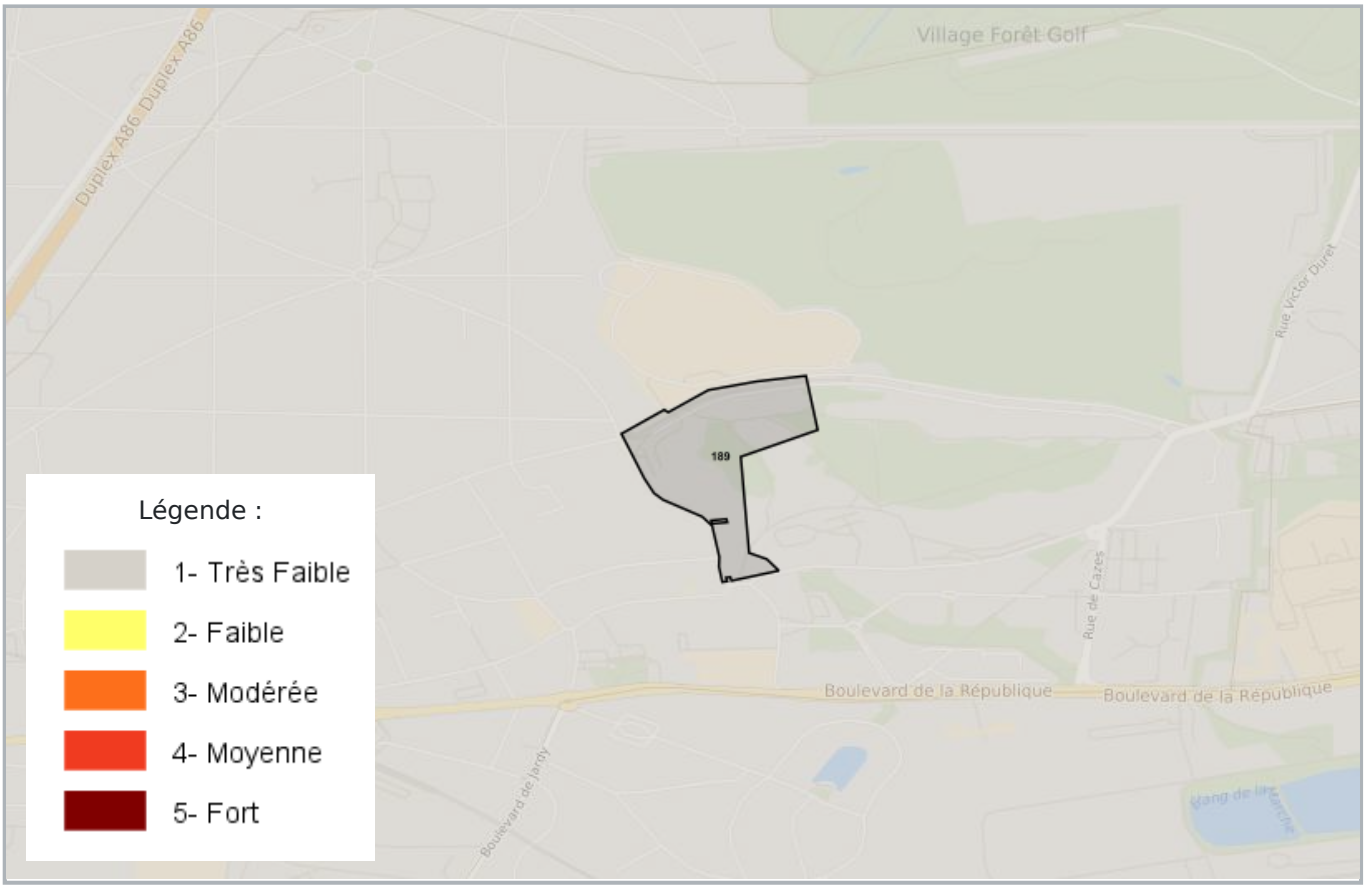
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



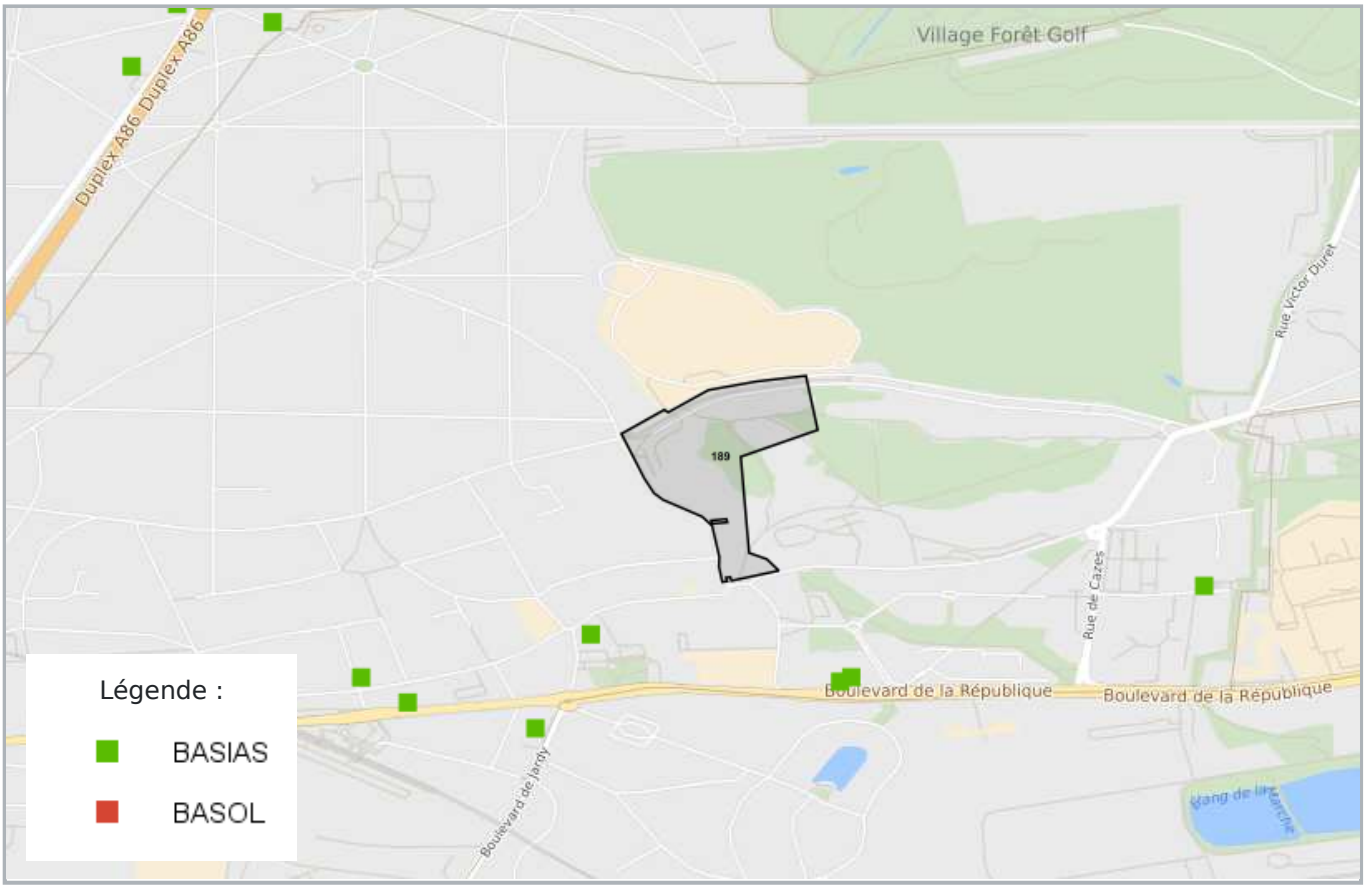
RADON



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



Etat des **nuisances sonores aériennes**

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

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

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

n° _____ du _____ mis à jour le _____

Adresse de l'immeuble	code postal **ou** Insee	**commune**
37 Avenue le Nôtre	92420	VAUCRESSON

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

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PEB** [1] **oui** ☐ **non** X

révisé ☐ **approuvé** ☐ date _____

[1] **Si oui,** nom de l'aérodrome: _____

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

[2] **Si oui,** les travaux prescrits ont été réalisés **oui** ☐ **non** ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre **PEB** [1] **oui** ☐ **non** ☐

révisé ☐ **approuvé** ☐ date _____

[1] **Si oui,** nom de l'aérodrome: _____

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

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

zone A [1]	**zone B** [2]	**zone C** [3]	**zone D** [4]
très forte ☐	forte ☐	modérée ☐	faible ☐

[1] (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

[2] (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

[3] (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts.(et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

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

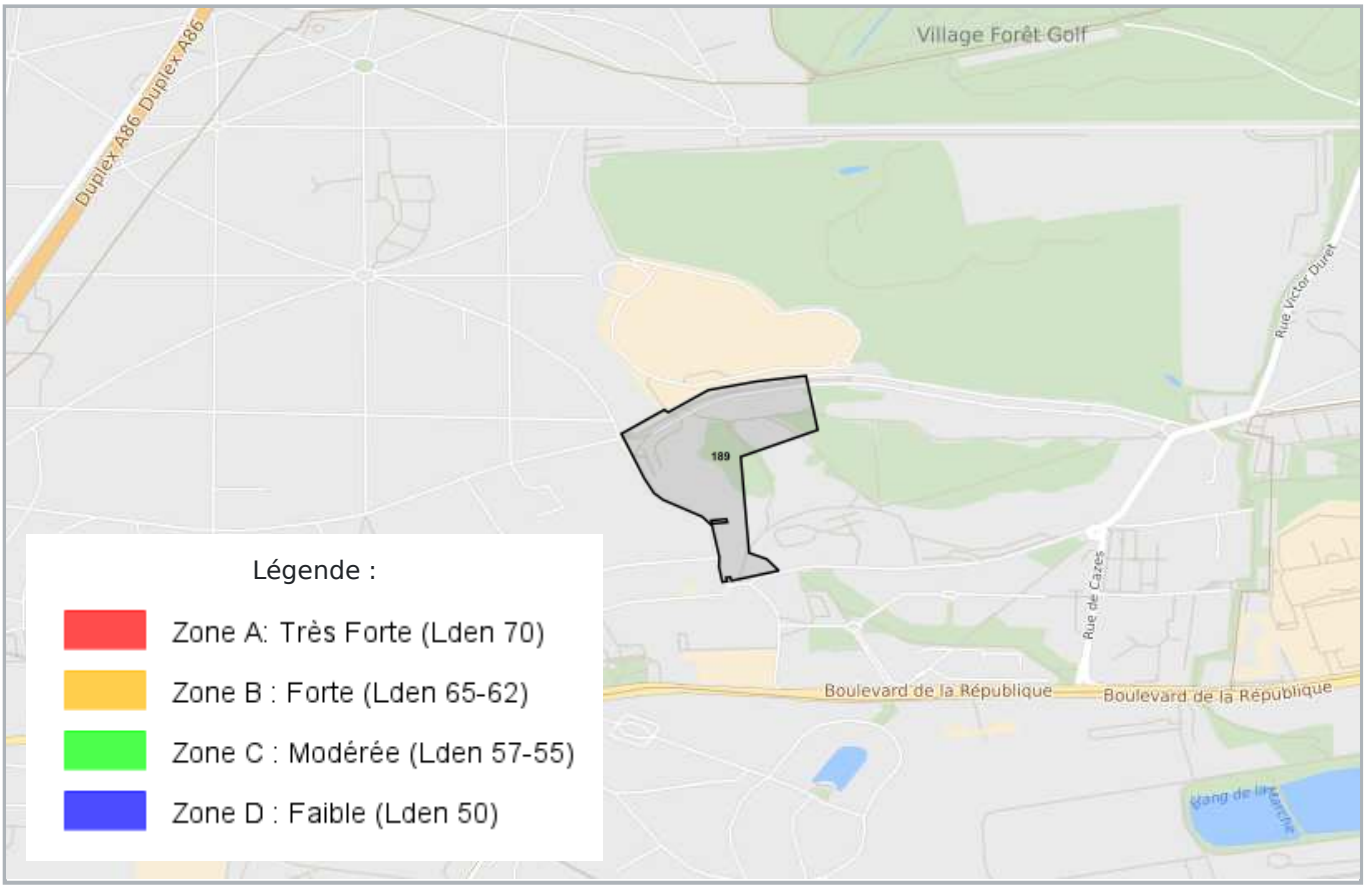
Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prisent en compte

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

vendeur	date / lieu	**acquéreur**
TESSIER	28 mars 2025 / VAUCRESSON	

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

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DES **S**ITES **I**NDUSTRIELS ET **A**CTIVITÉS DE **S**ERVICES

10 rue Christen (du Docteur) VAUCRESSON	*182 mètres*
SSP3888424 En arrêt	Boutal

94 boulevard République (de la) VAUCRESSON	*209 mètres*
SSP3887659 En arrêt	Mobil Oil France (Société) *Station-service*

56 boulevard République (de la) VAUCRESSON	*212 mètres*
SSP3888825 Indéterminé	BP *Station-service BP*

2 boulevard Jardy (de) VAUCRESSON	*343 mètres*
SSP3888828 Indéterminé	Peugeot *Garage du Fer Rouge*

106 boulevard République (de la) VAUCRESSON	*430 mètres*
SSP3888827 Indéterminé	Renault *Garage Moriceau*

2 rue Aubriet VAUCRESSON	*460 mètres*
SSP3886816 En arrêt	Teinturerie Grisel *Teinturerie*

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision	
SSP3884381 Gourgeois (S.A.R.L.) 156 avenue Guynemer VAUCRESSON	

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES **SOL**

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

INSTALLATIONS **C**LASSÉES POUR LA **P**ROTECTION DE L'**E**NVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Hauts-de-Seine
Commune : VAUCRESSON

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

37 Avenue le Nôtre
92420 VAUCRESSON

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe
Cochez les cases **OUI** ou **NON**
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/10/2024	10/10/2024	16/12/2024	21/12/2024	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/06/2022	04/06/2022	19/09/2022	12/10/2022	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/05/2016	05/06/2016	15/06/2016	16/06/2016	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/07/2001	07/07/2001	23/01/2002	09/02/2002	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/08/1997	06/08/1997	17/12/1997	30/12/1997	◯ OUI ◯ NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2023	31/12/2023	23/07/2024	03/08/2024	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2022	30/09/2022	22/07/2023	14/09/2023	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/07/2020	30/09/2020	20/04/2021	07/05/2021	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2019	30/11/2019	17/06/2020	10/07/2020	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/10/2018	31/12/2018	18/06/2019	17/07/2019	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2010	30/09/2010	15/07/2011	22/07/2011	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	24/05/2009	31/12/2009	05/04/2011	10/04/2011	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/07/2005	30/09/2005	07/10/2008	10/10/2008	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	07/10/2008	10/10/2008	◯ OUI ◯ NON

Etabli le :

28/03/2025

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**

Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI
10, avenue Anita Conti
35400 SAINT-MALO
www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :
YOUSIGN SAS
QUALIFIED SIGNATURE CA - 1.2.250.1.302.1.16.1.0
Rue de Suède - Avenue Pierre Berthelot
14000 CAEN

Service : Signature
Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP
Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125
Révision : 1

Identifiant du contrat : 6803643d2731783c8c0a7fb2
Nombre total de pages signées : 53
Nombre d'annexes signées : 3
Clé de hachage : fc53d783432f85e17dbaac021c58bbc4

SIGNATURE CERTIFIÉE CONFORME

LSTI

yousign

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certifications.fr

MODELO GROUPE SEPTEO

Pensez à utiliser ACROBAT READER pour consulter les PDF signés si vous ne voyez pas les signatures.