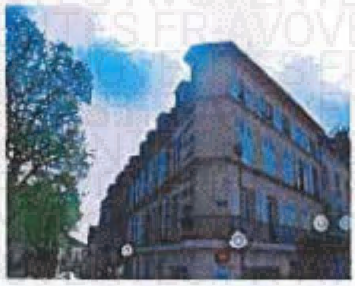
DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

www.abc-diag-expert.fr

Numéro de dossier : 2025-503-1823
Date du repérage : 15/07/2025

Commune de NEVERS
2 Place Maurice Ravel- 58000
Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1



PROPRIETAIRE

©AVOVENTES.FR

Périmètre de repérage :
Ensemble du bien

Objet de la mission

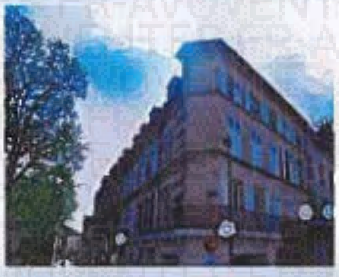
☐ Dossier Technique Amiante	☐ Métrage (Loi Carrez)	☑ Etat des installations électriques
☑ Constat amiante avant-vente	☑ Métrage (Loi Boutin)	☐ Diagnostic Technique (DTG)
☐ Dossier amiante Parties Privatives	☑ Exposition au plomb (CREP)	☑ Diagnostic de performance énergétique
☐ Etat des Risques et Pollutions	☑ Etat des installations gaz	

ABC DIAGNOSTIC EXPERT | CAMPUS D'AFFAIRES 58200 Cosne-Cours-sur-Loire | Tél. : 09 80 82 57 98
N°SIREN : 949 267 470 | Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 62678800

RESUME DE L'EXPERTISE
N° 2025-SEB-1829

www.abcdiagnostic-expert.fr

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



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Adresse : ..... **2 Place Maurice Ravel**
Commune ..... **58000 NEVERS**
Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété

Périmètre de repérage ..... **Ensemble du bien**

Prestations		Conclusion
Pb	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
a	Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
	Gaz	L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement. (norme 2022)
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	DPE	378 | 26 | F Estimation des coûts annuels : entre 8 450 € et 11 500 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023
m²	Mesurage	Superficie habitable totale : 261.76 m² Surface au sol totale : 366.95 m²

REPERAGE AMIANTE

Numero de dossier : 2025-SEB-1829
Date du repérage : 13/05/2025

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

Références réglementaires

Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique. Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1er juin 2015.

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 2 Place Maurice Ravel Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°. Code postal, ville : 58000 NEVERS Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1
Périmètre de repérage :	Ensemble du bien
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	Immeuble 4Niveaux Habitation (maison individuelle) Avant 1949

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : Adresse :
Le commanditaire	Nom et prénom : S.P.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE Adresse : Z.I. de Villeneuvent - B.P. 12 58190 GUERIGNY

©AVOVENTES.FR

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport		Opérateur de repérage	LCC QUALIXPERT 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES	Obtention : 30/01/2024 Échéance : 21/02/2031 N° de certification : C3263

Raison sociale de l'entreprise : ABC DIAGNOSTIC EXPERT (Numéro SIRET : 949 267 470 00019)
Adresse : CAMPUS D'AFFAIRES, 58200 Cosne-Cours-sur-Loire
Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ
Numéro de police et date de validité : 62678800 - 31/12/2025

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 15/05/2025, remis au propriétaire le 15/05/2025
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 21 pages, la conclusion est située en page 2

CONSTAT DE REPERAGE AMIANTE n° 2025-SEB-1829 a

Sommaire

1 Les conclusions
2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
3 La mission de repérage
- 3.1 L'objet de la mission
- 3.2 Le cadre de la mission
- 3.2.1 L'intitulé de la mission
- 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
- 3.2.3 L'objectif de la mission
- 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
- 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
- 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

5 Résultats détaillés du repérage
- 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
- 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
- 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse

6 Signatures
7 Annexes

1. – Les conclusions

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

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, Il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, Il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :
  Conduits (Rez de chaussée - Accès cave) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*
  Conduits (TOITURE - Toiture) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

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

Localisation	Parties du local	Raison
Sous-Sol - Cave	Toutes	Inaccessible en raison de l'encombrement
3ème étage - Pièce partie communs	Toutes	Inaccessible en raison de l'encombrement
4ème étage - Grenier	Toutes	vue partielement plancher non sécurisé

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). De ce fait le vendeur reste responsable

au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur.

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' *«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».*
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

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

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport

Liste A

Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B

Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (préfabriqués et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de parement)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Plafonds et planchers	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux ou dalles en vrac
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifugeage
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduits d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fluide en amiante-ciment

porte sur les parties de composants suivantes :

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

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

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

Descriptif des pièces visitées

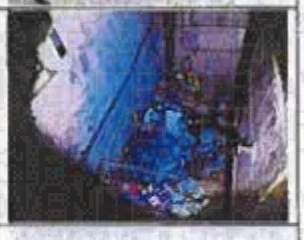
Rez de chaussée - Entrée,
Rez de chaussée - Accès cave,
Rez de chaussée - Local commercial 1,
Rez de chaussée - Reserve,
Rez de chaussée - Local commercial 2,
1er étage - Palier,
1er étage - wc partie communes,
1er étage - Entrée,
1er étage - Cuisine,
1er étage - Chambre,
1er étage - Sdo wc1,
1er étage - Salon,
1er étage - Séjour,
1er étage - Chambre 2,
1er étage - Salle de bain,
2ème étage - wc partie communes,
2ème étage - Palier,
2ème étage - Entrée,
2ème étage - Cuisine,
2ème étage - Séjour,
2ème étage - Couloir,
2ème étage - Chambre,
2ème étage - Chambre 2,
2ème étage - Chambre 3,
2ème étage - Salon,
2ème étage - Cuisine 2,
2ème étage - Sdo wc1,
3ème étage - Palier 1,
3ème étage - Pièce à vivre coin cuisine,
3ème étage - Sdo wc1,
3ème étage - Chambre,
3ème étage - Couloir,
3ème étage - Séjour,
3ème étage - Salle a manger,
3ème étage - Cuisine,
3ème étage - Chambre 2,
3ème étage - Sdo wc 2,
4ème étage - Combles,
TOITURE - Toiture

Localisation	Description	Photo
1er étage - Sdo wc1	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	
1er étage - Salon	SOL : PARQUET MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE 1 C : PVC FENÊTRE 2 C : PVC EMBRASURE FENÊTRE 1 C : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 2 C : PLÂTRE et PEINTURE VOLET 1 C : BOIS et PEINTURE VOLET 2 C : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 D : BOIS et PEINTURE EMBRASURE PORTE D : PLÂTRE et PEINTURE	
1er étage - Chambre 2	SOL : PARQUET MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE 1 C : PVC FENÊTRE 2 C : PVC EMBRASURE FENÊTRE 1 C : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 2 C : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 1 C : BOIS et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 2 C : BOIS et PEINTURE VOLET 1 C : BOIS et PEINTURE VOLET 2 C : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 D : BOIS et PEINTURE EMBRASURE PORTE A : PLÂTRE et PEINTURE PLACARD A : BOIS et PEINTURE CHEMINÉE A : pierres et PEINTURE	
1er étage - Salle de bain	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE FENÊTRE B : PVC EMBRASURE FENÊTRE B : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE B : PLÂTRE et PEINTURE VOLET B : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	

Localisation	Description	Photo
1er étage - Entrée	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D, E, F : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 B : BOIS et PEINTURE PORTE 3 D : BOIS et PEINTURE PORTE 4 E : BOIS et PEINTURE PORTE 5 F : BOIS et PEINTURE PORTE 6 F : BOIS et PEINTURE EMBRASURE PORTE F : PLÂTRE et PEINTURE PLACARD C : MÉTAL Composant >1949	
1er étage - Cuisine	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE B : PVC EMBRASURE FENÊTRE B : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE B : PLÂTRE et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	
1er étage - Chambre	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE D : PVC EMBRASURE FENÊTRE D : PLÂTRE et PEINTURE VOLET D : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : Bois et PEINTURE PORTE 2 B : BOIS et PEINTURE	
1er étage - Séjour	SOL : PARQUET MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE 1 B : PVC FENÊTRE 2 B : PVC FENÊTRE 3 C : PVC FENÊTRE 4 C : PVC EMBRASURE FENÊTRE 1 B : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 2 B : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 3 C : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 4 C : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 1 C : BOIS et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 2 C : BOIS et PEINTURE VOLET 1 B : BOIS et PEINTURE VOLET 2 B : BOIS et PEINTURE VOLET 3 C : BOIS et PEINTURE VOLET 4 C : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 A : BOIS et PEINTURE EMBRASURE PORTE A : PLÂTRE et PEINTURE CHEMINÉE A : pierre et PEINTURE MUR PARTIE BASSE A, B, C, D : PANNEAUX BOIS et Peinture Garde corp balcon : Metal et peinture	
Rez de chaussée - Entrée	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : CARRELAGE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 B : BOIS et PEINTURE PORTE 3 D : BOIS et PEINTURE	
1er étage - Palier	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : CARRELAGE FENÊTRE B : PVC PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 B : BOIS et PEINTURE PORTE 3 D : BOIS et PEINTURE Escaliers : CARRELAGE	
3ème étage - Palier 1	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : CARRELAGE FENÊTRE B : PVC PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 B : BOIS et PEINTURE PORTE 3 D : BOIS et PEINTURE Escaliers : CARRELAGE	
3ème étage - Sdb et 2	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : CARRELAGE et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	

Localisation	Description	Photo
3ème étage - Chambre 2	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE 1 B : BOIS et PEINTURE FENÊTRE 2 B : BOIS et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 1 B : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 2 B : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 1 B : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 2 B : PLÂTRE et PEINTURE VOLET 1 B : BOIS et PEINTURE VOLET 2 B : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	
3ème étage - Cuisine	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : CARRELAGE et PEINTURE FENÊTRE D : BOIS et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE D : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE D : PLÂTRE et PEINTURE VOLET D : BOIS et PEINTURE PORTE B : BOIS et PEINTURE	
3ème étage - Pièce à vivre coin cuisine	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE 1 C : BOIS et PEINTURE FENÊTRE 2 C : BOIS et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 1 C : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 2 C : PLÂTRE et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 B : BOIS et PEINTURE PORTE 3 D : BOIS et PEINTURE	
3ème étage - Sdb wc1	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : CARRELAGE et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	
3ème étage - Chambre	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE D : BOIS et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE D : PLÂTRE et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE PLACARD B : BOIS et PEINTURE	
3ème étage - Couloir	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : CARRELAGE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 B : BOIS et PEINTURE	
3ème étage - Séjour	SOL : MOQUETTE COLLÉE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : CARRELAGE FENÊTRE B : PVC EMBRASURE FENÊTRE B : PLÂTRE et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	
3ème étage - Salle d'attente	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE 1 C : BOIS et PEINTURE FENÊTRE 2 C : BOIS et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 1 C : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 2 C : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 1 C : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 2 C : PLÂTRE et PEINTURE VOLET 1 C : BOIS et PEINTURE VOLET 2 C : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 D : BOIS et PEINTURE	
4ème étage - Combles	SOL : bois MUR A, B, C, D : pierres PLAFOND : POUTRE BOIS et ardoises	
2ème étage - Entrée	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et papier peint PLAFOND : plâtre et papier peint PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE d'entrée 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE d'entrée 2 B : BOIS et PEINTURE PORTE d'entrée 3 B : BOIS et PEINTURE PORTE d'entrée 4 D : BOIS et PEINTURE	
2ème étage - Cuisine	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et papier peint PLAFOND : plâtre et papier peint PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE B : BOIS et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE B : PLÂTRE et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 D : BOIS et PEINTURE	

Localisation	Description	Photo
2ème étage - Séjour	SOL : MOQUETTE COLLÉE MUR A, B, C, D, E, F, G, H : PLÂTRE et papier peint PLAFOND : plâtre et papier peint PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE 1 D : BOIS >1949 et PEINTURE FENÊTRE 2 D : BOIS >1949 et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 1 D : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 2 D : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 1 D : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 2 D : PLÂTRE et PEINTURE VOLET 1 D : BOIS et PEINTURE VOLET 2 D : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 B : BOIS et PEINTURE	
2ème étage - Couloir	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : lambris pvc PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 A : BOIS et PEINTURE PORTE 3 B : BOIS et PEINTURE PORTE 4 C : BOIS et PEINTURE PORTE 5 D : BOIS et PEINTURE EMBRASURE PORTE 1 A : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE PORTE 2 A : PLÂTRE et PEINTURE	
2ème étage - Chambre	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D, E, F : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : BOIS >1949 et PEINTURE FENÊTRE F : BOIS >1949 et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE F : PLÂTRE et PEINTURE VOLET F : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS >1949 et PEINTURE EMBRASURE PORTE A : PLÂTRE et PEINTURE	
2ème étage - Chambre 2	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D, E : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : BOIS >1949 et PEINTURE FENÊTRE 1 C : PVC FENÊTRE 2 C : PVC EMBRASURE FENÊTRE 1 C : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 2 C : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 1 C : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 2 C : PLÂTRE et PEINTURE VOLET 1 C : BOIS et PEINTURE VOLET 2 C : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS >1949 et PEINTURE EMBRASURE PORTE A : PLÂTRE et PEINTURE	
2ème étage - Chambre 3	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : BOIS >1949 et PEINTURE FENÊTRE C : PVC EMBRASURE FENÊTRE C : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE C : PLÂTRE et PEINTURE VOLET C : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS >1949 et PEINTURE	
2ème étage - Salon	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : lambris pvc PLINTHES : BOIS >1949 et PEINTURE FENÊTRE 1 B : PVC FENÊTRE 2 B : PVC EMBRASURE FENÊTRE 1 B : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 2 B : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 1 B : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 2 B : PLÂTRE et PEINTURE VOLET 1 B : BOIS et PEINTURE VOLET 2 B : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS >1949 et PEINTURE PORTE 2 C : BOIS >1949 et PEINTURE PORTE 3 Ç : BOIS >1949 et PEINTURE	
2ème étage - Cuisine 2	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtré et PEINTURE FENÊTRE B : PVC EMBRASURE FENÊTRE B : PLÂTRE et PEINTURE VOLET B : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS >1949 et PEINTURE	
2ème étage - Salle de bain	SOL : parquet flottant MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : lambris pvc PORTE A : BOIS >1949 et PEINTURE	

Localisation	Description	Photo
4ème étage - Grenier	SOL : bois MUR A, B, C, D : pierres PLAFOND : POUTRE BOIS et ardoises Conduit : fibro-ciment	
Rez de chaussée - Accès cave	SOL : BETON MUR A, B, C, D : pierres PLAFOND : PLÂTRE Conduit : fibro-ciment	
Rez de chaussée - Local commercial 1	SOL : parquet flottant MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE	
Rez de chaussée - Réserve	SOL : CARRELAGE MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE	
Rez de chaussée - Local commercial 2	SOL : CARRELAGE MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : POUTRE BOIS	
1er étage - et partie communes	SOL : BETON MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE	
2ème étage - et partie communes	SOL : BETON MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : BOIS et PEINTURE	
2ème étage - Palier	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : plâtre et PEINTURE PLINTHES : CARRELAGE FENÊTRE D : PVC ESCALIER : CARRELAGE	
TOITURE - Toiture	SOL : bois MUR : pierres TOITURE : charpente bois et ardoises ESCALIER : CARRELAGE CONDUIT : fibro-ciment	

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-

Documents demandés	Documents remis
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 15/05/2025
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 19/05/2025
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage : 03 h 25
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

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

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. - Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.2 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Rez de chaussée - Accès cave	Identifiant: 011 Description: Conduits Composant de la construction: 3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, autres fluides) Partie à sonder: Conduits Localisation sur croquis: Non	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	EP (Z-M-RF)	Néant
TOITURE - Toiture	Identifiant: 116 Description: Conduits Composant de la construction: 3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, autres fluides) Partie à sonder: Conduits Localisation sur croquis: Non	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	EP (Z-M-RF)	Néant

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations	Photo
Rez de chaussée - Accès cave	Identifiant: 011 Description: Conduits Composant de la construction: 3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, autres fluides) Partie à sonder: Conduits Liste selon annexe 13-9 du CSP: B Localisation sur croquis: Non	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Matériau non dégradé Friable EP** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique	

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*	Photo
TOITURE - Toitura	Identifiant: 116 Description: Conduits Composant de la construction: 3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, autres fluides) Partie à sondre: Conduits Liste selon annexe 13-9 du CSP: B Localisation sur croquis: Non	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Matériau non dégradé Résultat: EP** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique	

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

Nota : Dès réception de ce rapport, il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou a proximité des matériaux amiantes ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : ***Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)***

Fait à Cosne-Cours-sur-Loire, le 19/05/2025

©AVOVENTES.FR

Signature du représentant :

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 2025-SEB-1829

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

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

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

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

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

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

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

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

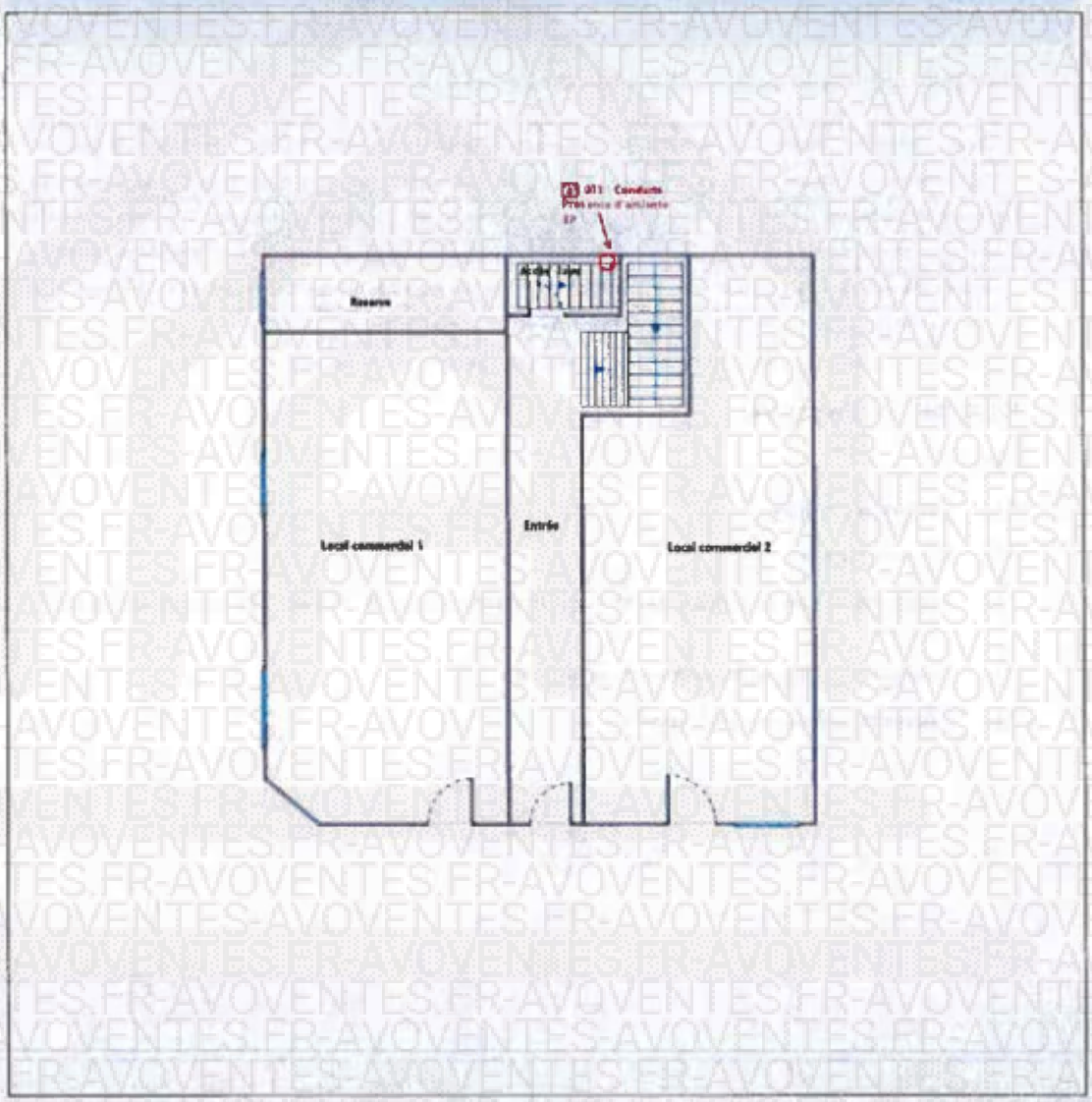
7.2 Rapports d'essais

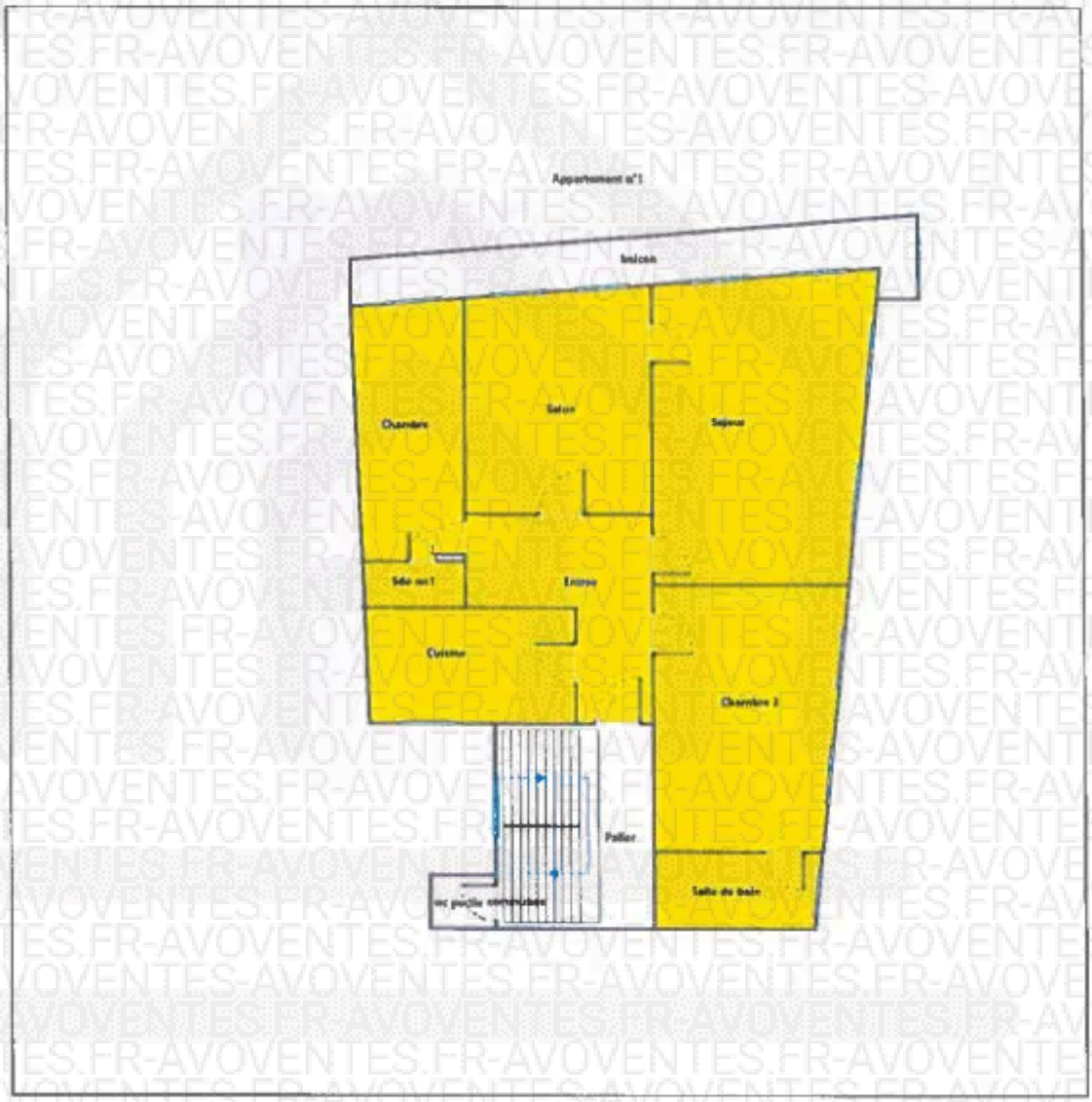
7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

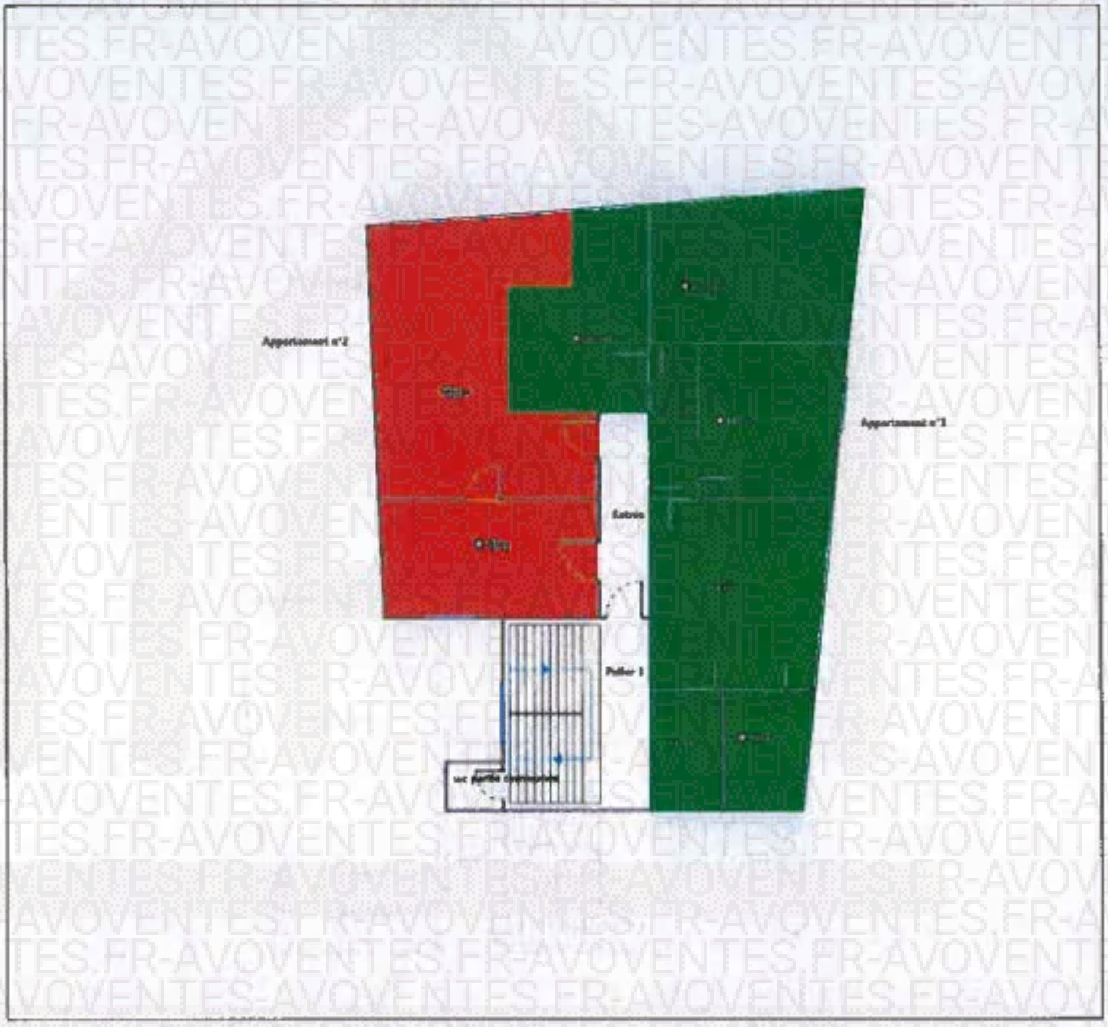
7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

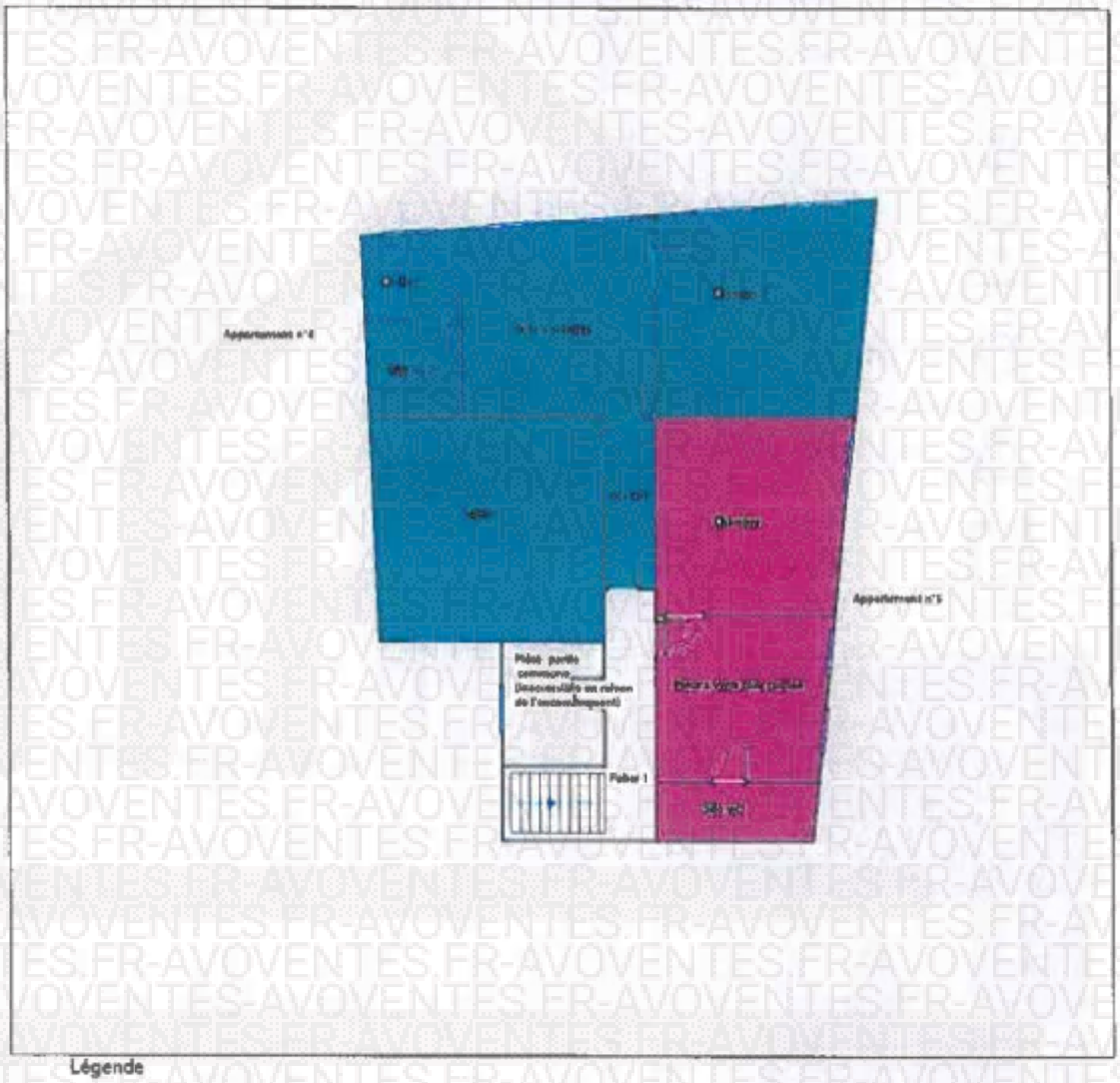
7.5 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage




Appartement n°1
Balcon
Chambre
Salon
Séjour
Séjour n°1
Entrée
Cuisine
Chambre 2
Palier
Salle de bain


Appartement n°2
Appartement n°1
Entrée
Palier 1


Appartement n°4
Appartement n°5
Pièce partie commune (inaccessible en raison de l'encombrement)
Palier 1

Légende

⊙	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol
○	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage
▣	Brides		Colle de revêtement
✶	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond
⚠	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment
a	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites

©AVOVENTES.FR

Photos

Photo n° PhA001
Localisation : Rez de chaussée - Accès cave
Ouvrage : 3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)
Partie d'ouvrage : Conduits
Description : Conduits

Photo n° PhA002
Localisation : TOITURE - Toiture
Ouvrage : 3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)
Partie d'ouvrage : Conduits
Description : Conduits

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

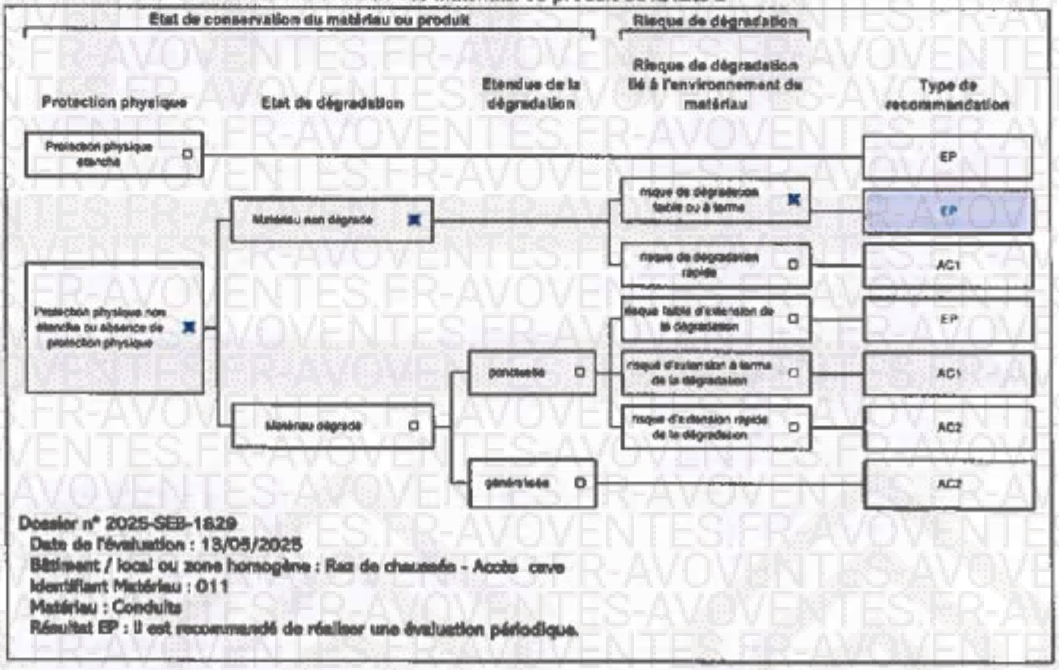
1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

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

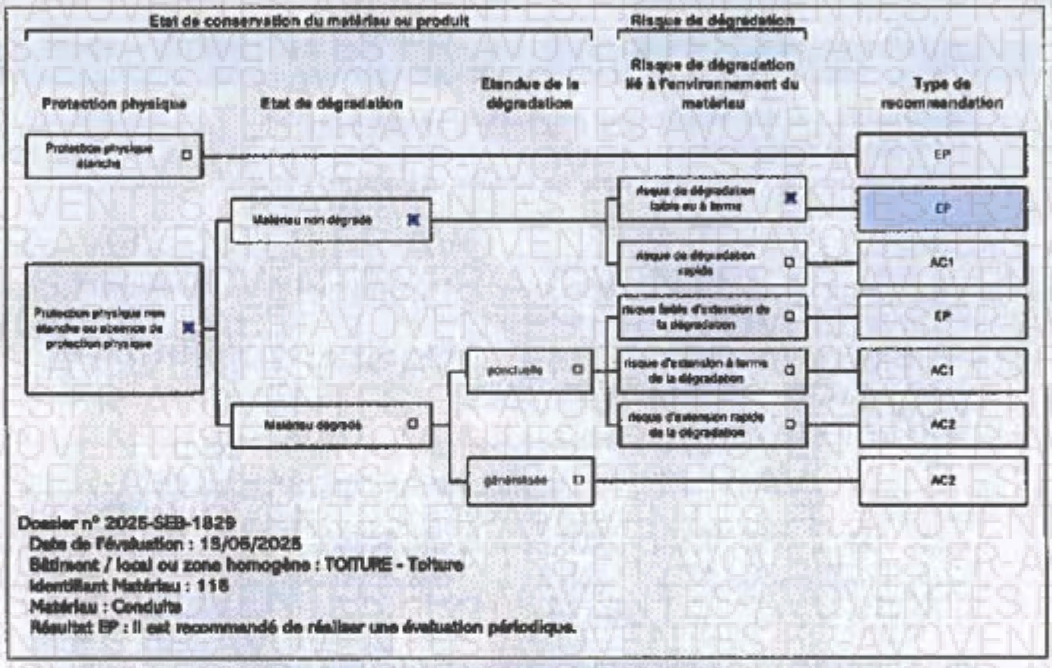
2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

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

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



Dossier n° 2025-SEB-1829
Date de l'évaluation : 13/05/2025
Bâtiment / local ou zone homogène : Rez de chaussée - Accès cave
Identifiant Matériau : 011
Matériau : Conduits
Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.



Dossier n° 2025-SEB-1829
Date de l'évaluation : 15/05/2025
Bâtiment / local ou zone homogène : TOITURE - Toiture
Identifiant Matériau : 116
Matériau : Conduite
Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

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

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

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

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

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

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-29, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

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

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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

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

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
   a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
   c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
   Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
   a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
   Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
   b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
   c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
   En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

Attestation d'assurance

Allianz

Responsabilité Civile des Entreprises et de Services
Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs immobiliers
Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé 1 cours Michelet CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex, atteste que :

ABC DIAGNOSTIC EXPERT SAS
2 rue des Minotiers
58200 COSNE COURS SUR LOIRE

A souscrit sous le numéro **62678800** un contrat Allianz Responsabilité Civile ayant pour objet de satisfaire à l'obligation édictée par les articles L271-6 et R-271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et de le garantir contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités suivantes :

Diagnostics réglementaires du Dossier de Diagnostic Technique avant vente/location
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) et Audit énergétique des immeubles en monopropriété étiquetés F ou G réalisé en complément du DPE dans le cadre de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 et textes subséquents
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante
- Diagnostic Amiante des Parties Privatives (DAPP) avant location pour les immeubles collectifs construits avant 1997 Autres diagnostics réglementaires
- Certificat de décence (SRU)
- Loi Carrez
- Loi Boutin
- Sécurité piscine
- Diagnostic Risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP)
- Diagnostic Technique Amiante (DTA)
- Contrôle périodique amiante norme NF X46-020
-Contrôle visuel amiante - Diagnostic amiante avant travaux/démolition norme NFX46-020
-Diagnostic Technique global
-Projet de Plan Pluriannuel de travaux
-Diagnostic Assainissement.

Les activités sont garanties sous réserve que le diagnostiqueur immobilier soit titulaire des certificats délivrés par des organismes de certification accrédités, conformément à la réglementation en vigueur.

Garantie RC Professionnelle : **500.000 euros par année d'assurance et 300.000 euros par sinistres.**

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur et ne peut engager celui-ci au delà des limites du contrat auquel elle se réfère.
Les exceptions de garantie opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...).
Toute adjonction autre que le cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le 18.12.2024
Pour Allianz,

Attestation Responsabilité Civile Contrat n° 53991835
Allianz IARD – Entreprise régie par le Code des Assurances – Société anonyme au capital de 991 967 200 euros
Siège social : 1 cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX – 542 110 291 RCS Nanterre

La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C3263

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

©AVOVENTES.FR

...tion PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-658 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Audit énergétique	Certificat valable Du 17/03/2025 au 10/06/2030	Décret n°2023-1219 du 22 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L126 29-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 13/03/2024 au 13/03/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 26/12/2023 au 25/12/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 29/01/2024 au 28/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 23/03/2024 au 21/03/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	Certificat valable Du 30/01/2024 au 29/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 11/05/2023 au 10/06/2030	Arrêté du 29 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique

Date d'établissement le lundi 17 février 2025

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

FD9 Certificat (M) de compétence version N°0128

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

Constat des risques d'exposition au plomb

www.diadag-expert.fr

82 Pb Lead 207.2

Numéro de dossier : 2025-SEB-1825
Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
Date du repérage : 13/05/2025

Adresse du bien immobilier

Localisation du ou des bâtiments :
Département : Nièvre
Adresse : 2 Place Maurice Ravel
Commune : 58000 NEVERS
Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Donneur d'ordre / Propriétaire :

Donneur d'ordre :
S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE
Z.I. de Villemenant - B.P. 12
58150 GUERIGNY

Propriétaire :

©AVOVENTES.FR

Le CREP suivant concerne :

X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux *N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP*
L'occupant est :		Sans objet, le bien est vacant	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total : 0
			Nombre d'enfants de moins de 6 ans : 0

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	
N° de certificat de certification	CB268 le 29/01/2024
Nom de l'organisme de certification	LCC QUALIDIPERT
Organisme d'assurance professionnelle	ALLIANZ
N° de contrat d'assurance	62678800
Date de validité	31/12/2025

Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	FENX / 2-1093
Nature du radionucléide	109 Cd
Date du dernier chargement de la source Activité à cette date et durée de vie de la source	20/09/2022 740

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	588	166	390	0	31	1
%	100	28,2 %	66,3 %	0 %	5,3 %	0,2 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par [illegible]/2025 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

©AVOVENTES.FR

Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Constat de risque d'exposition au plomb n° 2025-SEB-1829

Sommaire

1. **Rappel de la commande et des références règlementaires** 3

2. **Renseignements complémentaires concernant la mission** 3

2.1 L'appareil à fluorescence X 3
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel 4
2.3 Le bien objet de la mission 4

3. **Méthodologie employée** 4

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X 5
3.2 Stratégie de mesurage 5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire 5

4. **Présentation des résultats** 5

5. **Résultats des mesures** 6

6. **Conclusion** 23

6.1 Classement des unités de diagnostic 23
6.2 Recommandations au propriétaire 23
6.3 Commentaires 24
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti 24
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé 24

7. **Obligations d'informations pour les propriétaires** 25

8. **Information sur les principales règlementations et recommandations en matière d'exposition au plomb** 25

8.1 Textes de référence 25
8.2 Ressources documentaires 26

9. **Annexes** 26

9.1 Notice d'information 26
9.2 Illustrations 27
9.3 Analyses chimiques du laboratoire 27

Nombre de pages de rapport : 28

Liste des documents annexes :

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

Nombre de pages d'annexes : 3

Constat de risque d'exposition au plomb n° 2025-SEB-1829

1. Rappel de la commande et des références règlementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R 1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.
Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).
Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-5 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)
Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).
La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.
Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

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

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

2. Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS	
Modèle de l'appareil	FENX	
N° de série de l'appareil	2-1093	
Nature du radionucléide	109 Cd	
Date du dernier chargement de la source	20/09/2022	Activité à cette date et durée de vie : 740
Autorisation/Déclaration ASN (DGSNR)	N° DNPDI-DIN-2023-2276	Nom du titulaire de l'autorisation
	Date d'autorisation/de déclaration 20/03/2023	Date de fin de validité (si applicable) 20/03/2028
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)		
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)		

©AVOVENTES.FR

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

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm²)
Etalonnage entrée	1	13/05/2025	1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	824	13/05/2025	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

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

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	2 Place Maurice Ravel 58000 NEVERS
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (maison individuelle) Ensemble du bien
Année de construction	Avant 1949
Localisation du bien objet de la mission	Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	
L'occupant est :	Sans objet, le bien est vacant
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	13/05/2025
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir partie « 5 Résultats des mesures »

©AVOVENTES.FR

Liste des locaux visités

Rez de chaussée - Entrée,
Rez de chaussée - Accès cave,
Rez de chaussée - Local commercial 1,
Rez de chaussée - Reserve,
Rez de chaussée - Local commercial 2,
1er étage - Palier,
1er étage - wc partie communes,
1er étage - Entrée,
1er étage - Cuisine,
1er étage - Chambre,
1er étage - Sdo wc1,
1er étage - Salon,
1er étage - Séjour,
1er étage - Chambre 2,
1er étage - Salle de bain,
2ème étage - wc partie communes,
2ème étage - Palier,
2ème étage - Entrée,
2ème étage - Cuisine,
2ème étage - Séjour,
2ème étage - Couloir,
2ème étage - Chambre,
2ème étage - Chambre 2,
2ème étage - Chambre 3,
2ème étage - Salon,
2ème étage - Cuisine 2,
2ème étage - Sdo wc1,
3ème étage - Palier 1,
3ème étage - Pièce à vivre coin cuisine,
3ème étage - Sdo wc1,
3ème étage - Chambre,
3ème étage - Couloir,
3ème étage - Séjour,
3ème étage - Salle a manger,
3ème étage - Cuisine,
3ème étage - Chambre 2,
3ème étage - Sdo wc 2,
4ème étage - Combles,
TOITURE - Toiture

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

Sous-Sol - Cave (Inaccessible en raison de l'encombrement), 3ème étage - Placé partie commune (Inaccessible en raison de l'encombrement), 4ème étage - Grenier (vue partiellement plancher non sécurisé)

3. Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... *(ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb)*. Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.
Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans le cas suivant :

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

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

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

Quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g

4. Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

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

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

5. Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Rez de chaussée - Entrée	12	1 (8 %)	11 (92 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Accès cave	6	6 (100 %)	-	-	-	-
Rez de chaussée - Local commercial 1	2	-	2 (100 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Reserve	2	-	2 (100 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Local commercial 2	2	1 (50 %)	1 (50 %)	-	-	-
1er étage - Palier	17	6 (35 %)	11 (65 %)	-	-	-
1er étage - wc partie communes	2	-	2 (100 %)	-	-	-
1er étage - Entrée	22	1 (5 %)	15 (68 %)	-	6 (27 %)	-
1er étage - Cuisine	14	4 (29 %)	8 (57 %)	-	2 (14 %)	-
1er étage - Chambre	16	4 (25 %)	10 (62,5 %)	-	2 (12,5 %)	-
1er étage - Sdo wc1	8	-	8 (100 %)	-	-	-
1er étage - Salon	23	8 (35 %)	15 (65 %)	-	-	-
1er étage - Séjour	43	16 (37 %)	24 (56 %)	-	2 (5 %)	1 (2 %)
1er étage - Chambre 2	27	8 (30 %)	19 (70 %)	-	-	-
1er étage - Salle de bain	14	4 (29 %)	10 (71 %)	-	-	-
2ème étage - wc partie communes	2	-	2 (100 %)	-	-	-
2ème étage - Palier	17	12 (71 %)	5 (29 %)	-	-	-
2ème étage - Entrée	22	-	22 (100 %)	-	-	-
2ème étage - Cuisine	15	-	11 (73 %)	-	4 (27 %)	-
2ème étage - Séjour	28	8 (29 %)	16 (57 %)	-	4 (14 %)	-
2ème étage - Couloir	18	1 (6 %)	17 (94 %)	-	-	-
2ème étage - Chambre	17	7 (41 %)	10 (59 %)	-	-	-
2ème étage - Chambre 2	24	11 (46 %)	13 (54 %)	-	-	-
2ème étage - Chambre 3	15	7 (47 %)	8 (53 %)	-	-	-
2ème étage - Salon	26	16 (62 %)	10 (38 %)	-	-	-
2ème étage - Cuisine 2	13	6 (46 %)	7 (54 %)	-	-	-
2ème étage - Sdo wc1	7	3 (43 %)	4 (57 %)	-	-	-
3ème étage - Palier 1	17	6 (35 %)	11 (65 %)	-	-	-
3ème étage - Pièce à vivre coin cuisine	22	-	16 (73 %)	-	6 (27 %)	-
3ème étage - Sdo wc1	8	1 (12,5 %)	5 (62,5 %)	-	2 (25 %)	-
3ème étage - Chambre	14	-	11 (79 %)	-	3 (21 %)	-
3ème étage - Couloir	10	1 (10 %)	9 (90 %)	-	-	-
3ème étage - Séjour	13	5 (38 %)	8 (62 %)	-	-	-
3ème étage - Salle a manger	24	-	24 (100 %)	-	-	-
3ème étage - Cuisine	15	1 (7 %)	14 (93 %)	-	-	-
3ème étage - Chambre 2	22	-	22 (100 %)	-	-	-
3ème étage - Sdo wc 2	8	1 (12,5 %)	7 (87,5 %)	-	-	-
4ème étage - Combles	5	5 (100 %)	-	-	-	-
4ème étage - Grenier	6	6 (100 %)	-	-	-	-
TOITURE - Toiture	10	10 (100 %)	-	-	-	-
TOTAL	588	166 (28,2 %)	390 (66,3 %)	-	31 (5,3 %)	1 (0,2 %)

Rez de chaussée - Entrée

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

2	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
3					partie haute (> 1m)	0,4			
4	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
5					partie haute (> 1m)	0,2			
6	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
7					partie haute (> 1m)	0,4			
8	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
9					partie haute (> 1m)	0,1			
10		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
11					mesure 2	0,3			
-		PLINTHES	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
12	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,8		0	
13					partie haute (> 1m)	0,7			
14	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
15					partie haute (> 1m)	0,6			
16	B	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
17					partie haute (> 1m)	0,7			
18	B	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
19					partie haute (> 1m)	0,2			
20	D	PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
21					partie haute (> 1m)	0,5			
22	D	Huisserie PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
23					partie haute (> 1m)	0,4			

Rez de chaussée - Accès cave

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

-	A	MUR	pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	MUR	pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	MUR	pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	MUR	pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		PLAFOND	PLÂTRE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Conduit	fibro-ciment		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

Rez de chaussée - Local commercial 1

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

24		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
25					partie haute (> 1m)	0,2			
26		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
27					mesure 2	0,4			

Rez de chaussée - Reserve

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

28		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
29					partie haute (> 1m)	0,7			
30		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,5		0	
31					mesure 2	0,1			

Rez de chaussée - Local commercial 2

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

32		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
33					partie haute (> 1m)	0,2			
-		PLAFOND	POUTRE BOIS		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

1er étage - Palier

Nombre d'unités de diagnostic : 17 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

34	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
35					partie haute (> 1m)	0,6			
36	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
37					partie haute (> 1m)	0,7			
38	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
39					partie haute (> 1m)	0,7			
40	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
41					partie haute (> 1m)	0,7			
42		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
43					mesure 2	0,2			
-		PLINTHES	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
	B	Huisserie FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
44	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
45					partie haute (> 1m)	0			
46	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
47					partie haute (> 1m)	0,4			
48	B	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
49					partie haute (> 1m)	0,2			
50	B	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
51					partie haute (> 1m)	0,5			

82	D	PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
83					partie haute (> 1m)	0,2			
84	C	Huisserie PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
85					partie haute (> 1m)	0,4			
-		Escaliers	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

1er étage - wc partie communes

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

56		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
57					partie haute (> 1m)	0,5			
58		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
59					mesure 2	0,3			

1er étage - Entrée

Nombre d'unités de diagnostic : 22 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

60	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
61					partie haute (> 1m)	0,2			
62	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
63					partie haute (> 1m)	0			
64	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
65					partie haute (> 1m)	0,6			
66	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
67					partie haute (> 1m)	0,2			
68	E	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
69					partie haute (> 1m)	0,7			
70	F	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
71					partie haute (> 1m)	0,4			
72		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
73					mesure 2	0,7			
74		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
75					mesure 2	0,4			
76	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
77					partie haute (> 1m)	0,5			
78					mesure 3 (> 1m)	0,3			
79	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
80					partie haute (> 1m)	0,3			
81					mesure 3 (> 1m)	0,2			
82	B	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	6,8	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
83	B	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	6,7	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
84	D	PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	6,7	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
85	D	Huisserie PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	9,4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
86	E	PORTE 4	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
87					partie haute (> 1m)	0,7			
88					mesure 3 (> 1m)	0			
89	E	Huisserie PORTE 4	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
90					partie haute (> 1m)	0,7			
91					mesure 3 (> 1m)	0,2			
92	F	PORTE 5	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	7,8	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
93	F	Huisserie PORTE 5	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	8,7	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
94	F	PORTE 6	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
95					partie haute (> 1m)	0,2			
96					mesure 3 (> 1m)	0,4			
97	F	Huisserie PORTE 6	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
98					partie haute (> 1m)	0			
99					mesure 3 (> 1m)	0,3			
100	F	EMBRASURE PORTE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
101					mesure 2	0,4			
-	C	PLACARD	METAL Composant > 1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

1er étage - Cuisine

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

102	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
103					partie haute (> 1m)	0,7			
104	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
105					partie haute (> 1m)	0,3			
106	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
107					partie haute (> 1m)	0,2			
108	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
109					partie haute (> 1m)	0,2			
110		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
111					mesure 2	0,3			
112		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
113					mesure 2	0,5			
-	B	FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
114	B	EMBRASURE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
115					mesure 2	0,5			
116	B	ALLÈGE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
117					mesure 2	0,6			
118	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	6,7	Etat d'usage (Usure par friction)	2	

119	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	3,4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	

1er étage - Chambre

Nombre d'unités de diagnostic : 16 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

120	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
121					partie haute (> 1m)	0,4			
122	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
123					partie haute (> 1m)	0,4			
124	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
125					partie haute (> 1m)	0,7			
126	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
127					partie haute (> 1m)	0,6			
128		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,6		0	
129					mesure 2	0,2			
130		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,5		0	
131					mesure 2	0,4			
-	C	FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	Huisserie FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
132	D	EMBRASURE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
133					mesure 2	0,4			
134	D	VOLET	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,2		0	
135					partie haute	0,2			
136	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	8,1	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
137	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	4,7	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
138	B	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,8		0	
139					partie haute (> 1m)	0,6			
140					mesure 3 (* 1m)	0,2			
141	B	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
142					partie haute (> 1m)	0,3			
143					mesure 3 (* 1m)	0,2			

1er étage - Sdo wc1

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

144	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
145					partie haute (> 1m)	0,5			
146	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
147					partie haute (> 1m)	0,7			
148	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
149					partie haute (> 1m)	0,6			
150	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
151					partie haute (> 1m)	0,5			
152		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,1		0	
153					mesure 2	0,6			
154		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
155					mesure 2	0,6			
156	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
157					partie haute (> 1m)	0,4			
158	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
159					partie haute (> 1m)	0,4			

1er étage - Salon

Nombre d'unités de diagnostic : 23 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

160	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
161					partie haute (> 1m)	0,2			
162	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
163					partie haute (> 1m)	0			
164	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
165					partie haute (> 1m)	0,5			
166	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
167					partie haute (> 1m)	0,4			
168		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
169					mesure 2	0,2			
170		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
171					mesure 2	0,5			
-	C	FENÊTRE 1 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 1 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 1 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 1 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 2 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 2 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 2 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 2 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
172	C	EMBRASURE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
173					mesure 2	0,5			
174	C	EMBRASURE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,1		0	
175					mesure 2	0,4			
176	C	VOLET 1	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,4		0	
177					partie haute	0,7			
178	C	VOLET 2	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,3		0	
179					partie haute	0,3			
180	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
181					partie haute (> 1m)	0,6			
182	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	

183									
184	D	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie haute (> 1m)	0.3		0	
185					partie basse (< 1m)	0.9			
186	D	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie haute (> 1m)	0.7		0	
187					partie basse (< 1m)	0.2			
188	D	EMBRASURE PORTE	PLÂTRE	PEINTURE	partie haute (> 1m)	0.5		0	
189					mesure 1	0.5			
190					mesure 2	0.2			

1er étage - Séjour

Nombre d'unités de diagnostic : 43 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 1 soit 2 %

190	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.4		0	
191					partie haute (> 1m)	0.7			
192	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.2		0	
193					partie haute (> 1m)	0.2			
194	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.6		0	
195					partie haute (> 1m)	0.5			
196	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.4		0	
197					partie haute (> 1m)	0.6			
198		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0.7		0	
199					mesure 2	0.6			
200		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0.7		0	
201					mesure 2	0.4			
-	B	FENÊTRE 1 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE 1 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE 1 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE 1 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE 2 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE 2 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE 2 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE 2 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 3 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 3 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 3 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 3 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 4 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 4 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 4 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 4 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
202	B	EMBRASURE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0.4		0	
203					mesure 2	0.6			
204	B	EMBRASURE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0.6		0	
205					mesure 2	0.2			
206	C	EMBRASURE FENÊTRE 3	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0.4		0	
207					mesure 2	0.1			
208	C	EMBRASURE FENÊTRE 4	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0.5		0	
209					mesure 2	0.7			
210	C	ALLÈGE FENÊTRE 1	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0.7		0	
211					mesure 2	0.4			
212	C	ALLÈGE FENÊTRE 2	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0.6		0	
213					mesure 2	0.6			
214	B	VOLET 1	BOIS	PEINTURE	partie basse	0.4		0	
215					partie haute	0.2			
216	B	VOLET 2	BOIS	PEINTURE	partie basse	0.6		0	
217					partie haute	0.7			
218	C	VOLET 3	BOIS	PEINTURE	partie basse	0.5		0	
219					partie haute	0			
220	C	VOLET 4	BOIS	PEINTURE	partie basse	0.1		0	
221					partie haute	0.6			
222	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.7		0	
223					partie haute (> 1m)	0.5			
224					mesure 3 (> 1m)	0.2			
225	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.7		0	
226					partie haute (> 1m)	0.4			
227					mesure 3 (> 1m)	0.6			
228	A	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	8.8	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
229	A	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	7.4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
230	A	EMBRASURE PORTE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0.7		0	
231					mesure 2	0.1			
232	A	CHEMINÉE	pierres	PEINTURE	mesure 1	0.7		0	
233					mesure 2	0.4			
234	A	MUR PARTIE BASSE	PANNEAUX BOIS	Peinture	mesure 1	0.5		0	
235					mesure 2	0.3			
236	B	MUR PARTIE BASSE	PANNEAUX BOIS	Peinture	mesure 1	0.8		0	
237					mesure 2	0.2			
238	C	MUR PARTIE BASSE	PANNEAUX BOIS	Peinture	mesure 1	0.3		0	
239					mesure 2	0.4			
240	D	MUR PARTIE BASSE	PANNEAUX BOIS	Peinture	mesure 1	0.2		0	
241					mesure 2	0.2			
242		Garde corp balcon	Métal	peinture	mesure 1	8.1	Dégradé (corrosion)	3	

1er étage - Chambre 2

Nombre d'unités de diagnostic : 27 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

243	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.6		0	
244					partie haute (> 1m)	0.2			
245	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.6		0	
246					partie haute (> 1m)	0.1			
247	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.3		0	

246					partie haute (> 1m)	0			
247	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
248					partie haute (> 1m)	0,2			
249		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
250					mesure 2	0,2			
251		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
252					mesure 2	0,2			
253	C	FENÊTRE 1 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
254	C	Huisserie FENÊTRE 1 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
255	C	FENÊTRE 1 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
256	C	Huisserie FENÊTRE 1 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
257	C	FENÊTRE 2 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
258	C	Huisserie FENÊTRE 2 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
259	C	FENÊTRE 2 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
260	C	Huisserie FENÊTRE 2 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
261	C	EMBRASURE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
262					mesure 2	0,6			
263	C	EMBRASURE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
264					mesure 2	0,1			
265	C	ALLÈGE FENÊTRE 1	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
266					mesure 2	0,3			
267	C	ALLÈGE FENÊTRE 2	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0		0	
268					mesure 2	0,3			
269	C	VOLET 1	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,3		0	
270					partie haute	0,5			
271	C	VOLET 2	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,4		0	
272					partie haute	0,1			
273	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
274					partie haute (> 1m)	0,7			
275	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
276					partie haute (> 1m)	0,6			
277	D	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
278					partie haute (> 1m)	0,4			
279	D	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
280					partie haute (> 1m)	0,7			
281	A	EMBRASURE PORTE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
282					mesure 2	0,6			
283	A	PLACARD	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
284					mesure 2	0,7			
285	A	CHEMINÉE	pierres	PEINTURE	mesure 1	0,5		0	
286					mesure 2	0,2			

1er étage - Salle de bain

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

287	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
288					partie haute (> 1m)	0,4			
289	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
290					partie haute (> 1m)	0,5			
291	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
292					partie haute (> 1m)	0			
293	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
294					partie haute (> 1m)	0			
295		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
296					mesure 2	0,3			
-	B	FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
297	B	EMBRASURE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
298					mesure 2	0,2			
299	B	ALLÈGE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
300					mesure 2	0,6			
301	B	VOLET	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,3		0	
302					partie haute	0,4			
303	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
304					partie haute (> 1m)	0,2			
305	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
306					partie haute (> 1m)	0,6			

2ème étage - wc partie communes

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

307		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
308					partie haute (> 1m)	0,4			
309		PLAFOND	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,5		0	
310					mesure 2	0,5			

2ème étage - Palier

Nombre d'unités de diagnostic : 17 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

311	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
312					partie haute (> 1m)	0,5			
313	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
314					partie haute (> 1m)	0,5			
315	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
316					partie haute (> 1m)	0,3			
317	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
318					partie haute (> 1m)	0,5			
319		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
320					mesure 2	0,2			

-		PLINTHES	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENETRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENETRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENETRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENETRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Faux Limon	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Balustres	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Marches	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Contremarches	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Crémaillère	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Main courante	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Plafond	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

2ème étage - Entrée

Nombre d'unités de diagnostic : 22 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

315	A	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,3		0	
316					partie haute (> 1m)	0,4			
317	B	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,7		0	
318					partie haute (> 1m)	0,2			
319	C	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,4		0	
320					partie haute (> 1m)	0,5			
321	D	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,7		0	
322					partie haute (> 1m)	0,4			
323		PLAFOND	plâtre	papier peint	mesure 1	0,3		0	
324					mesure 2	0,2			
325		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
326					mesure 2	0			
327	A	PORTE d'entrée 1 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
328					partie haute (> 1m)	0,1			
329	A	Huisserie PORTE d'entrée 1 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
330					partie haute (> 1m)	0,2			
331	A	PORTE d'entrée 1 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
332					partie haute (> 1m)	0,5			
333	A	Huisserie PORTE d'entrée 1 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
334					partie haute (> 1m)	0,3			
335	B	PORTE d'entrée 2 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
336					partie haute (> 1m)	0,6			
337	B	Huisserie PORTE d'entrée 2 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
338					partie haute (> 1m)	0,4			
339	B	PORTE d'entrée 2 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
340					partie haute (> 1m)	0,1			
341	B	Huisserie PORTE d'entrée 2 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
342					partie haute (> 1m)	0,5			
343	B	PORTE d'entrée 3 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
344					partie haute (> 1m)	0,4			
345	B	Huisserie PORTE d'entrée 3 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
346					partie haute (> 1m)	0			
347	B	PORTE d'entrée 3 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
348					partie haute (> 1m)	0,4			
349	B	Huisserie PORTE d'entrée 3 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
350					partie haute (> 1m)	0,2			
351	D	PORTE d'entrée 4 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
352					partie haute (> 1m)	0,5			
353	D	Huisserie PORTE d'entrée 4 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
354					partie haute (> 1m)	0,5			
355	D	PORTE d'entrée 4 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
356					partie haute (> 1m)	0,2			
357	D	Huisserie PORTE d'entrée 4 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
358					partie haute (> 1m)	0,7			

2ème étage - Cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 15 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

359	A	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,7		0	
360					partie haute (> 1m)	0,5			
361	B	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,4		0	
362					partie haute (> 1m)	0,4			
363	C	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,7		0	
364					partie haute (> 1m)	0,3			
365	D	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,7		0	
366					partie haute (> 1m)	0			
367		PLAFOND	plâtre	papier peint	mesure 1	0,4		0	
368					mesure 2	0,5			
369		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
370					mesure 2	0,3			
371	B	FENÊTRE intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,2		0	
372					partie haute	0,4			
373	B	Huisserie FENÊTRE intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,1		0	
374					partie haute	0,6			
375	B	FENÊTRE extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,4		0	
376					partie haute	0,6			
377	B	Huisserie FENÊTRE extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,2		0	
378					partie haute	0,1			
379	B	EMBRASURE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
380					mesure 2	0,5			
381	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	4,7	Etat d'usage : Usure par friction	2	

382	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	5,4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
383	C	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	8,8	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
384	C	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	5,4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	

2ème étage - Séjour

Nombre d'unités de diagnostic : 28 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

365	A	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,6		0	
366					partie haute (> 1m)	0,6			
367	B	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,2		0	
368					partie haute (> 1m)	0,1			
389	C	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,2		0	
390					partie haute (> 1m)	0,2			
391	D	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,1		0	
392					partie haute (> 1m)	0			
393	E	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,3		0	
394					partie haute (> 1m)	0,2			
395	F	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,4		0	
396					partie haute (> 1m)	0,1			
397	G	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0		0	
398					partie haute (> 1m)	0,7			
399	H	MUR	PLÂTRE	papier peint	partie basse (< 1m)	0,5		0	
400					partie haute (> 1m)	0,3			
401		PLAFOND	plâtre	papier peint	mesure 1	0,2		0	
402					mesure 2	0,7			
403		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
404					mesure 2	0,7			
-	D	FENÊTRE 1 intérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	D	Huisserie FENÊTRE 1 intérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	D	FENÊTRE 1 extérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	D	Huisserie FENÊTRE 1 extérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	D	FENÊTRE 2 intérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	D	Huisserie FENÊTRE 2 intérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	D	FENÊTRE 2 extérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	D	Huisserie FENÊTRE 2 extérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
405	D	EMBRASURE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
406					mesure 2	0,1			
407	D	EMBRASURE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
408					mesure 2	0,7			
409	D	ALLÈGE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,5		0	
410					mesure 2	0,2			
411	D	ALLÈGE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
412					mesure 2	0,4			
413	D	VOLET 1	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,6		0	
414					partie haute	0,1			
415	D	VOLET 2	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,3		0	
416					partie haute	0,2			
417	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	2,7	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
418	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	4,1	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
419	B	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	7,4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
420	B	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	4,7	Etat d'usage (Usure par friction)	2	

2ème étage - Couloir

Nombre d'unités de diagnostic : 18 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

421	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
422					partie haute (> 1m)	0			
423	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
424					partie haute (> 1m)	0,7			
425	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
426					partie haute (> 1m)	0,1			
427	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
428					partie haute (> 1m)	0,4			
-		PLAFOND	Matériau non		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
429		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,6		0	
430					mesure 2	0,3			
431	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
432					partie haute (> 1m)	0,5			
433	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
434					partie haute (> 1m)	0,2			
435	A	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
436					partie haute (> 1m)	0,2			
437	A	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
438					partie haute (> 1m)	0,5			
439	B	PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
440					partie haute (> 1m)	0,5			
441	B	Huisserie PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
442					partie haute (> 1m)	0,5			
443	C	PORTE 4	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,8		0	
444					partie haute (> 1m)	0,5			
445	C	Huisserie PORTE 4	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
446					partie haute (> 1m)	0,2			
447	D	PORTE 5	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
448					partie haute (> 1m)	0,4			
449	D	Huisserie PORTE 5	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
450					partie haute (> 1m)	0,2			
451	A	EMBRASURE PORTE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
452					mesure 2	0,6			

455	A	EMBRASURE PORTE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
454					mesure 2	0,3			

2ème étage - Chambre

Nombre d'unités de diagnostic : 17 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

455	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
456					partie haute (> 1m)	0,1			
457	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
458					partie haute (> 1m)	0,4			
459	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
460					partie haute (> 1m)	0,4			
461	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
462					partie haute (> 1m)	0,1			
463	E	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
464					partie haute (> 1m)	0,1			
465	F	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
466					partie haute (> 1m)	0,1			
467		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
468					mesure 2	0,2			
-		PLINTHES	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	F	FENÊTRE intérieure	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	F	Huisserie FENÊTRE intérieure	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	F	FENÊTRE extérieure	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	F	Huisserie FENÊTRE extérieure	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
469	F	EMBRASURE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
470					mesure 2	0,4			
471	F	VOLET	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,4		0	
472					partie haute	0,3			
-	A	PORTE	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	A	Huisserie PORTE	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
473	A	EMBRASURE PORTE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
474					mesure 2	0,7			

2ème étage - Chambre 2

Nombre d'unités de diagnostic : 24 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

475	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
476					partie haute (> 1m)	0,2			
477	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
478					partie haute (> 1m)	0,6			
479	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
480					partie haute (> 1m)	0,2			
481	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
482					partie haute (> 1m)	0,7			
483	E	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
484					partie haute (> 1m)	0,2			
485		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
486					mesure 2	0,2			
-		PLINTHES	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	FENÊTRE 1 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 1 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 1 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 1 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 2 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 2 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 2 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 2 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
487	C	EMBRASURE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,1		0	
488					mesure 2	0,2			
489	C	EMBRASURE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
490					mesure 2	0,6			
491	C	ALLÉGE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,6		0	
492					mesure 2	0,3			
493	C	ALLÉGE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,8		0	
494					mesure 2	0,1			
495	C	VOLET 1	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,3		0	
496					partie haute	0,7			
497	C	VOLET 2	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,3		0	
498					partie haute	0,4			
-	A	PORTE	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	A	Huisserie PORTE	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
499	A	EMBRASURE PORTE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
500					mesure 2	0,4			

2ème étage - Chambre 3

Nombre d'unités de diagnostic : 15 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

501	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
502					partie haute (> 1m)	0,6			
503	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
504					partie haute (> 1m)	0,5			
505	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
506					partie haute (> 1m)	0,1			
507	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
508					partie haute (> 1m)	0,3			
509		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
510					mesure 2	0,7			
-		PLINTHES	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

-	C	Huisserie FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
511	C	EMBRASURE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
512					mesure 2	0,1			
513	C	ALLÉGE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,5		0	
514					mesure 2	0,5			
515	C	VOLET	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,5		0	
516					partie haute	0,4			
-	A	PORTE	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	A	Huisserie PORTE	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent

2ème étage - Salon

Nombre d'unités de diagnostic : 26 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

517	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
518					partie haute (> 1m)	0,4			
519	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
520					partie haute (> 1m)	0,5			
521	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
522					partie haute (> 1m)	0,2			
523	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
524					partie haute (> 1m)	0,4			
-		PLAFOND	lambris pvc		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		PEINTURES	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	FENÊTRE 1 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE 1 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE 1 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE 1 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE 2 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE 2 intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE 2 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE 2 extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
525	D	EMBRASURE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
526					mesure 2	0,2			
527	B	EMBRASURE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
528					mesure 2	0,7			
529	B	ALLÉGE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
530					mesure 2	0,5			
531	B	ALLÉGE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,8		0	
532					mesure 2	0,4			
533	B	VOLET 1	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,4		0	
534					partie haute	0,2			
535	B	VOLET 2	BOIS	PEINTURE	partie basse	0		0	
536					partie haute	0,4			
-	A	PORTE 1	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	A	Huisserie PORTE 1	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	PORTE 2	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Huisserie PORTE 2	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	PORTE 3	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Huisserie PORTE 3	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent

2ème étage - Cuisine 2

Nombre d'unités de diagnostic : 13 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

537	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
538					partie haute (> 1m)	0,2			
539	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
540					partie haute (> 1m)	0,3			
541	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
542					partie haute (> 1m)	0,7			
543	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
544					partie haute (> 1m)	0,6			
545		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
546					mesure 2	0			
-	B	FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
547	B	EMBRASURE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
548					mesure 2	0,2			
549	B	VOLET	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,6		0	
550					partie haute	0,4			
-	A	PORTE	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	A	Huisserie PORTE	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent

2ème étage - Sdo wc1

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

551	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
552					partie haute (> 1m)	0,2			
553	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
554					partie haute (> 1m)	0,6			
555	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
556					partie haute (> 1m)	0,4			
557	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
558					partie haute (> 1m)	0,5			
-		PLAFOND	lambris pvc		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	A	PORTE	BOIS > 1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent

-	A	Huisserie PORTE	BOIS (1949)	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent

3ème étage - Palier 1

Nombre d'unités de diagnostic : 17 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

559	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
560					partie haute (> 1m)	0.4			
561	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.7		0	
562					partie haute (> 1m)	0.5			
563	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.2		0	
564					partie haute (> 1m)	0.2			
565	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.2		0	
566					partie haute (> 1m)	0.5			
567		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0.4		0	
568					mesure 2	0.5			
-		PLINTHES	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
569	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.2		0	
570					partie haute (> 1m)	0.2			
571	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.2		0	
572					partie haute (> 1m)	0.3			
573	B	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.1		0	
574					partie haute (> 1m)	0.3			
575	B	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.2		0	
576					partie haute (> 1m)	0.4			
577	D	PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.5		0	
578					partie haute (> 1m)	0.1			
579	D	Huisserie PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.2		0	
580					partie haute (> 1m)	0.3			
-		Escaliers	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

3ème étage - Pièce à vivre coin cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 22 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

581	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.5		0	
582					partie haute (> 1m)	0.4			
583	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.4		0	
584					partie haute (> 1m)	0.2			
585	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.4		0	
586					partie haute (> 1m)	0.7			
587	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.6		0	
588					partie haute (> 1m)	0.7			
589		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0.4		0	
590					mesure 2	0.1			
591		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0.4		0	
592					mesure 2	0.4			
593	C	FENÊTRE 1 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0.5		0	
594					partie haute	0.5			
595	C	Huisserie FENÊTRE 1 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0.4		0	
596					partie haute	0.4			
597	C	FENÊTRE 1 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0.4		0	
598					partie haute	0.7			
599	C	Huisserie FENÊTRE 1 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0.1		0	
600					partie haute	0.5			
601	C	FENÊTRE 2 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0.5		0	
602					partie haute	0.8			
603	C	Huisserie FENÊTRE 2 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0.5		0	
604					partie haute	0.3			
605	C	FENÊTRE 2 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0.5		0	
606					partie haute	0.2			
607	C	Huisserie FENÊTRE 2 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0.2		0	
608					partie haute	0.2			
609	C	EMBRASURE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0.5		0	
610					mesure 2	0.4			
611	C	EMBRASURE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0.2		0	
612					mesure 2	0.1			
613	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	5.4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
614	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	7.4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
615	B	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	5.4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
616	B	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	5.4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
617	D	PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	7.4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
618	D	Huisserie PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	5.4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	

3ème étage - Sdo wc1

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

619	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.7		0	
620					partie haute (> 1m)	0.7			
621	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.2		0	
622					partie haute (> 1m)	0.4			
623	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.2		0	
624					partie haute (> 1m)	0.3			
625	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0.5		0	
626					partie haute (> 1m)	0.1			

627		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
628					mesure 2	0,3			
-		PLINTHES	CARRELAGE	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Parties non visée par la réglementation
629	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	7,4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
630	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	7,4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	

3ème étage - Chambre

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

631	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
632					partie haute (> 1m)	0,7			
633	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
634					partie haute (> 1m)	0,4			
635	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
636					partie haute (> 1m)	0,1			
637	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
638					partie haute (> 1m)	0,2			
639		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0		0	
640					mesure 2	0,6			
641		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
642					mesure 2	0,1			
643	D	FENÊTRE intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,5		0	
644					partie haute	0,1			
645	D	Huisserie FENÊTRE intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,4		0	
646					partie haute	0,2			
647	D	FENÊTRE extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,3		0	
648					partie haute	0,2			
649	D	Huisserie FENÊTRE extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,6		0	
650					partie haute	0,4			
651	D	EMBRASURE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
652					mesure 2	0,5			
653	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	2,7	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
654	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	3,4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
655	B	PLACARD	BOIS	PEINTURE	mesure 1	8,7	Etat d'usage (Usure par friction)	2	

3ème étage - Couloir

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

656	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
657					partie haute (> 1m)	0,1			
658	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
659					partie haute (> 1m)	0,4			
660	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
661					partie haute (> 1m)	0,1			
662	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
663					partie haute (> 1m)	0,2			
664		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
665					mesure 2	0,1			
-		PLINTHES	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
666	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
667					partie haute (> 1m)	0			
668	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
669					partie haute (> 1m)	0			
670	B	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
671					partie haute (> 1m)	0			
672	B	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
673					partie haute (> 1m)	0			

3ème étage - Séjour

Nombre d'unités de diagnostic : 13 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

674	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
675					partie haute (> 1m)	0,4			
676	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
677					partie haute (> 1m)	0,2			
678	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
679					partie haute (> 1m)	0,7			
680	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,8		0	
681					partie haute (> 1m)	0			
682		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
683					mesure 2	0,2			
-		PLINTHES	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Huisserie FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
684	B	EMBRASURE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
685					mesure 2	0,4			
686	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
687					partie haute (> 1m)	0			
688	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
689					partie haute (> 1m)	0			

3ème étage - Salle a manger

Nombre d'unités de diagnostic : 24 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

890	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
891					partie haute (> 1m)	0			
892	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
893					partie haute (> 1m)	0,3			
894	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
895					partie haute (> 1m)	0,5			
896	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
897					partie haute (> 1m)	0,2			
898		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0,8		0	
899					mesure 2	0,9			
900		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
901					mesure 2	0,3			
902	C	FENÊTRE 1 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,4		0	
903					partie haute	0,2			
904	C	Huisserie FENÊTRE 1 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,7		0	
905					partie haute	0,7			
906	C	FENÊTRE 1 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,5		0	
907					partie haute	0,5			
908	C	Huisserie FENÊTRE 1 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,4		0	
909					partie haute	0,7			
910	C	FENÊTRE 2 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,6		0	
911					partie haute	0,4			
912	C	Huisserie FENÊTRE 2 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,2		0	
913					partie haute	0,7			
914	C	FENÊTRE 2 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,5		0	
915					partie haute	0,2			
916	C	Huisserie FENÊTRE 2 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,6		0	
917					partie haute	0,6			
918	C	EMBRASURE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
919					mesure 2	0,7			
920	C	EMBRASURE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,5		0	
921					mesure 2	0,2			
922	C	ALLÈGE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
923					mesure 2	0,2			
924	C	ALLÈGE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
925					mesure 2	0,5			
926	C	VOLET 1	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,4		0	
927					partie haute	0,6			
928	C	VOLET 2	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,2		0	
929					partie haute	0,7			
930	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
931					partie haute (> 1m)	0			
932	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
933					partie haute (> 1m)	0			
934	D	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
935					partie haute (> 1m)	0			
936	D	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
937					partie haute (> 1m)	0			

3ème étage - Cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 15 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

938	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
939					partie haute (> 1m)	0,3			
940	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
941					partie haute (> 1m)	0,2			
942	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
943					partie haute (> 1m)	0,7			
944	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
945					partie haute (> 1m)	0,7			
946		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
947					mesure 2	0,1			
-		PLINTHES	CARRELAGE	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
948	D	FENÊTRE intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,1		0	
949					partie haute	0			
950	D	Huisserie FENÊTRE intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,1		0	
951					partie haute	0,4			
952	D	FENÊTRE extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0		0	
953					partie haute	0,2			
954	D	Huisserie FENÊTRE extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,4		0	
955					partie haute	0,2			
956	D	EMBRASURE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
957					mesure 2	0,2			
958	D	ALLÈGE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,6		0	
959					mesure 2	0,7			
960	D	VOLET	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,3		0	
961					partie haute	0,2			
962	B	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
963					partie haute (> 1m)	0			
964	B	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
965					partie haute (> 1m)	0			

3ème étage - Chambre 2

Nombre d'unités de diagnostic : 22 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

966	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
967					partie haute (> 1m)	0,2			
968	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
969					partie haute (> 1m)	0,4			
970	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
971					partie haute (> 1m)	0,1			
972	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
973					partie haute (> 1m)	0,2			
974		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
975					mesure 2	0,7			
976		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
977					mesure 2	0,7			
978	B	FENÊTRE 1 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,2		0	

779					partie haute	0,1			
780	B	Huisserie FENÊTRE 1 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,7		0	
781					partie haute	0,3			
782	B	FENÊTRE 1 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,5		0	
783					partie haute	0,5			
784	B	Huisserie FENÊTRE 1 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,6		0	
785					partie haute	0,3			
786	B	FENÊTRE 2 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,4		0	
787					partie haute	0,4			
788	B	Huisserie FENÊTRE 2 intérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,6		0	
789					partie haute	0,1			
790	B	FENÊTRE 2 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,2		0	
791					partie haute	0,5			
792	B	Huisserie FENÊTRE 2 extérieure	BOIS	PEINTURE	partie basse	0		0	
793					partie haute	0,4			
794	B	EMBRASURE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,5		0	
795					mesure 2	0,4			
796	B	EMBRASURE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
797					mesure 2	0,5			
798	B	ALLÉGE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
799					mesure 2	0			
800	B	ALLÉGE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
801					mesure 2	0,7			
802	B	VOLET 1	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,2		0	
803					partie haute	0,2			
804	B	VOLET 2	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,7		0	
805					partie haute	0,7			
806	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
807					partie haute (> 1m)	0			
808	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
809					partie haute (> 1m)	0			

3ème étage - Sdo wc 2

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

810	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
811					partie haute (> 1m)	0,7			
812	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
813					partie haute (> 1m)	0,8			
814	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
815					partie haute (> 1m)	0,7			
816	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
817					partie haute (> 1m)	0,2			
818		PLAFOND	plâtre	PEINTURE	mesure 1	0,8		0	
819					mesure 2	0,6			
-		PLINTHES	CARRELAGE	PEINTURE	Non mesurée			NM	Partie non visée par la réglementation
820	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
821					partie haute (> 1m)	0			
822	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
823					partie haute (> 1m)	0			

4ème étage - Combles

Nombre d'unités de diagnostic : 5 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

-	A	MUR	pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	MUR	pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	MUR	pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	MUR	pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		PLAFOND	POUTRE BOIS	ardoises	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation

4ème étage - Grenier

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

-	A	MUR	pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	MUR	pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	MUR	pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	MUR	pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		PLAFOND	POUTRE BOIS	ardoises	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-		Conduit	fibro-ciment		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

TOITURE - Toiture

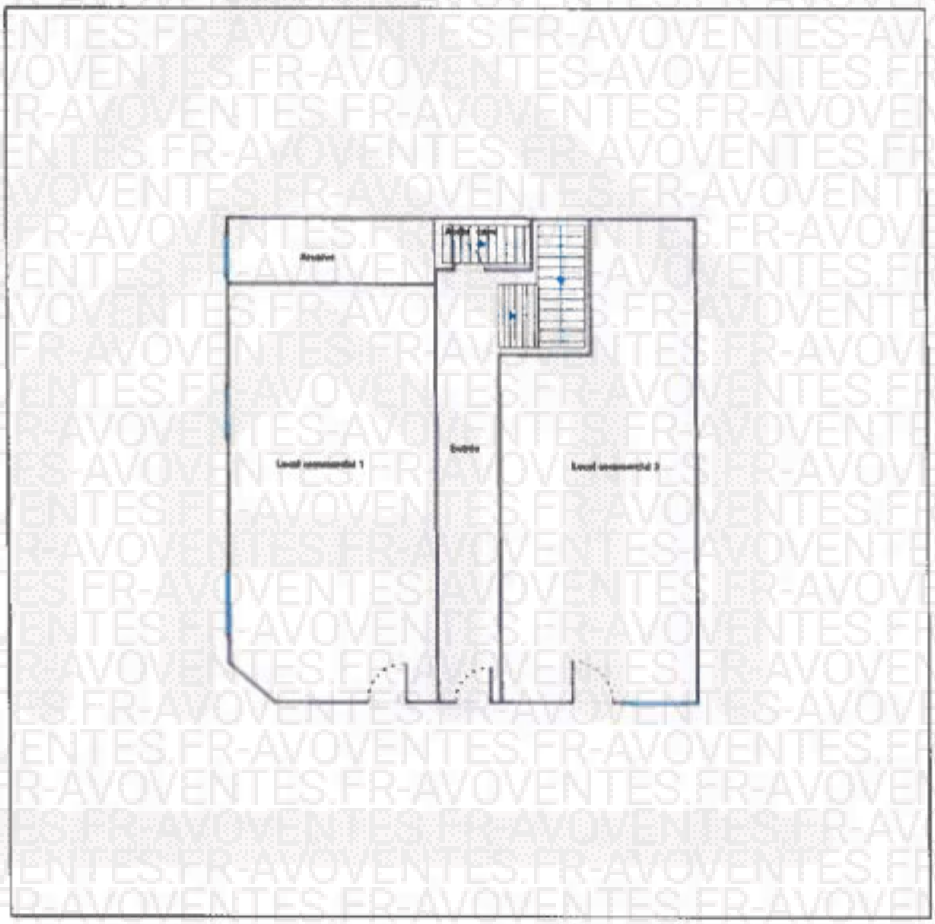
Nombre d'unités de diagnostic : 10 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

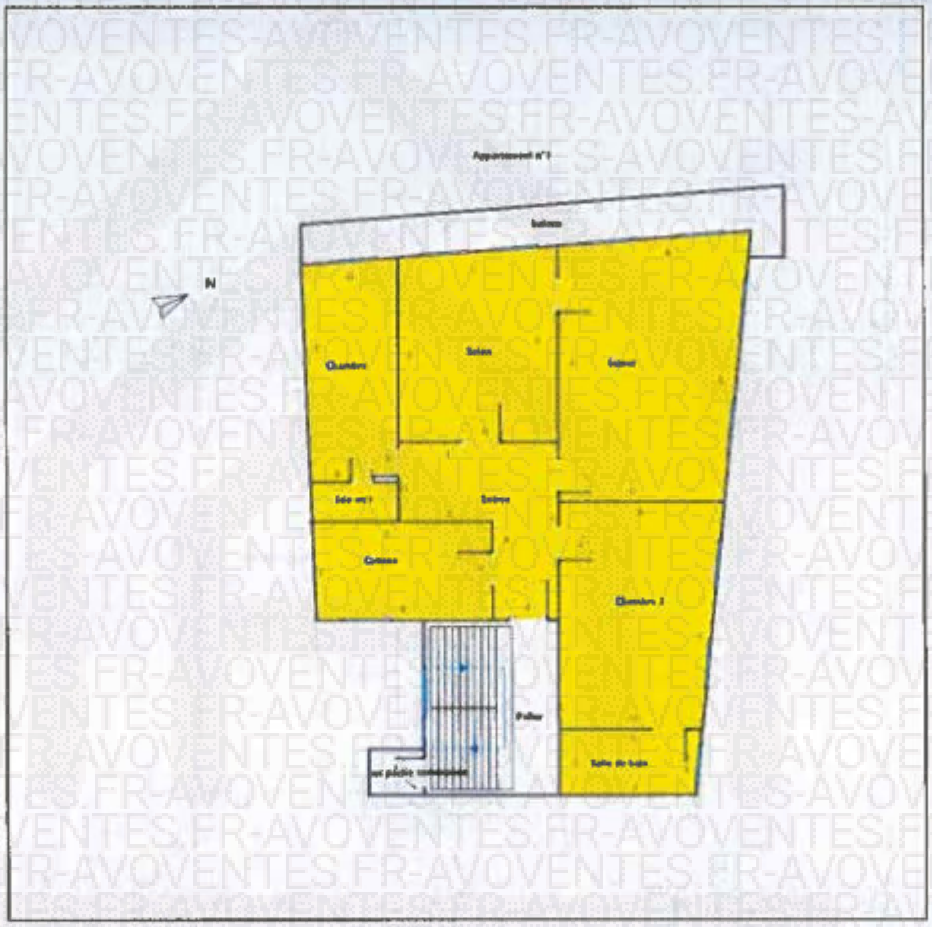
-		MUR	pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		TOITURE	charpente bois	ardoises	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-		Faux Limon	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Balustres	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Marches	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Contremarches	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Crémaillère	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Main courante	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Plafond	CARRELAGE		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		CONDUIT	fibro-ciment		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

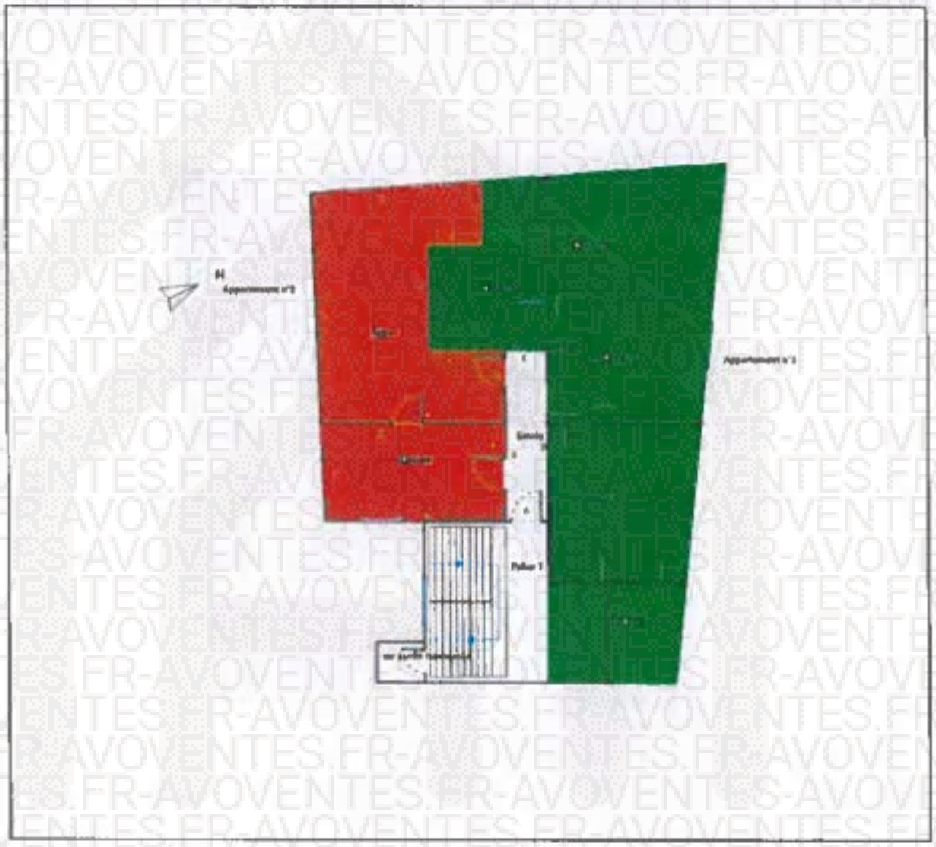
NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la règlementation.

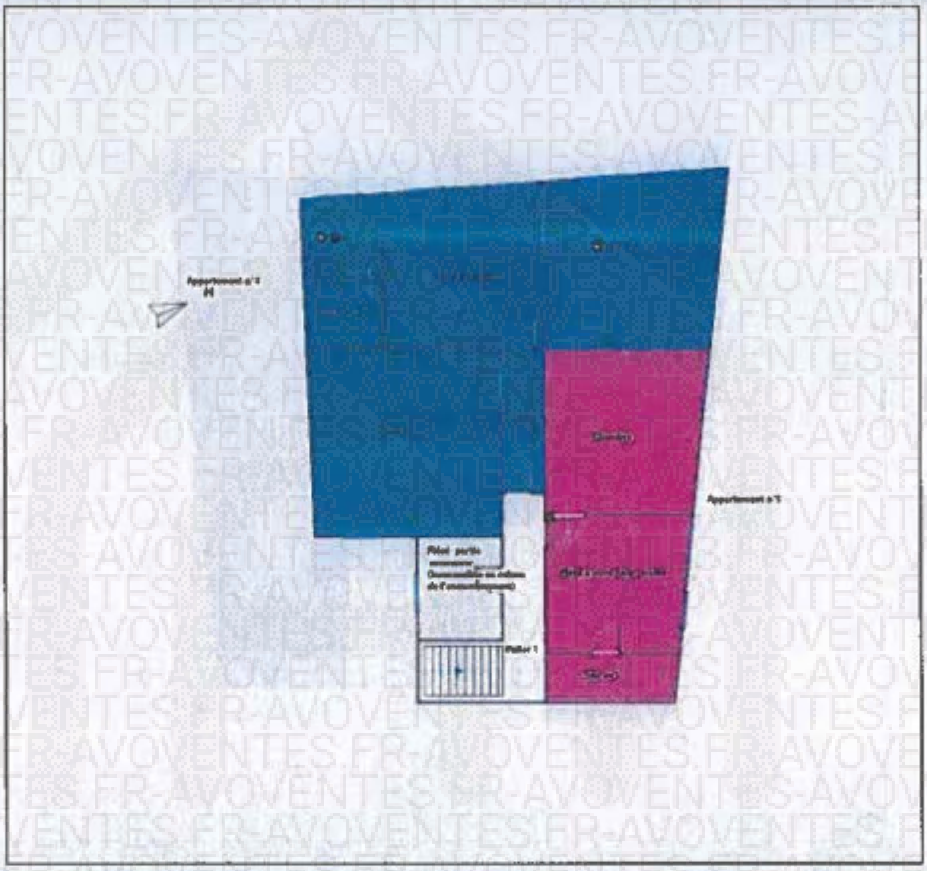
* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

Localisation des mesures sur croquis de repérage




Appartement n°1
Balcon
N
Chambre
Salon
Séjour
Idée m²
Entrée
Cuisine
Chambre 2
Palier
Salle de bain


N
Appartement n°2
Appartement n°1
Séjour
Palier 1



6. Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	588	166	390	0	31	1
%	100	28,2 %	66,3 %	0 %	5,3 %	0,2 %

6.2 Recommandations au propriétaire

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

Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (dégradé) sur certaines unités de diagnostic et en application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.

Dans le cas d'une location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale (article L 1334-9 du Code de la Santé Publique).

6.3 Commentaires

Constatations diverses :
Néant

Validité du constat :
Du fait de la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, le présent constat a une durée de validité de 1 an (jusqu'au 12/05/2026).

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

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

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

Situations de risque de saturnisme infantile

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

Situations de dégradation de bâti

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

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

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

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

Remarque : Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

©AVOVENTES.FR

7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :
«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»
«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

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

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

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 19 aout 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

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

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

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en oeuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;

- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

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

Sites Internet :

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

9. Annexes

9.1 Notice d'information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : lisez-le attentivement !
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, *etc.*...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradés à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyer souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des *papiers peints contenant une feuille de plomb*, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.

9.2 Illustrations

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

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C3263

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

©AVOVENTES.FR

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2006-666 titre III du 8 juin 2006 et au décret 2006-1114 du 08 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Audit énergétique	Certificat valable Du 17/03/2025 au 10/05/2030	Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L129.29-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 13/03/2024 au 12/05/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 26/12/2023 au 25/12/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 29/01/2024 au 28/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 22/02/2024 au 21/02/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	Certificat valable Du 30/01/2024 au 29/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 11/05/2023 au 10/05/2030	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le lundi 17 février 2025

Marjorie AL BERT

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site Internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F09 Certification de compétence version H 040129

Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier :	2025-SEB-1829
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF P 45-500 (Juillet 2022)
Date du repérage :	13/05/2025
Heure d'arrivée :	09 h 30
Durée du repérage :	03 h 25

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

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Nièvre**
Adresse : ..... **2 Place Maurice Ravel**
Commune : ..... **58600 NEVERS**
Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Type de bâtiment : ..... **Immeuble complet**
Nature du gaz distribué : ..... **Gaz naturel**
Distributeur de gaz : ..... **Engie**
Installation alimentée en gaz : ..... **NON**

B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :
Nom et prénom : .....
Adresse : .....

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Apporteur
Nom et prénom : ..... **S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE**
Adresse : ..... **Z.I. de Villemenant - B.P. 12**
58130 GUERIGNY
Titulaire du contrat de fourniture de gaz :
Nom et prénom : .....
Adresse : .....
N° de téléphone : .....
Références ..... **Numéro de compteur : 396307**

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : .....
Raison sociale et nom de l'entreprise : ...
Adresse : .....
.....
Numéro SIRET : .....
Désignation de la compagnie d'assurance
Numéro de police et date de validité : .....

Certification de compétence **C9263** délivrée par : **LCC QUALIXPERT**, le **13/03/2024**
Norme méthodologique employée : ..... **NF P 45-500 (Juillet 2022)**

©AVOVENTES.FR

D. - Identification des appareils

Liste des installations intérieures gaz (Genre[1], marque, modèle)	Type[2]	Puissance en kW	Localisation	Observations : (anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Chaudière SAUNIER DUVAL Modèle: SD 123C Installation: 1990	Raccordé	24 kW	Cuisine	Mesure CO : Non réalisée Photo : PhGaz001 Fonctionnement : Appareil à l'arrêt Entretien appareil : Non Entretien conduit : Non **Partiellement contrôlé car : Installation non alimentée en gaz**
Table de cuisson WHIRLPOOL Modèle: Plaque 4 feux Installation: nc	Non raccordé	nc	Cuisine	Mesure CO : Non réalisée Photo : PhGaz003 Fonctionnement : Appareil à l'arrêt Entretien appareil : Sans objet Entretien conduit : Sans objet **Partiellement contrôlé car : Installation non alimentée en gaz**

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur, ...
(2) Non raccordé – Raccordé – Étanche.

E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle[3] (selon la norme)	Anomalies observées (A1[4], A2[5], DGI[6], 32c[7])	Libellé des anomalies et recommandations	Photos
C.10 - 14 Raccordement en gaz des appareils par tuyaux non rigides	A1	La date limite d'utilisation du tuyau d'alimentation n'est pas lisible ou est dépassée. (Table de cuisson WHIRLPOOL Plaque 4 feux) Remarques : (Cuisine) La date limite d'utilisation du tuyau non rigide est dépassée avant 2020 ; Faire intervenir un installateur gaz qualifié afin de remplacer le tuyau existant par un tuyau neuf	

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

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

Sous-Sol - Cave (Inaccessible en raison de l'encombrement),

3ème étage - Piécé partie commune (Inaccessible en raison de l'encombrement),

4ème étage - Grenier (vue partielement plancher non sécurisé)

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

Liste des points de contrôles n'ayant pas pu être réalisés :

Appareil	Type	Point de contrôle (selon la norme utilisée)	Points désignés (selon la norme utilisée)	Observations
Chaudière SAUNIER DUVAL SD 123C	C.23	Appareil raccordé - Présence de conduits	28a) Absence d'un conduit de raccordement reliant l'appareil au conduit de fumée	

G. - Constatations diverses

Commentaires :

Certains points de contrôles n'ont pu être contrôlés. De ce fait la responsabilité du donneur d'ordre 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.

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

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

Néant

Observations complémentaires :

Néant

H. - Conclusion

Conclusion :

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

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

☐ Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz

ou

☐ Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une partie de l'installation

☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier des informations suivantes :

- référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
- codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).

☐ Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

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

☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;

☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie. ;

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***LCC QUALIXPERT - 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)***

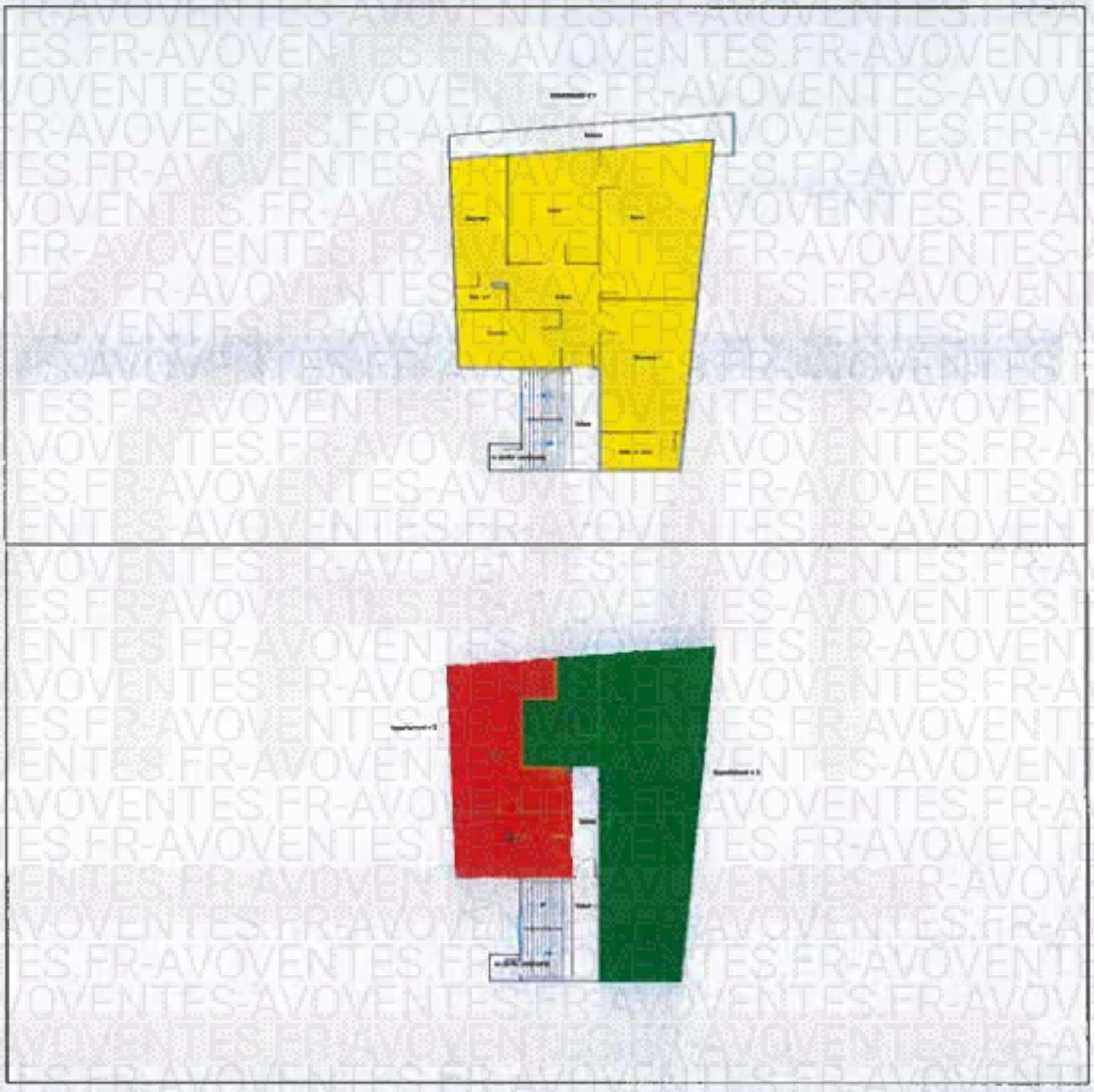
Signature du représentant :

Etat de l'installation Intérieure du Gaz

Dates de visite et d'établissement de l'état de l'installation gaz :
Visite effectuée le **13/05/2025.**
Fait à **Cosne-Cours-sur-Loire**, le **13/05/2025**

©AVOVENTES.FR

Annexe - Croquis de repérage



Annexe - Photos

Photo n° PhGaz001
Localisation : Cuisine
Chaudière SAUNIER DUVAL (Type : Raccordé)

Photo n° PhGaz002
Ba1 : au moins un organe de coupure d'appareil est absent. (Cuisine)

	Photo n° PhGaz003 Localisation : Cuisine Table de cuisson WHIRLPOOL (Type : Non raccordé)
	Photo n° PhGaz004 14 : la date limite d'utilisation du tuyau d'alimentation n'est pas lisible ou est dépassée. (Cuisine) La date limite d'utilisation du tuyau non rigide est dépassée; Faire intervenir un installateur gaz qualifié afin de remplacer le tuyau existant par un tuyau neuf
	Photo n° du Compteur Gaz

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

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

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

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

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

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

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

- ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,

- fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,
- sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle qui entraînerait une explosion :

- ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux disjoncteurs,
- ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
- ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
- une fois à l'extérieur, prévenir les secours

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

La certification des compétences

QUALIXPERT

Certificat N° C3263

cofrac
CERTIFICATION DE PERSONNES

©AVOVENTES.FR

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR10 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2006-635 titre III du 8 juin 2006 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Audit énergétique	**Certificat valable** **Du 17/03/2025** **au 16/08/2030**	Décret n°2022-1219 du 30 décembre 2022 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L126 28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable** **Du 13/03/2024** **au 12/03/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable** **Du 26/12/2023** **au 25/12/2030**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable** **Du 29/01/2024** **au 28/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable** **Du 22/02/2024** **au 21/02/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	**Certificat valable** **Du 29/01/2024** **au 28/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable** **Du 11/05/2023** **au 10/05/2030**	Arrêté du 28 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique

Date d'établissement le lundi 17 février 2025

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

NR Certification de compétence version H 010120

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier :	2025-SEB-1829
Date du repérage :	13/05/2025
Heure d'arrivée :	09 h 00
Durée du repérage :	03 h 25

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

1 - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble :	Immeuble complet
Adresse :	2 Place Maurice Ravel
Commune :	58000 NEVERS
Département :	Nièvre
Référence cadastrale :	Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1, Identifiant fiscal : N/A

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

Périmètre de repérage :	Ensemble du bien
Année de construction :	Avant 1949
Année de l'installation :	Avant 1949
Distributeur d'électricité :	Enedis
Parties du bien non visitées :	Sous-Sol - Cave (inaccessible en raison de l'encombrement).

5ème étage - Pièce partie commune (inaccessible en raison de l'encombrement).
4ème étage - Grenier (vue partiellement plancher non sécurisé)

2 - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom :	S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE
Adresse :	Z.I. de Villemenant - B.P. 12 58190 GUERIGNY
Téléphone et adresse internet :	Non communiquées
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :	Apporteur

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom :	
Adresse :	

©AVOVENTES.FR

3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom :	
Raison sociale et nom de l'entreprise :	
Adresse :	58200 Cosne-Cours-sur-Loire
Numéro SIRET :	949 267 470 00019
Désignation de la compagnie d'assurance :	ALLIANZ
Numéro de police et date de validité :	62678800 - 31/12/2025

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIBPERT le 26/12/2023 jusqu'au 25/12/2030. (Certification de compétence CS263)

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité n° 2025-SEB-1829

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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

☐ **L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

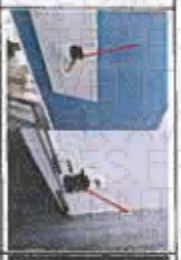
☑ **L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies relevées selon les domaines suivants :

- ☑ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- ☑ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☑ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☑ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☑ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- ☑ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies	Photo
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement. Remarques : L'AGCP (Appareil Général de Commande et de Protection) n'est pas placé à l'intérieur de la partie privative du logement(dans les parties communes) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer un AGCP à l'intérieur de la partie privative du logement	
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Alors qu'une étiquette mentionne l'absence de prise de terre dans l'immeuble collectif, l'ensemble de l'installation n'est pas protégé par au moins un dispositif différentiel 30 mA et/ou il n'existe pas de liaison équipotentielle supplémentaire en cuisine.	
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.	
	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.	
	Au moins un socle de prise de courant placé à l'extérieur n'est pas protégé par un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Au moins un circuit n'est pas protégé, à son origine, contre les surcharges et les courts-circuits.	
	La section des conducteurs de la canalisation alimentant le seul tableau n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement.	

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité n° 2025-SEB-1829

Domaines	Anomalies	Photo
	La section des conducteurs de la canalisation d'alimentation d'au moins un tableau n'est pas en adéquation avec le courant assigné du dispositif de protection placé immédiatement en amont ou avec le courant de réglage du disjoncteur de branchement placé immédiatement en amont.	
	A l'intérieur du tableau, la section d'au moins un conducteur alimentant les dispositifs de protection n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement.	
	Des conducteurs ou des appareillages présentent des traces d'échauffement.	
	Le courant assigné de l'interrupteur assurant la coupure de l'ensemble de l'installation n'est pas adapté.	
	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté.	
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).	
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations	
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste. Remarques : Présence de matériel électrique vétuste (douilles, interrupteurs, socles de prise...) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels électriques vétustes	
	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé	
	L'installation comporte au moins un conducteur actif dont le diamètre est inférieur à 12/10 mm (1,13 mm²).	
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés	

Anomalies relatives aux installations particulières :

- ☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

- ☑ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur
	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Coupure de l'ensemble de l'installation électrique Point à vérifier : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation Motifs : installation non alimentée
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation	Emplacement Point à vérifier : Protection de l'ensemble de l'installation Motifs : installation non alimentée
	Courant différentiel-résiduel assigné Point à vérifier : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) Motifs : installation non alimentée
	Bouton test Point à vérifier : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent Motifs : installation non alimentée
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Présence Point à vérifier : Elément constituant la prise de terre approprié Motifs : non trouvé
	Constitution Point à vérifier : Prises de terre multiples interconnectées même bâtiment. Motifs : non trouvé
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Constitution et mise en œuvre Point à vérifier : Présence d'un conducteur de terre
	Constitution et mise en œuvre Point à vérifier : Qualité satisfaisante de la connexion du conducteur de terre, de la liaison équipotentielle principale, du conducteur principal de protection, sur la borne ou barrette de terre principale
	Constitution et mise en œuvre Point à vérifier : Connexions assurés entre les élts conducteurs et/ou canalisations métalliques et la LEP <= 2 ohms Motifs : non trouvé
	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle principale Motifs : non trouvé
	Constitution et mise en œuvre Point à vérifier : Qualité satisfaisante des connexions visibles du conducteur de liaison équipotentielle principale sur éléments conducteurs
	Constitution et mise en œuvre Point à vérifier : Eléments constituant le conducteur principal de protection appropriés
	Continuité Point à vérifier : Continuité satisfaisante du conducteur principal de protection
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Emplacement Point à vérifier : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase. Motifs : installation non alimentée
	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Conducteurs de phase regroupés sous la même protection contre les surintensités en présence de conducteur neutre commun à plusieurs circuits Motifs : en travaux

Domaines	Points de contrôle
	Adéquation avec le courant assigné (calibre) ou de réglage et section des conducteurs Point à vérifier : Courant assigné (calibre) de la protection contre les surintensités de chaque circuit adapté à la section des conducteurs Motifs : en travaux
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Continuité Point à vérifier : Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire. Motifs : en travaux
	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire Motifs : en travaux
	Mise en œuvre Point à vérifier : Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et masses Motifs : en travaux

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Sous-Sol - Cave (inaccessible en raison de l'encombrement),
5ème étage - Pièce partie commune (inaccessible en raison de l'encombrement),
4ème étage - Grenier (vue particiement plancher non sécurisé)

7 – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil du professionnel

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.
Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Constatations supplémentaires :
Batiment squatté et instalation déterioré

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : 13/05/2025
Etat rédigé à Cosne-Cours-sur-Loire, le 13/05/2025

©AVOVENTES.FR

Signature du représentant :

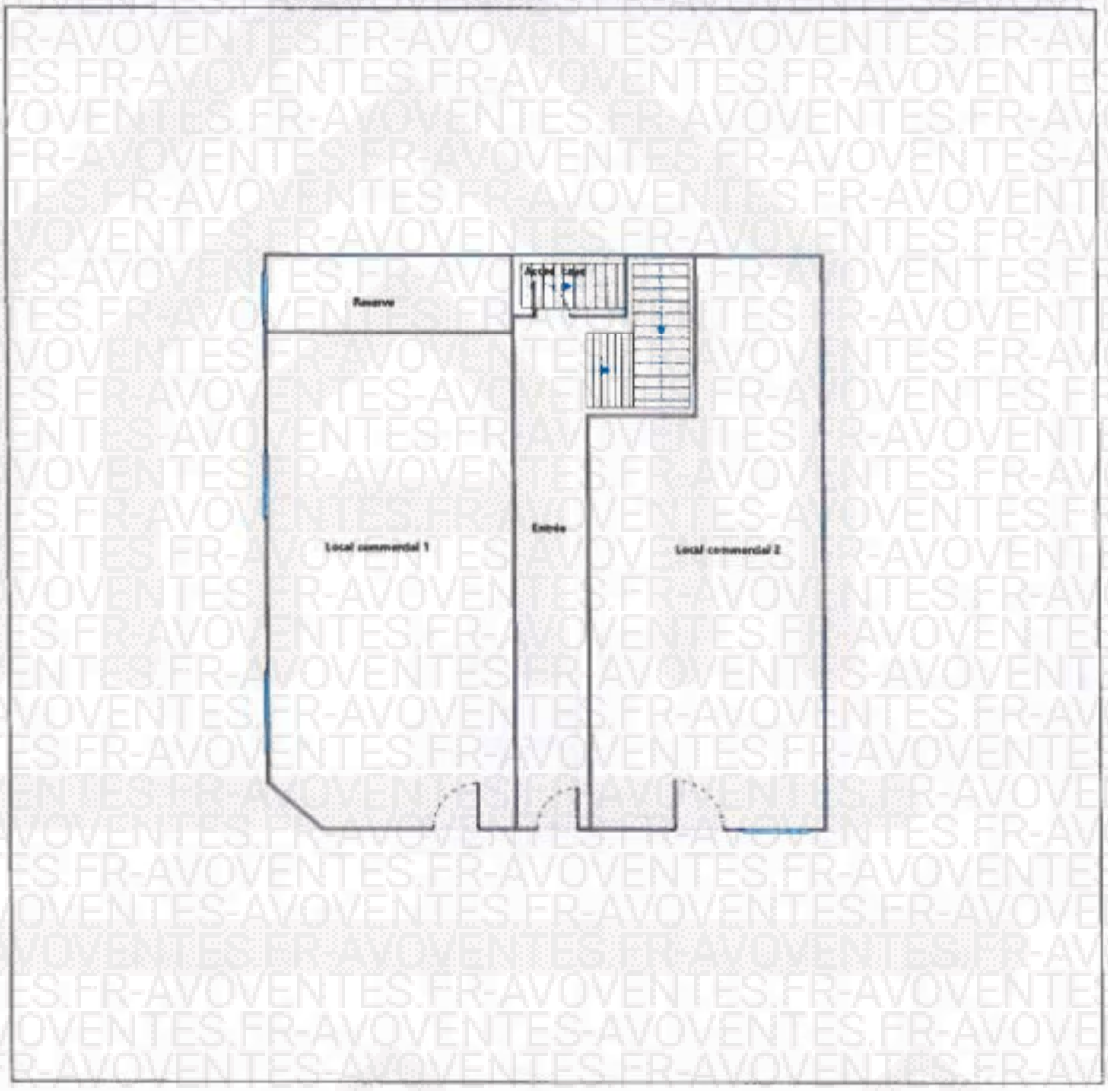
B. – Explications relatives aux risques encourus

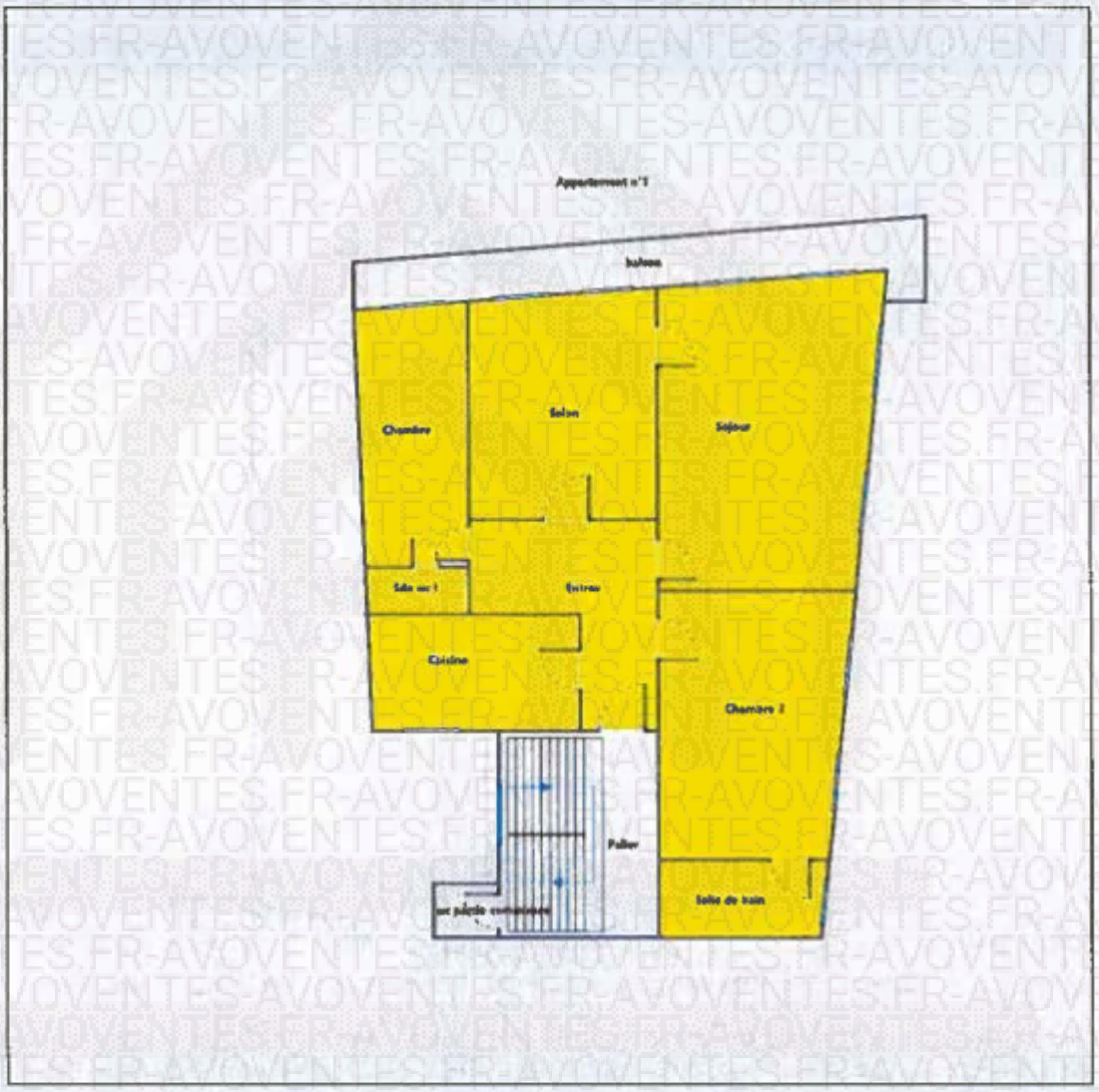
Objectif des dispositions et description des risques encourus
Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.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

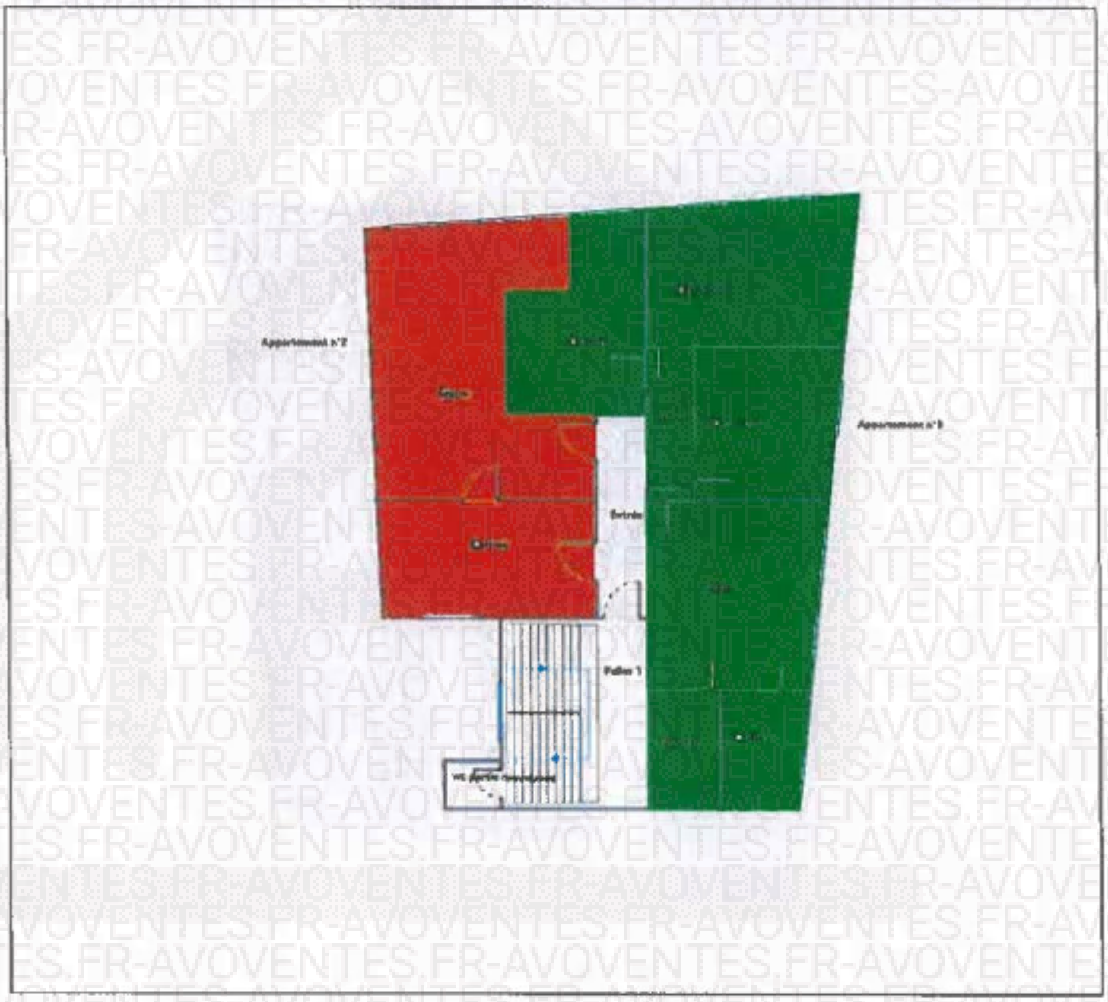
Informations complémentaires

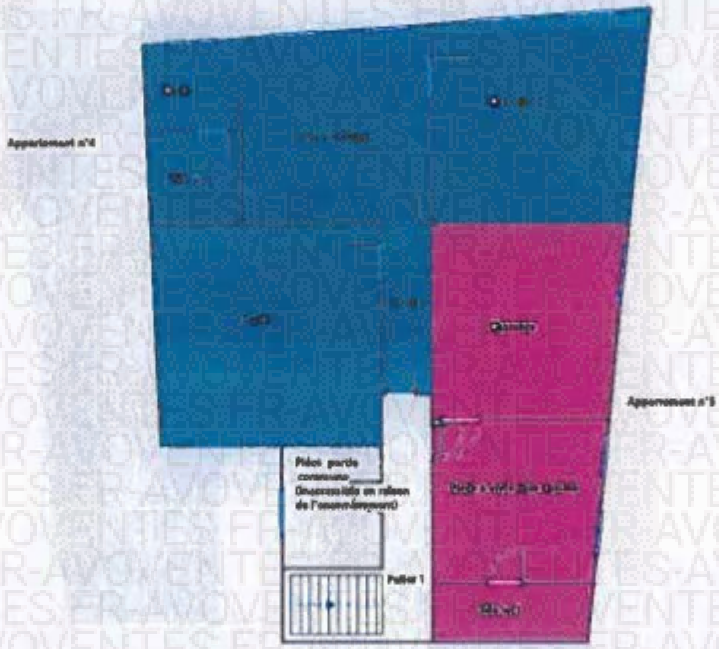
Objectif des dispositions et description des risques encourus
Dispositif(s) différentiel(s) à hautes sensibilités protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant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

Annexe - Croquis de repérage



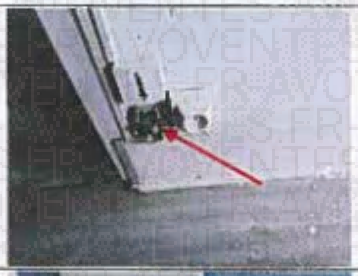
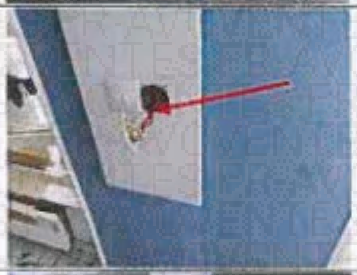
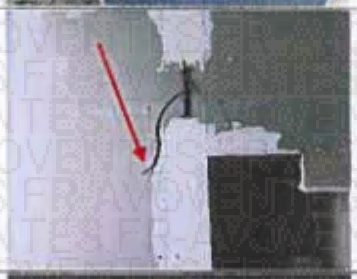
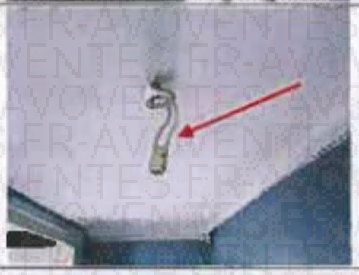

Appartement n°1
balcon
Chambre
Salon
Séjour
Salle de bain
Entrée
Cuisine
Chambre 1
Palier
Salle de bain


Appartement n°2
Appartement n°3
Entrée
Palier 1



Annexe - Photos

Photo du Compteur électrique

	Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : B7.3 a L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations
	Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : B7.3 a L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations
	Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : B8.3 e Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés
	Photo PhEle003 Libellé de l'anomalie : B8.3 a L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste Remarques : Présence de matériel électrique vétuste (douilles, interrupteurs, socles de prise...) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels électriques vétustes
	Photo PhEle004 Libellé de l'anomalie : B8.3 b L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé

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

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

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

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

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité n° 2025-SEB-1829

Certificat N° C3263

©AVOVENTES.FR

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Audit énergétique	**Certificat valable** **Du 12/03/2025** **au 10/06/2030**	Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces connaissances pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L126-28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable** **Du 13/03/2024** **au 12/03/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable** **Du 26/12/2023** **au 25/12/2030**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable** **Du 29/01/2024** **au 28/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable** **Du 22/02/2024** **au 21/02/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	**Certificat valable** **Du 30/01/2024** **au 29/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable** **Du 11/06/2023** **au 10/06/2030**	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine de diagnostic de performance énergétique

Date d'établissement le lundi 17 février 2025

©AVOVENTES.FR

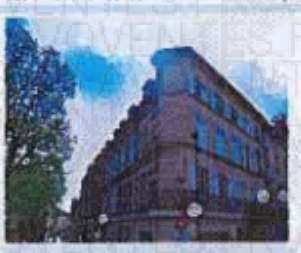
Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com

ISO Certification de compétences version N 010520

DPE Diagnostic de performance énergétique (bâtiment d'habitation collectif)

N°ADEME : 2558E1609216I
Etabli le : 15/05/2025
Valable jusqu'au : 14/05/2035

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

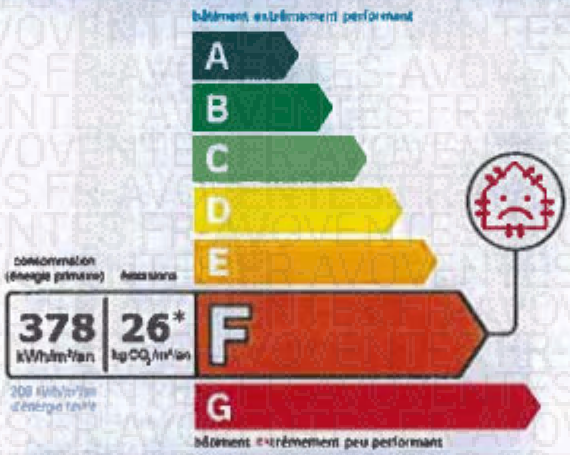


Adresse : **2 Place Maurice Raval**
58000 NEVERS

Type de bien : **Immeuble Complet**
Année de construction : **Avant 1948**
Surface de référence : **261,76 m²**

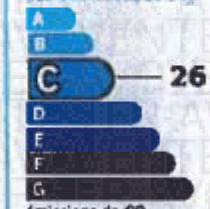
©AVOVENTES.FR

Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du bâtiment et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir page 4 à 7

*Dont émissions de gaz à effet de serre



Ce bâtiment émet 7 054 kg de CO_2 par an, soit l'équivalent de 36 550 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisés (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du bâtiment

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre bâtiment et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste

entre **8 450 €** et **11 500 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

ABC DIAGNOSTIC EXPERT
CAMPUS D'AFFAIRES
58200 Cosne-Cours-sur-Loire
tel : 09 80 82 57 98

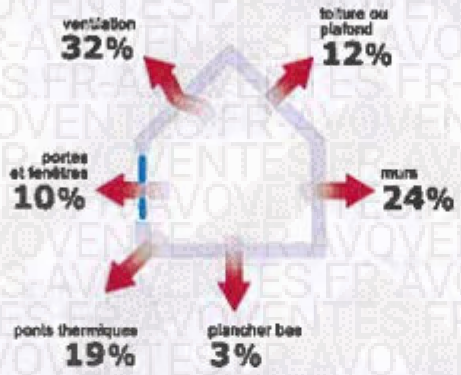
Diagnostiqueur : FREDERIC LAGUET
Email : contact@abcdiag-expert.fr
N° de certification : C3263
Organisme de certification : LCC QUALIXPERT

LICIEL Bramz

©AVOVENTES.FR

A l'attention du propriétaire du bien ou membre de la copropriété ou DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (nom, prénom, adresse mail, numéro de téléphone, etc.) seront mis en ligne dans la base de données nationale des diagnostics de performance énergétique publique. Ces données seront publiées jusqu'à la date du 1er du mois suivant de DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou à limitation du traitement de vos données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Comment le DPE a été établi ?» du présent document. Pour plus d'informations sur la gestion de vos données à caractère personnel par l'Ademe, vous pouvez consulter sa politique de confidentialité sur son site internet.

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

Système de ventilation en place

VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*

Le niveau de confort d'été est variable selon les logements et ne peut être évalué à l'échelle du bâtiment.

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

- bonne inertie du bâtiment
- bâtiment traversant
- toiture isolée

Pour améliorer le confort d'été :

Équipez les fenêtres de votre bâtiment de volets extérieurs ou brise-soleil.

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :

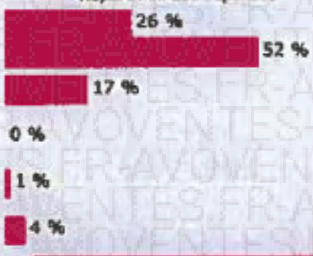
- pompe à chaleur
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)
chauffage	Gaz Naturel	19 692 (19 692 é.f.)	entre 2 190 € et 2 980 €
	Electrique	56 248 (24 456 é.f.)	entre 4 450 € et 6 040 €
eau chaude	Electrique	17 893 (7 780 é.f.)	entre 1 410 € et 1 920 €
refroidissement			
éclairage	Electrique	1 096 (477 é.f.)	entre 80 € et 120 €
auxiliaires	Electrique	4 081 (1 774 é.f.)	entre 320 € et 440 €
énergie totale pour les usages recensés :		99 010 kWh (54 178 kWh é.f.)	entre 8 450 € et 11 500 € par an

Répartition des dépenses



Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 99ℓ par logement et par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre bâtiment

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,
c'est -18% sur votre facture

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

Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

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

Consommation recommandée par logement → 99ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface d'un logement moyen (2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

41ℓ consommés en moins par jour,
c'est -25% sur votre facture

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

France Rénov' En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

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

Vue d'ensemble du bâtiment

	description	Isolation
Murs	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 65 cm non isolé donnant sur l'extérieur / Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 55 cm non isolé donnant sur un local chauffé / Mur en briques creuses d'épaisseur 18 cm non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur / Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 55 cm avec un doublage rapporté non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
Plancher bas	Plancher entre solives bois avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation	insuffisante
Toiture/plafond	Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés) Plafond sous solives bois donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation extérieure (15 cm) Plafond sous solives bois non isolé donnant sur un comble fortement ventilé	insuffisante
Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes avec soubassement pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée et volets battants bois / Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'argon 6 mm et volets battants bois / Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée et volets battants bois / Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'air 6 mm / Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée / Fenêtres battantes bois, simple vitrage / Porte(s) bois opaque pleine	bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Chaudière individuelle gaz standard installée entre 1991 et 2000 régulée, avec programmateur avec réduit. Emetteur(s): radiateur bitube avec robinet thermostatique Radiateur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur pièce par pièce (système individuel) Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur pièce par pièce (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie C ou 3 étoiles), contenance ballon 200 L Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 100 L Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 150 L
Climatisation	Néant
Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
Pilotage	Avec intermittence centrale avec minimum de température / Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Recommandations d'amélioration de la performance

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

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

1 Les travaux essentiels

Montant estimé : 33000 à 49500€

Lot	Description	Performance recommandée
Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R > 4,5 m².K/W
Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur.	R > 7,5 m².K/W
Chauffage	Remplacer la chaudière actuelle par une chaudière gaz à condensation. Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	Rendement PCS = 92% SCOP = 4

2 Les travaux à envisager

Montant estimé : 48200 à 72300€

Lot	Description	Performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Uw = 1,3 W/m².K, Sw = 0,42
Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS. Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. Mettre en place un système Solaire	COP = 3

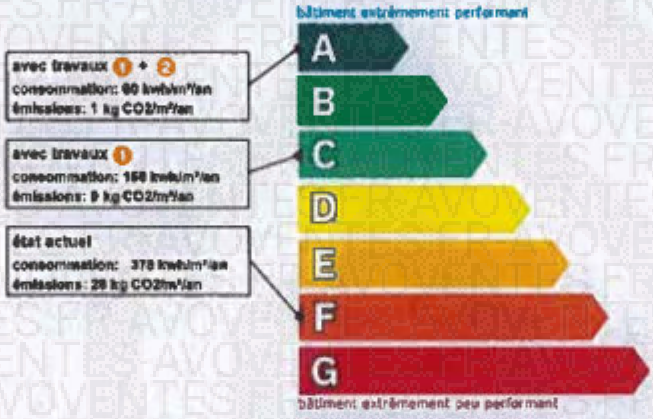
Commentaires :

Pour ce type d'immeuble, la réglementation impose que le propriétaire fournisse la date de construction du bien grâce à un permis de construire ou un relevé de propriété. Cette information ne nous étant pas été transmise, nous avons donc estimé la période de construction en fonction du mode constructif utilisé sur votre bien."
Il n a pas pu être controlé la presence et l état de l'isolation sur toutes les parois (murs,plafonds,planchers)Le sondage destructif n'etant pas autorisé dans ce diagnostic.
Ce diagnostic ne consiste pas en un controle de bon fonctionnement des appareils ou des instalations (chaudière,radiateurs,chauffe eaux,groupe VMC)en aucun cas ,la responsabilité de la société ne peut être engagé en cas de dysfonctionnement d'un de ces appareils.
Les caractéristiques de l'isolation on été estimée d'après l'année de construction.Dans le cas ou le descriptif technique de construction serait

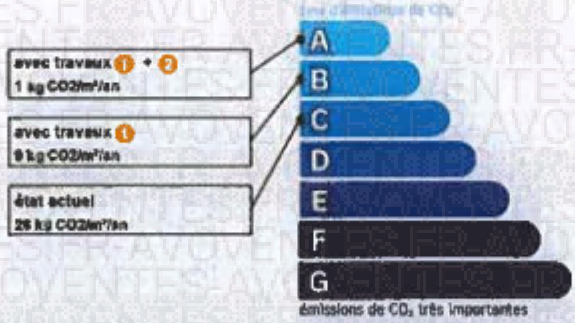
connu, merci de nous le communiquer afin que nous puissions affiner ce diagnostic

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : https://france-renov.gouv.fr/aides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du bâtiment

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LCC QUALIXPERT - 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v8 (Moteur BBS Sienna: 2024.6.1.0)
Référence du DPE : 2025-SEB-1829
Date de visite du bien : 13/08/2025
Invariant fiscal du bâtiment : N/A
Référence de la parcelle cadastrale : Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : 3CL-DPE 2021
Numéro d'immatriculation de la copropriété : N/A

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Néant

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

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

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	58 Nièvre
Altitude	Donnée en ligne	189 m
Type de bien	Observé / mesuré	Immeuble Complet
Année de construction	Estimé	Avant 1948
Surface de référence de l'immeuble	Observé / mesuré	261.96 m²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	-
Nombre de niveaux de l'immeuble	Observé / mesuré	3
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2.5 m
Nb. de logements du bâtiment	Observé / mesuré	5

Enveloppe

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Nord	Surface du mur	Observé / mesuré	34.38 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	86 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non
Mur 2 Est	Surface du mur	Observé / mesuré	24.8 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	55 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non

Mur 3 Sud	Surface du mur	Observé / mesuré	24,8 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Alu	Observé / mesuré	24,8 m²
	Etat isolation des parois Alu	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	Observé / mesuré	9 m²
	Etat isolation des parois Aue	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en briques creuses
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	18 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non
Mur 4 Est	Surface du mur	Observé / mesuré	18,24 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Alu	Observé / mesuré	24,8 m²
	Etat isolation des parois Alu	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	Observé / mesuré	9 m²
	Etat isolation des parois Aue	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en briques creuses
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	18 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non
Mur 5 Est	Surface du mur	Observé / mesuré	13,33 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	55 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non
Mur 6 Sud	Surface du mur	Observé / mesuré	57,35 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	55 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non
Mur 7 Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré	34,96 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	55 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non
Mur 8 Nord	Surface du mur	Observé / mesuré	16,38 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	55 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non
	Doublage rapporté avec lame d'air	Observé / mesuré	plus de 16mm, bois, plâtre ou brique
Mur 9 Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré	17,33 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	55 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non
	Doublage rapporté avec lame d'air	Observé / mesuré	plus de 16mm, bois, plâtre ou brique
Mur 10 Nord	Surface du mur	Observé / mesuré	12,6 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	55 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non
Plancher	Surface de plancher bas	Observé / mesuré	131,25 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation

	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Plancher entre solives bois avec ou sans remplissage
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé / mesuré	non
Plafond 1	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	12,02 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur (combles aménagés)
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Combles aménagés sous rampants
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✖	Valeur par défaut	Avant 1948
Plafond 2	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	77,5 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	un comble faiblement ventilé
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	77,5 m²
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	110 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Plafond sous solives bois
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant	🔍	Observé / mesuré	15 cm
Plafond 3	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	37 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	un comble fortement ventilé
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	37 m²
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	55 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Plafond sous solives bois
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	non
Fenêtre 1 Ouest	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	5 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 7 Ouest
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	6 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍	Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 2 Ouest	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	5 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 7 Ouest
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	6 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	en tunnel

	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 3 Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	4 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 7 Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 4 Nord	Surface de baies		Observé / mesuré	18 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 8 Nord
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 5 Nord	Surface de baies		Observé / mesuré	3,61 m²
	Placement		Observé / mesuré	Plafond 1
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	8 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu extérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm

	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 6 Est	Surface de baies		Observé / mesuré	3 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 6 Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 7 Est	Surface de baies		Observé / mesuré	1,5 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 6 Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage		Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte-fenêtre Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	14,09 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 7 Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte		Observé / mesuré	6,56 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 4 Est
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Alu		Observé / mesuré	24,8 m²
	Etat isolation des parois Alu		Observé / mesuré	non isolé

	Surface Aue		Observé / mesuré	9 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 7 Ouest / Porte-fenêtre Ouest
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	39,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 2	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 7 Ouest / Fenêtre 1 Ouest
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	28 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 3	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 7 Ouest / Fenêtre 2 Ouest
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	18 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 4	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 7 Ouest / Fenêtre 3 Ouest
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	12 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 5	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 8 Nord / Fenêtre 4 Nord
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	54 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 6	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 5 Est / Fenêtre 6 Est
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	10 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 7	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 5 Est / Fenêtre 7 Est
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 8	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	25 m
Pont Thermique 9	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Refend
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	1,9 m
Pont Thermique 10	Type PT		Observé / mesuré	Mur 5 Est / Plancher Int.

	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	13,8 m
Pont Thermique 11	Type PT		Observé / mesuré	Mur 5 Est / Refend
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	1 m
Pont Thermique 12	Type PT		Observé / mesuré	Mur 7 Ouest / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	50,4 m
Pont Thermique 13	Type PT		Observé / mesuré	Mur 7 Ouest / Refend
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	3,5 m
Pont Thermique 14	Type PT		Observé / mesuré	Mur 8 Nord / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	25 m
Pont Thermique 15	Type PT		Observé / mesuré	Mur 8 Nord / Refend
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	1,9 m
Pont Thermique 16	Type PT		Observé / mesuré	Mur 9 Ouest / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	12,6 m
Pont Thermique 17	Type PT		Observé / mesuré	Mur 9 Ouest / Refend
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	1 m
Pont Thermique 18	Type PT		Observé / mesuré	Mur 10 Nord / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	15 m
Pont Thermique 19	Type PT		Observé / mesuré	Mur 10 Nord / Refend
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	0,7 m

Systèmes

Donnée d'entrée			Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation		Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
	Année installation		Observé / mesuré	2010 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées		Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant		Observé / mesuré	oui
Chauffage 1	Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré	1
	Type générateur		Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz standard installée entre 1991 et 2000
	Année installation générateur		Observé / mesuré	1991 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)		Observé / mesuré	non
	Présence d'une veilleuse		Observé / mesuré	non
	Chaudière murale		Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Aust,T° Fonctionnement		Observé / mesuré	oui
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion		Observé / mesuré	non
	Type émetteur		Observé / mesuré	Radiateur bitube avec robinet thermostatique
	Température de distribution		Observé / mesuré	supérieur à 65°C

	Année installation émetteur	🔍	Observé / mesuré	1990
	Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence	🔍	Observé / mesuré	Avec intermittence centrale avec minimum de température
Chauffage 2	Type d'installation de chauffage	🔍	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Radiateur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	2010 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍	Observé / mesuré	Radiateur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation émetteur	🔍	Observé / mesuré	2010
	Surface chauffée par l'émetteur	🔍	Observé / mesuré	56.15 m²
	Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔍	Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
Chauffage 1	Type d'installation de chauffage	🔍	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍	Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation émetteur	🔍	Observé / mesuré	Inconnue
	Surface chauffée par l'émetteur	🔍	Observé / mesuré	113.84 m²
	Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔍	Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
Eau chaude sanitaire 1	Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie C ou 3 étoiles)
	Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	2013 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	oui
	Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	🔍	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	🔍	Observé / mesuré	200 L
Eau chaude sanitaire 2	Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	2014 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	oui
	Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	🔍	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	🔍	Observé / mesuré	100 L
Eau chaude sanitaire 3	Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	2010 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	oui
	Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	production hors volume habitable
	Type de production	🔍	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	🔍	Observé / mesuré	150 L

Références réglementaires utilisées :
Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2012-1342 du 3 décembre 2012, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : ABC DIAGNOSTIC EXPERT CAMPUS D'AFFAIRES 58200 Cosne-Cours-sur-Loire
Tél. : 09 80 82 57 98 - N°SIREN : 949 267 470 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 62678800

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

N°ADEME
2558E1609216I

La certification QUALIXPERT des diagnostics

Certificat N° C3263

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Audit énergétique	**Certificat valable** **Du 17/03/2025** **au 16/05/2030**	Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de remise de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L126 28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable** **Du 13/03/2024** **au 12/03/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable** **Du 26/12/2023** **au 25/12/2030**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable** **Du 29/01/2024** **au 28/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable** **Du 22/02/2024** **au 21/02/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	**Certificat valable** **Du 30/01/2024** **au 29/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable** **Du 11/05/2023** **au 10/05/2030**	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

...vrier 2025

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

FDS Certification de compétence version N 010120

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier :	2025-SEB-1829
Date du repérage :	13/05/2025
Heure d'arrivée :	09 h 00
Durée du repérage :	03 h 25

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - 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, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : .... **Nièvre**
Adresse : ..... **2 Place Maurice Ravel**
Commune : ..... **58000 NEVERS**
Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse : .....

©AVOVENTES.FR

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE**
Adresse : ..... **Z.I. de Villemenant - B.P. 12**
58130 GUERIGNY

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble du bien**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : .....
Raison sociale et nom de l'entreprise : .....
Adresse : ..... **CAMPUS D'AFFAIRES**
58200 Cosne-Cours-sur-Loire
Numéro SIRET : **949 267 470**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **62678800 - 31/12/2025**

Surface habitable en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale : 261,76 m² (deux cent soixante et un mètres carrés soixante-seize)
Surface au sol totale : 366,95 m² (trois cent soixante-six mètres carrés quatre-vingt-quinze)

Attestation de surface n° 2025-SEB-1829

Résultat du repérage

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

Liste des pièces non visitées :
Sous-Sol - Cave (Inaccessible en raison de l'encombrement),
3ème étage - Piécé partie commune (Inaccessible en raison de l'encombrement),
4ème étage - Grenier (vue partielement plancher non sécurisé)

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

Pièces de l'ensemble bâti visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Local commercial 1	0	44,28	Pièce non réglementaire
Rez de chaussée - Reserve	0	4,62	
Rez de chaussée - Local commercial 2	0	41,03	
1er étage - Palier	0	9,03	Emmarchement
1er étage - Entrée	7,99	7,99	
1er étage - Cuisine	8,81	8,81	
1er étage - Chambre	8,55	8,55	
1er étage - Sdb wc1	2,07	2,07	
1er étage - Salon	15,35	15,35	
1er étage - Séjour	26,21	26,21	
1er étage - Chambre 2	18,23	18,23	
1er étage - Salle de bain	4,56	4,56	
2ème étage - Entrée	0	4,04	Pièce non réglementaire
2ème étage - Cuisine	10,68	10,68	
2ème étage - Séjour	19,3	19,3	
2ème étage - Couloir	3,01	3,01	
2ème étage - Chambre	8	8	
2ème étage - Chambre 2	13,64	13,64	
2ème étage - Chambre 3	10,01	10,01	
2ème étage - Salon	13,98	13,98	
2ème étage - Cuisine 2	4,23	4,23	
2ème étage - Sdb wc1	3,29	3,29	
3ème étage - Palier 3	0	2,18	Emmarchement
3ème étage - Pièce à vivre coin cuisine	11,3	11,3	
3ème étage - Sdb wc1	3,63	3,63	
3ème étage - Chambre	15,29	15,29	
3ème étage - Couloir	2,9	2,9	
3ème étage - Séjour	14,21	14,21	
3ème étage - Salle à manger	14,34	14,34	
3ème étage - Cuisine	3,93	3,93	
3ème étage - Chambre 2	15,06	15,06	
3ème étage - Sdb wc 2	3,19	3,19	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

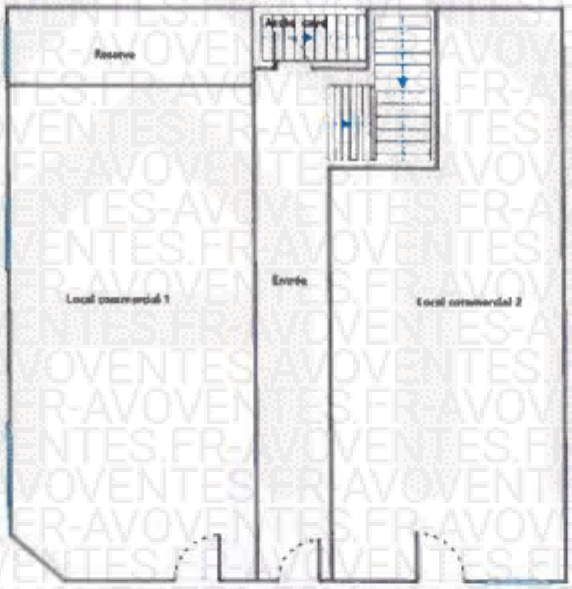
Surface habitable totale : 261,76 m² (deux cent soixante et un mètres carrés soixante-seize)
Surface au sol totale : 366,95 m² (trois cent soixante-six mètres carrés quatre-vingt-quinze)

Fait à **Cosne-Cours-sur-Loire**, le **13/05/2025**

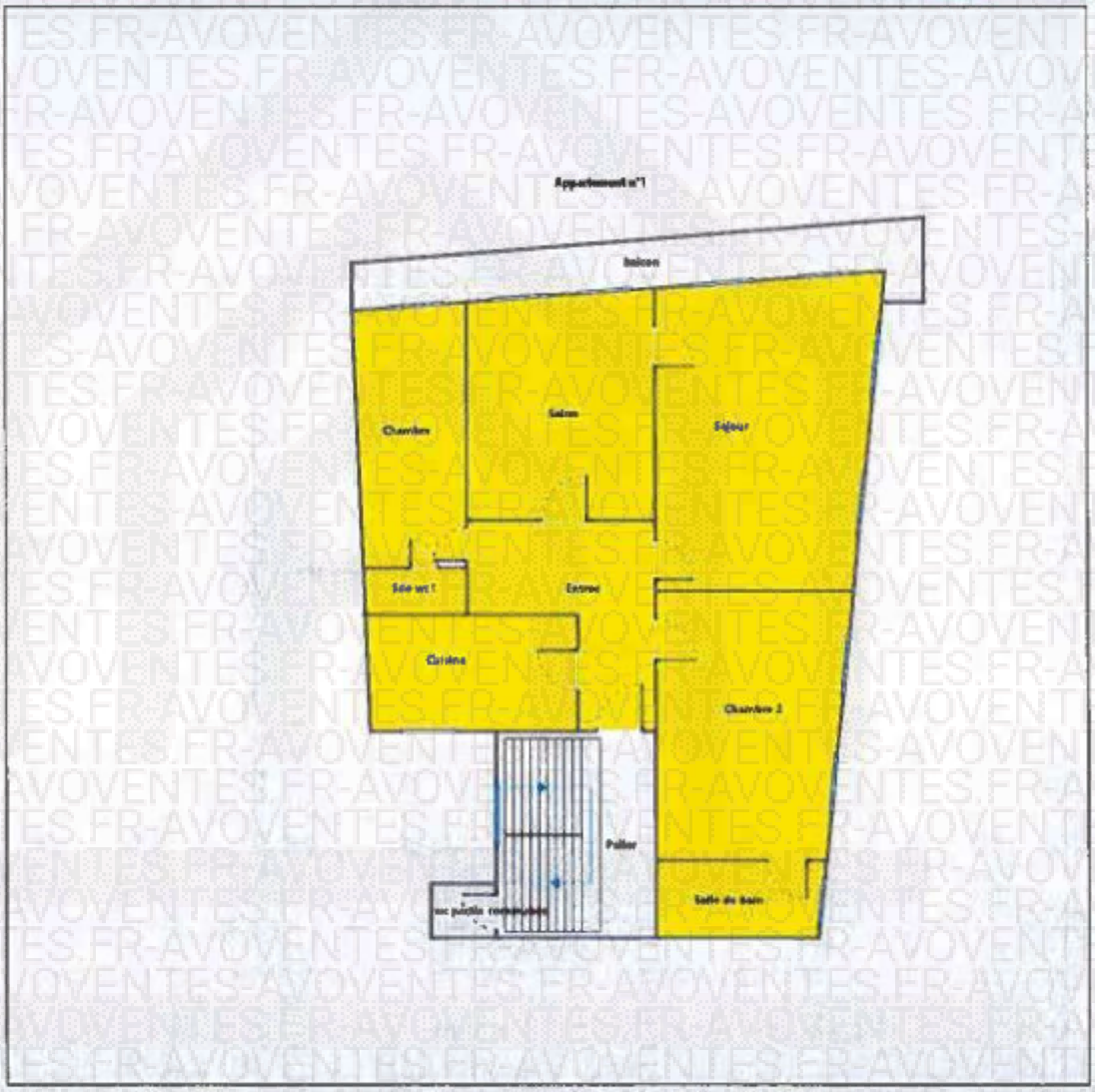
©AVOVENTES.FR

Aucun document n'a été mis en annexe

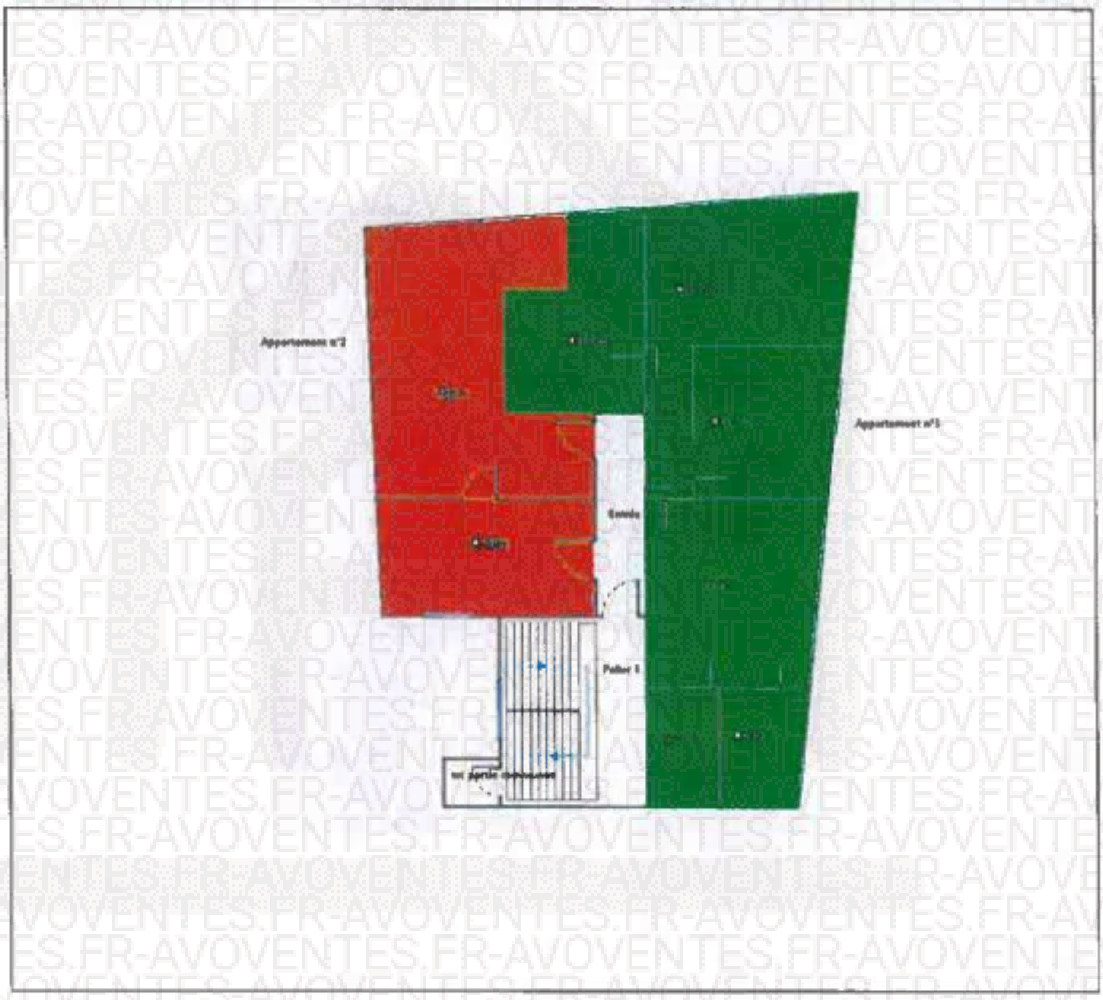
Attestation de surface n° 2025-SEB-1829



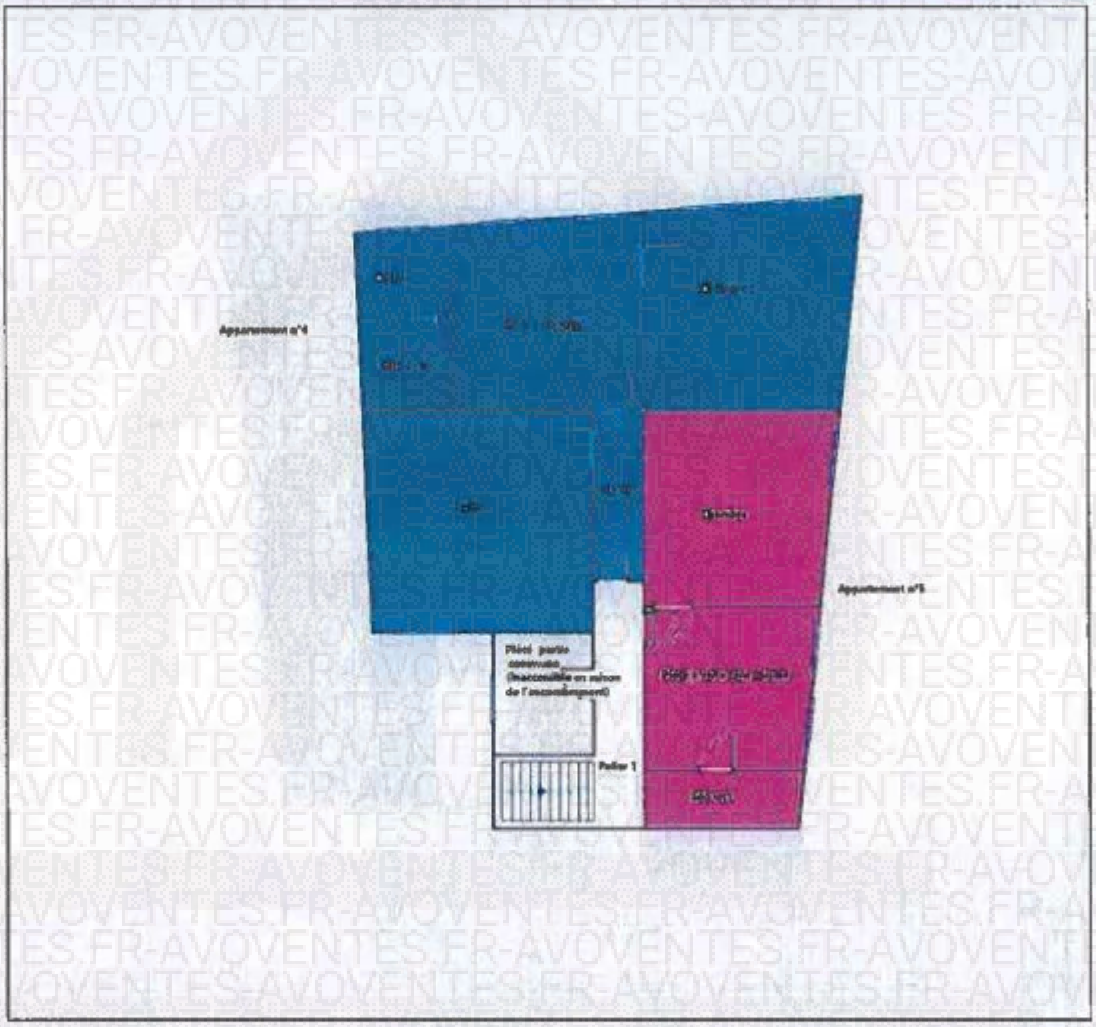
Attestation de surface IP 2025 SEB 1829



Attestation de surface n° 2025-SEB-1829



Attestation de surface nº 2025-SEB-1829



AVOVENTES.FR

Attestation de surface n° 2025-SEB-1829

la certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C3283

©AVOVENTES.FR

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES ACCREDITATION N° 4-0054 PORTEE DISPONIBLE SUR www.cofrac.fr

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR18 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Audit énergétique	Certificat valable Du 17/02/2025 au 10/05/2030	Décret n°2023-1218 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L120.28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 13/03/2024 au 12/03/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 26/12/2023 au 25/12/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 29/01/2024 au 28/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 22/02/2024 au 21/02/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	Certificat valable Du 30/01/2024 au 29/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 11/05/2023 au 10/05/2030	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le lundi 17 février 2025

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F09 Certification de compétence version H 010120

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

réalisée pour le dossier n° 2025-SEB-1829 relatif à l'immeuble bâti visité situé au :
2 Place Maurice Ravel 58000 NEVERS.

Je soussigné [redacted] chnicien diagnostiqueur pour la société **ABC DIAGNOSTIC EXPERT**
atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- *Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences*
- *Avoir souscrit à une assurance (ALLIANZ n° 62678800 valable jusqu'au 31/12/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.*
- *N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier. Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.*

- Fait à Cosne-Cours-sur-Loire, le 13/05/2025
Signature de l'opérateur de diagnostics :

ABC DIAGNOSTIC-EXPERT

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-9 du Code de la Construction et de l'Habitation
« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

(38)

S.C.P. Daniel METAYER et Francis LHERITIER

Notaires associés

6, AVENUE SAINT-JUST - B.P. 226 - 58002 NEVERS CEDEX

Tél. 03.86.59.78.70 - Télécopie 03.86.57.23.55

HYPO-NEVERS
19 MAI 2009
6131
30h66
1R 1F

de HPV-8656

31 MARS 2009

COPIE AUTHENTIQUE

VENTE

HYPO-NEVERS
16 JUIN 2009
7360
2178
15
1F

©AVOVENTES.FR

DM/ACM

L'AN DEUX MILLE NEUF
LE TRENTE ET UN MARS

Maître Daniel METAYER, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Daniel METAYER et Francis LHERITIER, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à NEVERS (Nièvre), 6 avenue Saint-Just,

A reçu le présent acte authentique, contenant **VENTE**, à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

©AVOVENTES.FR

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

ACQUEREUR

©AVOVENTES.FR

REGULARISATION DU 16/06/09
DEPOT N° 4056
Le CONSERVATEUR

2009 D N° 3397 Volume 2009 P N° 2427
Publié et enregistré le 19/05/2009 à la conservation des hypothèques de
NEVERS
Droits : 21 378,00 EUR
Salaires : 420,00 EUR
TOTAL : 21 798,00 EUR
Le Conservateur

Reçu : Vingt et un mille sept cent quatre-vingt-dix-huit Euros

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

PRESENCE ou REPRESENTATION

©AVOVENTES.FR

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés du 21 janvier 2009, demeurée ci-annexée.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés, tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue du présent acte et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

DESIGNATION

Commune de NEVERS (58000)

Un immeuble à usage commercial et d'habitation situé 2, Place Maurice Ravel et faisant retour sur la rue des Francs Bourgeois, comprenant :

-Au rez-de-chaussée : deux magasins,

-Au premier étage : un grand appartement,

-Au deuxième étage : un grand appartement à usage d'atelier et réserve de la Maison du Rideau,

-Au troisième étage : trois petits appartements.

Grenier au-dessus,

Caves sous la totalité de la surface de l'immeuble,

Petite cour derrière (cette cour couverte, est en fait le bureau de la Maison du Rideau).

Cadastré :

- section BK, numéro 0001, lieudit 2 Place Maurice Ravel, pour une contenance de un are trente-cinq centiares (1 a 35 ca).

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

L'immeuble objet des présentes est vendu, par la Société Civile LODARIMA à concurrence de la totalité en pleine propriété

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

L'immeuble objet des présentes est acquis, par la :

La Société Civile KALYKE INVESTISSEMENTS à concurrence de la totalité en pleine propriété

EFFET RELATIF

- ACQUISITION suivant acte reçu par Me Daniel METAYER, Notaire soussigné, le 22 Décembre 1995, publié à NEVERS, le 23 Janvier 1996, volume 1996 P, numéro 442.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

PROPRIETE - JOUISSANCE

PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire de l'immeuble vendu à compter de ce jour.

JOUISSANCE

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la perception des loyers le jour de la signature de l'acte authentique de réalisation comme indiqué plus loin au paragraphe « SITUATION LOCATIVE » énoncé plus loin, à l'exception d'un petit appartement pour lequel la jouissance aura lieu par la prise de possession réelle.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS (420000,00 EUR.)

Ce prix est payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du C.G.I.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

A cet égard, le VENDEUR déclare :

1) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.

Et que le service des impôts dont il dépend est celui de NEVERS (58000), 19 Rue Camille Baynac.

2) Que les associés de la société venderesse sont :

Gra

Qu'ils ont leur adresse fiscale à NEVERS (58000), 19 Rue Camille Baynac.

3) Que la société est propriétaire de l'IMMEUBLE vendu ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au paragraphe "EFFET RELATIF" et qu'il avait alors une valeur de 1.250.000 Francs, soit 190.561,27 €.

En outre, le représentant de la société venderesse reconnaît être informé :

©AVOVENTES.FR

- Que la société venderesse relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts.

- Qu'en conséquence, l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est dû au prorata des droits sociaux détenus par les associés soumis à cet impôt présents à la date de la cession de l'immeuble. L'impôt acquitté par la société est libératoire de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dû par ces associés. Le tout conformément à l'article 150 VF II du Code général des impôts.

CALCUL DES DROITS

SUR LA SOMME DE : 420000,00 EUROS	
TAXE DEPARTEMENTALE 3,60%	15120,00 EUROS
TAXE D'ETAT 0,20%	840,00 EUROS
TAXE COMMUNALE 1,20%	5040,00 EUROS
FRAIS DE RECOUVREMENT (ETAT) 2,50%	378,00 EUROS
TOTAL	21378,00 EUROS

ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A LA PUBLICATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur CINQ pages, contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

URBANISME - VOIRIE

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont ci-annexés.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

- Un certificat d'urbanisme d'information CU n° 058194 09N0079 délivré par la Mairie de NEVERS le 17 Février 2009, dont il résulte ce qui suit :

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan d'occupation des sols approuvé le 26/11/2001, mis à jour le 10/06/2002, modifié le 24/09/2005 et mis à jour les 11/08/2006 et 21/11/2008.

Zone : UA1 COS : non fixé Hauteur maxi à l'égout du toit : 12 m.

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

**Servitudes de liaisons hertziennes*

**Zone de protection du Patrimoine architectural Urbain et Paysager – secteur A*

**Observations relatives à l'alignement des voies communales : néant*

**Servitudes archéologiques (relatives à la protection des vestiges archéologiques)*

DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

DPU renforcé au bénéfice de la commune de NEVERS

Les parties reconnaissent avoir reçu de Me Daniel METAYER susnommé toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu dudit certificat et en avoir parfaitement saisi la portée.

2°) Un certificat de numérotage délivré par la Mairie de NEVERS le 27 mars 2009 dont il résulte que l'immeuble objet des présentes est situé à NEVERS, 2 Place Maurice Ravel.

3°) Un certificat d'alignement délivré par la Mairie de NEVERS le 24 Février 2009, dont il résulte que l'immeuble n'est pas frappé d'alignement et que l'alignement en vigueur de la propriété est matérialisé sur place par le nu extérieur du bâtiment.

AVERTISSEMENT DE L'ACQUÉREUR

Ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme qui est ci-annexé, l'IMMEUBLE est situé à l'intérieur d'une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), créée, conformément aux articles L.642-1 à L.642-7 du Code du patrimoine, par décision du maire, en date du 21 Novembre 2008, régulièrement publié.

Il figure en annexe au Plan d'occupation des sols de la commune de NEVERS.

L'ACQUÉREUR reconnait être informé, notamment par le notaire soussigné, que, selon les dispositions de l'article L.642-3 du Code du patrimoine, dans une telle zone, une autorisation spéciale, accordée par le maire après avis de l'architecte des Bâtiments de France, doit être donnée pour tous travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect de l'IMMEUBLE.

Il reconnaît également savoir que lorsqu'un monument historique est situé dans une telle zone, les règles de protection prévues notamment par les articles L.621-30-1, L.621-31 ne sont plus applicables, les effets de la ZPPAUP se substituant à ceux des "abords".

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L. 213-1 dudit code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L. 211-4 et L. 213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R. 213-5 du même code a été notifiée au maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée dont une copie et l'avis de réception sont ci-annexés.

Par lettre du 03 Mars 2009 demeurée ci-annexée, le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit. La vente dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L. 213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble présentement vendu appartient à la SOCIETE CIVILE [illegible] suite de l'acquisition qu'elle en fait de :

©AVOVENTES.FR

Suivant acte reçu par Me Daniel METAYER, Notaire soussigné, le 22 Décembre 1995, publié à NEVERS, le 23 Janvier 1996, volume 1996P, numéro 442.

Moyennant le prix de un million deux cent cinquante mille francs, payé comptant au moyen d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE d'un montant total d'un million quatre cent vingt cinq mille francs, et quittancé audit acte.

Par suite, en garantie du remboursement dudit prêt, une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle a été prise au profit de cette banque à NEVERS, le 23 Janvier 1996, volume 1996V, numéro 89, pour un montant en principal de 1.250.000 Francs et des accessoires de 150.000 Francs en ce qui concerne le privilège de prêteur de deniers et pour un montant en principal de 175.000 Francs et des accessoires de 24.500 Francs en ce qui

concerne l'hypothèque conventionnelle, avec effet jusqu'au 05 Janvier 2013 ; ce prêt est aujourd'hui totalement remboursé.

Il n'a pas été représenté d'état hypothécaire sur cette publication.

ORIGINE ANTERIEURE

ANTERIEUREMENT, il appartenait en propre à pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Me Xavier MACQUART-MOULIN, Notaire associé à NEVERS, le 30 Juin 1989, publié à NEVERS, les 1er Septembre et 20 Octobre 1989, volume 7879, numéro 13 (acte rectificatif dressé par Me MACQUART-MOULIN, le 19 Octobre 1989, publié à NEVERS, le 20 Octobre 1989, volume 7909, numéro 20) contenant entre lui et :

Mr Emmanuel Pierre BARBIRA, demeurant à NEVERS, 2 Place Maurice Ravel, divorcé en premières noces de

Le partage des biens dépendant tant de la communauté avant existé entre lui et

lent : - Son mari,

Donataire, en vertu d'un acte reçu par Me SAVIGNAT, le 11 Octobre 1950 de la toute propriété de l'universalité de tous les biens et droits mobiliers et immobiliers composant sa succession, sans aucune exception ni réserve, avec stipulation qu'en cas d'existence d'enfants de la donatrice au jour de son décès, et qu'ils contestent ladite donation comme excédant la quotité disponible, ladite donation serait réduite à la plus forte quotité disponible entre époux, tant en pleine propriété qu'en usufruit.

Usufruitier du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice de la donation susvisée.

2ent : - Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié, ses deux enfants issus de son union avec son mari survivant :

a)

b)

Susnoi.....

Qualités constatées dans un acte de notoriété dressée par Me MACQUART-MOULIN, le 18 Février 1986.

L'attestation de propriété a été dressée par Me MACQUART-MOULIN, le 30 Juin 1989, publiée à NEVERS, les 29 Août et 20 Octobre 1989, volume 7878, numéro 18.

Une attestation rectificative a été dressée par lui, le 19 Octobre 1989, publiée à NEVERS, le 20 Octobre 1989, volume 7909, numéro 19.

Ce partage a eu lieu à la charge de

une soulte de cinq cent quatre vingt douze mille trois cent cinq francs, payée comptant et quittancée dans l'acte.

ORIGINE PLUS ANTERIEURE

Du chef de la communauté.

L'immeuble dépendait de la communauté ayant existé entre Mr et Mme

s'ils en avaient faite conjointement

Suivant acte reçu par Me MACQUART-MOULIN, Notaire à NEVERS, et Me Maurice BELIN, Notaire à SAINT-SAULGE, le 4 Juillet 1962, publié à NEVERS, le 4 Août 1962, volume 3387, numéro 46.

Moyennant une rente annuelle et viagère de sept mille deux cents francs indexée sur le coût de la construction.

L'état délivré sur la publication du chef de la venderesse a révélé deux inscriptions radiées le 16 Juillet 1963.

La rente viagère s'est éteinte au décès de la venderesse survenu à SAINT-SAULGE le 11 Juillet 1984.

L'inscription prise au profit de la venderesse le 4 Août 1962, volume 1322, numéro 85, renouvelée le 27 Mai 1982, volume 1483, numéro 85 a été radiée le 17 Décembre 1984.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION

Il prendra l' immeuble dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du VENDEUR, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté ou encore, erreur dans la consistance ou contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins; excédat-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Pour le cas ou le vendeur serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'ACQUEREUR la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu par l'article 1619 du Code Civil.

2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues,

pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

3) ASSURANCES

Il fera son affaire personnelle de manière que le **VENDEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre les risques d'incendie ou autres dommages concernant l'IMMEUBLE vendu souscrites par le **VENDEUR** ou les précédents propriétaires.

En cas de continuation de toutes assurances, il en paiera les primes exactement à leurs échéances à compter du jour de l'entrée en jouissance.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

Ce remboursement s'effectuera directement entre VENDEUR et ACQUEREUR sans l'intervention du notaire soussigné.

5-)ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau et à l'électricité.

A cet égard le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que la distribution de l'électricité du bien vendu est assurée par la société ELECTRICITE DE FRANCE.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard de ladite société, résultant du contrat de distribution et de fourniture d'électricité précité. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

L'ACQUEREUR devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats,

de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

6-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil à l'exception de l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires à la charge du VENDEUR.

SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est loué, savoir :

BAUX COMMERCIAUX

1°) pour partie à l (magasin SYM du rez-de-chaussée)

En vertu d'un renouvellement de bail commercial consenti par la Société Civile LODARIMA, pour une durée de 9 ans ayant commencé le 1er Janvier 2005 pour se terminer le 31 Décembre 2013, suivant acte sous seing privé en date à NEVERS du 15 Janvier 2005, moyennant un loyer mensuel de 642,08 Euros charges comprises, payable d'avance le premier de chaque mois.

Le loyer actuel est de 803 € par mois hors charges.

Ce bail porte sur les locaux suivants :

-au rez-de-chaussée : un vaste magasin de vente,

-une cave éclairée par un soupirail sur la rue du Lycée,

-droit au water-closets à mi-étage et commun avec les autres locataires.

Il n'y a pas de dépôt de garantie.

2°) pour partie à la MAISON DU RIDEAU

en vertu d'un bail authentique reçu par Maître Daniel METAYER, Notaire associé à NEVERS, le 9 Juillet 1996, pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir rétroactivement le 1er Janvier 1996 pour se terminer le 31 Décembre 2005, moyennant un loyer mensuel de 5.212,70 Francs (soit 794,67 Euros), payable d'avance le premier de chaque mois.

Le loyer actuel est de 1.236 Euros par mois net depuis le 1er janvier 2009.

Ce bail porte sur un magasin sis au rez-de-chaussée, un arrière magasin et cour vitrée à la suite et au second étage : trois pièces, salle de bains, une grande chambre, une pièce attenante donnant sur la rue des Francs Bourgeois et une pièce donnant sur la rue du Commerce, partie de la cave sous la maison, droit aux cabinets d'aisances, placés entre le rez-de-chaussée et le premier étage en commun avec les autres locataires de la maison, droit à la prise d'eau installée dans l'escalier, entre le deuxième et le troisième étage.

Précision faite que ce bail qui n'a jamais été renouvelé depuis son expiration le 31 Décembre 2005, a été reconduit tacitement depuis.

Le VENDEUR a, par acte extrajudiciaire dressé par Maître Catherine SPADILIERO, Huissier de Justice à NEVERS le 20 Janvier 2009, adressé un congé avec offre de renouvellement au LOCATAIRE.

BAUX D'HABITATION

1°)
En suivant acte sous seing privé en date à NEVERS du 1er Février 1993, pour une durée de 6 ans, renouvelé tacitement depuis.

Le loyer actuel est de 560 € par mois et 9 Euros de charges, payable d'avance le premier de chaque mois.

Ce bail porte sur un F4 au premier étage.

Il n'a pas été versé de dépôt de garantie lors de la conclusion de ce bail.

2°) ¿
En vertu d'un bail consenti suivant acte sous seing privé en date à VARENNES-VAUZELLES du 31 Octobre 2008, pour une durée de 3 ans, à compter du 1er Novembre 2008.

Le loyer actuel est de 220 € par mois plus 10 Euros de provision pour charges, payable d'avance le premier de chaque mois.

Il a été versé un dépôt de garantie de 220 Euros lors de la conclusion de ce bail.

Ce bail porte sur un appartement de deux pièces situé au troisième étage et composé d'un séjour avec kitchenette équipée, salle d'eau avec WC, une chambre aménagée de placards et penderies.

3°) A Mademois
En vertu d'un ba uivant acte sous seing privé en date à VARENNES-VAUZELLES du 29 Octobre 2008, pour une durée de 3 ans, à compter du 1er novembre 2008.

Le loyer actuel est de 278 € par mois plus une provision pour charges de 18 Euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Il a été versé un dépôt de garantie de 278 Euros lors de la conclusion de ce bail.

Ce bail porte sur un appartement de deux pièces situé au troisième étage composé d'une chambre aménagée de placards et penderies, d'une salle d'eau avec WC, d'un séjour avec cuisine américaine équipée et aménagée.

Le VENDEUR précise que la studette au troisième étage est actuellement libre de toute location.

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance de l'ensemble de ces baux par les copies qui lui en ont été remises par le VENDEUR dès avant ce jour, de même que les états des lieux pour les baux d'habitation.

Le VENDEUR a remboursé à l'ACQUEREUR les dépôts de garantie ce jour.

SITUATION DES LOCATAIRES

Le vendeur précise :

2) Pour tous les locataires

- qu'ils sont actuellement à jour du paiement des loyers et des acomptes sur les charges ;

- n'avoir entamé à l'encontre de ses locataires aucune procédure d'expulsion et n'avoir formulé aucune demande de résolution ou de résiliation du bail ;

- n'avoir reçu de ses locataires aucun congé l'informant de leur intention de mettre fin à la location, et ne leur avoir adressé aucun congé ni aucune offre de renouvellement du bail ;

DECLARATIONS

1/- Concernant l'état et la capacité des parties

Les représentants de la société venderesse et de la société acquéreur déclarent :

- que l'une et l'autre société sont des sociétés françaises et ont leur siége social en FRANCE ;

- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée ;

- que ces sociétés ne sont pas en état de cessation de paiement et n'ont jamais été soumises à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

- que leur mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,

- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR, à l'exception de celle-ci-après relatée résultant de l'état hypothécaire hors formalité délivré par Mr le Conservateur des Hypothèques de NEVERS le 9 Mars 2009, savoir :

**Inscription de Privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prise à NEVERS le 23 Janvier 1996, volume 1996 V, numéro 89, selon acte reçu par Me METAYER, Notaire soussigné, le 22 Décembre 1995, au profit la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE cont pour un montant en principal de 1.250.000 Francs et des accessoires de 150.000 Francs en ce qui concerne le privilège de prêteur de deniers et pour un montant en principal de 175.000*

Francs et des accessoires de 24.500 Francs en ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle, avec effet jusqu'au 05 Janvier 2013.

Ce prêt est aujourd'hui totalement remboursé ainsi qu'il résulte d'un courrier de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE du 2 Mars 2009, demeuré ci-annexé.

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres charges ou restrictions susceptibles de porter atteinte au droit de propriété.

Le VENDEUR déclare s'obliger à obtenir mainlevée et justifier de la radiation à ses frais.

- Qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précédent, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances relative à la responsabilité et aux dommages dans le domaine de la construction.

-Qu'il n'y a pas de contrat de publicité ou d'affichage.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique se trouve annexé au présent acte.

Ce dossier de diagnostic technique a été réalisé par DTPE, 63 Petite Rue des Sablons, 58000 NEVERS. Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé.

L'original de cette attestation est ci-annexé.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

-l'état 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 ;

-le constat de risque d'exposition au plomb ;

-le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

-le rapport gaz,

-le diagnostic des installations intérieures électriques,

-le diagnostic de l'état des risques naturels et technologiques.

De ces différents documents, il résulte notamment :

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet du présent acte entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, et conformément à l'article L.134-3 du code susvisé, le VENDEUR a communiqué à l'ACQUEREUR qui le reconnaît, un diagnostic de

performance énergétique de moins de dix ans établi par DTPE, 63 Petite Rue des Sablons, 58000 NEVERS, le 26 Janvier 2009, ci-annexé.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance depuis la délivrance du dossier de performance énergétique susvisé, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'immeuble objet du présent acte n'est intervenue.

L'ACQUEREUR est par ailleurs ici informé que, selon l'article L.271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

- Que l'IMMEUBLE vendu est pour partie à usage d'habitation et ne comporte qu'un seul logement.

- Que cet immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

- Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par DTPE, 63 Petite Rue des Sablons, 58000 NEVERS, le 26 Janvier 2009 dont il résulte ce qui suit :

« Conclusion contractuelle :

Il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, pour lesquels des analyses sont en cours :

**Dalles de sols du bureau de l'appartement du 2ème étage : prélèvement.*

Il résulte du rapport définitif qu'il existe de l'amiante en bon état de conservation dans les dalles de sols.

Conclusion conventionnelle :

**Conduits de cheminée susceptibles de contenir de l'amiante.*

**Chappe alu du balcon de l'appartement du 1er étage susceptible de contenir de l'amiante.*

**Grilles d'aération susceptibles de contenir de l'amiante. »*

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et vouloir faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, établi par DTPE, 63 Petite Rue des Sablons, 58000 NEVERS, le 26 Janvier 2009, est ci-après annexé. A ce constat est annexé une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 3 à l'arrêté du 25 avril 2006(NOR : SANPO 0620647 A)

Ce constat fait apparaître la présence, dans l'immeuble objet des présentes, de facteurs de dégradation, au sens de l'annexe 4 à l'arrêté du 25 avril 2006 (NOR : SANPO 620647 A).

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 1334-9 du Code de la santé publique, si le constat, établi conformément à l'article L. 1334-6, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, les diverses obligations suivantes pèsent sur le propriétaire de l'immeuble ou l'exploitant du local d'hébergement :

- il doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné, en leur remettant une copie du constat (C. santé publ.,art. R. 1334-12) ;
- il doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.
- il doit tenir le constat à disposition des agents ou services mentionnés à l'article L. 1421-1 du Code de la santé publique (notamment les médecins inspecteurs de santé publique, les inspecteurs des affaires sanitaires et sociales, et autres fonctionnaires charges de la prévention des risques sanitaires) ainsi que, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

Une copie du constat a été transmise au Préfet en application de l'article L. 1334-10 du Code de la santé publique ainsi que le vendeur en a été informé, conformément aux dispositions de l'article R. 1334-10 alinéa 2 du même code.

A la suite de ce signalement le préfet a la faculté de mettre en oeuvre la procédure prévue par les articles L. 1334-1 à L. 1334-4 du Code de la santé publique :

- il fera procéder à un diagnostic conformément aux dispositions de l'article L.1334-1 alinéa 4 du Code de la santé publique
- si ce diagnostic est positif, le préfet fera connaître au propriétaire de l'immeuble son intention d'effectuer les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté (C. santé publ., art. L. 1334-2);
- si le propriétaire de l'immeuble ne conteste pas la nature des travaux envisagés ceux-ci devront être exécutés par lui dans le mois de la notification du préfet, après qu'il ait fait connaître son intention dans les dix jours de cette même notification;
- la charge de ces travaux pèsera en toute hypothèse sur le propriétaire de l'immeuble auprès duquel le préfet pourra récupérer les frais engagés (C. santé publ., art. L. 1334-4 et R. 1334-7);
- en outre, si l'exécution des travaux nécessite l'évacuation des occupants de l'immeuble, les frais de leur hébergement provisoire devront être également

supportés par le propriétaire de l'immeuble (C. santé publ., art. L.1334-4, al. 1er), le délai de réalisation des travaux étant alors porté à trois mois (C. santé publ., art. L.1334-2, al. 2).

Dûment informées de la teneur de cette réglementation et des obligations qu'elle engendre par le notaire soussigné qui leur a remis le texte intégral des articles L. 1334-1 à L. 1334-4 du Code de la santé publique, les parties ont pris les conventions suivantes en ce qui concerne la charge des travaux.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance des dispositions ci-dessus et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque sachant qu'il existe au moins une unité de classe 3.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence a été annexé au présent acte, conformément à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans. Cet état a été établi par DTPE, 63 Petite Rue des Sablons, 58000 NEVERS, le 26 Janvier 2009, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au vendeur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même Code. Une copie de cette attestation et de l'état relatif à l'installation intérieure de gaz sont ci-annexées.

Il résulte de ce document que l'état de l'installation intérieure de gaz de l'immeuble vendu est conforme sous réserve de réparation, savoir :

*« *L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement (date limite du tuyau souple dépassée : remplacer le tuyau souple).*

**L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais (amenée d'air obturée : ne plus obturer l'amenée d'air). »*

Parfaitement informé de cette situation, l'ACQUEREUR accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet du présent acte au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure de gaz.

Il est en outre précisé que le prix de vente tient compte de cette situation.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le VENDEUR déclare :

Que les arrêtés de catastrophe naturelle ou technologique ont été les suivants sur la commune de NEVERS :

-30 novembre 1982 : Phénomène lié à l'atmosphère - Tempête et grains (vent) - Tempête (vent), publié au J.O. le 2/12/1982 (période du 6 novembre 1982 au 02 décembre 1982),

-8/03/1994 : Mouvement de terrain - Tassements différentiels publié au J.O. le 24 mars 1994 (période du 1er mai 1989 au 24 mars 1994),

-9/04/1998 : Mouvement de terrain - Tassements différentiels publié au J.O. le 23 avril 1998 (période du 1er janvier 1993 au 23 avril 1998),

-29/12/1999 : Mouvement de terrain publié au J.O. le 30 décembre 1999 (période du 25 décembre 1999 au 30 décembre 1999),

-29/12/1999 : Inondation - Par ruissellement et coulée de boue public au J.O., le 30 décembre 1999 (période du 25/12 au 30/12/1999),

-29/12/1999 : Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau). publié au J.O. le 30/12/1999 (période du 25/12 au 30/12/1999),

-19/12/2003 : Inondation - Par ruissellement et coulée de boue publié au J.O., le 20 décembre 2003 (période du 05/12 au 20/12/2003),

-19/12/2003 : Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) publié au J.O., le 20 décembre 2003 (période du 05/12 au 20/12/2003).

-Que la commune de Nevers est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques d'inondation de la rivière Loire prescrit le 31 octobre 2000, approuvé le 17 décembre 2001, et le bien objet des présentes n'est pas concerné par les zones inondables,

-Que la commune de Nevers, n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques technologiques, et n'est pas concerné par le risque sismique.

Le tout ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée par DTPE, 63 Petite Rue des Sablons, le 26 Janvier 2009.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence est ci-annexé, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans. Cet état a été établi le 26 Janvier 2009 par DTPE, 63 Petite Rue des Sablons, 58000 NEVERS, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et R. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au vendeur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même Code. Une

copie de cette attestation et de l'état relatif à l'installation intérieure d'électricité sont ci-annexés.

Il en ressort les anomalies suivantes :

"Appareil général de commande et de protection n'est pas placé à l'intérieur de la partie privative du logement,

"Une prise de terre multiples n'est pas interconnectée,

"Tout circuit n'est pas équipé d'un conducteur de protection,

"Il existe des fusibles de type à tabatière, à broche rechargeable, coupe-circuit à fusible industriel,

"Il n'existe pas de liaison équipotentielle supplémentaire,

"Les conducteurs ne sont pas protégés mécaniquement par conduits, goulottes, plinthes.

"Il existe du matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension.

"Il existe du matériel électrique vétuste.

"L'ensemble des socles de prise de courant n'est pas du type à obturateur. »

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR à ce sujet et accepte que la vente soit conclue en l'état actuel du bien.

Il est en outre précisé que le prix tient compte de cette situation.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité qu'il existe un réseau public d'assainissement et que l'immeuble vendu y est raccordé.

L'ACQUEREUR déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque à ce sujet.

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

REMISE DE TITRES

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous

actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leurs nom, prénoms et dénomination lui a été régulièrement justifiée.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, nous vous informons que la communication de données à caractère personnel est obligatoire dans le cadre de la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités du notariat, notamment les conservations des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et également d'alimentation de leurs traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données aura pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la loi du fait des actes de vente. Cette communication est donc rendue obligatoire.

Par ailleurs, nous vous informons que certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

Conformément au chapitre V (section 2) de la loi précitée, vous disposez d'un droit d'accès aux données vous concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial "Me Daniel METAYER et Me Francis LHERITIER, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à NEVERS (Nièvre), 6 avenue Saint-Just, - Tél : 03.86.59.78.70 Fax : 03.86.57.23.55 - Courriel : metayer.lheritier.scp@notaires.fr ou via le Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office.

Nous vous informons que l'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes. Les données à caractère personnel qui seront collectées ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE rédigé sur VINGT ET UNE pages.

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête du présent acte.
A la date sus indiquée.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :
- Renvois : néant
- Mots rayés nuls : néant
- Chiffres rayés nuls : néant
- Lignes entières rayées nulles : néant
- Barres tirées dans les blancs : néant

REÇU LE 24 AVR. 2025

SELARL MARS
prise en la personne de
Maître Philippe SAMZUN
Mandataire Judiciaire
43 bis rue Saint Honoré
78000 VERSAILLES

Ville de NEVERS

Mairie de Nevers
Place de l'Hôtel de Ville
CS 9706 - 58000 Nevers

T 03 86 68 46 46
contact@ville-nevers.fr

SELARL MARS
43 BIS RUE SAINT HONORE
78000 VERSAILLES

nevers.fr

Nevers, le 22 AVR. 2025

Direction de l'Administration Générale
Service Sécurités, ERP et Manifestations
Suivi pa
Réf : D
Tél : 03.86.68.48.45 – 43.15
E-Mail : securite@ville-nevers.fr

Objet : Lettre d'information – 2 place Maurice Ravel à Nevers.
P.J. : 3 photographies

Madame, Monsieur

Vous avez été nommé le 6 décembre 2021 par le tribunal judiciaire de Versailles, mandataire judiciaire de la

La ville de Nevers a été saisie au sujet du bien situé au 2 place Maurice Ravel, parcelle cadastrée BK 1 dont la st propriétaire. Il a été constaté que des morceaux du coffrage en bois recouvrant le seuil du balcon de votre bâtiment sont tombés et que d'autres menacent de chuter sur la voie publique.

C'est pourquoi je demande à cette dernière dans un courrier d'information, **dans un délai d'un mois à compter de la réception de ce même courrier** de prendre toutes les mesures nécessaires afin de faire cesser ce désordre et d'en informer le service Sécurité, ERP et Manifestations.

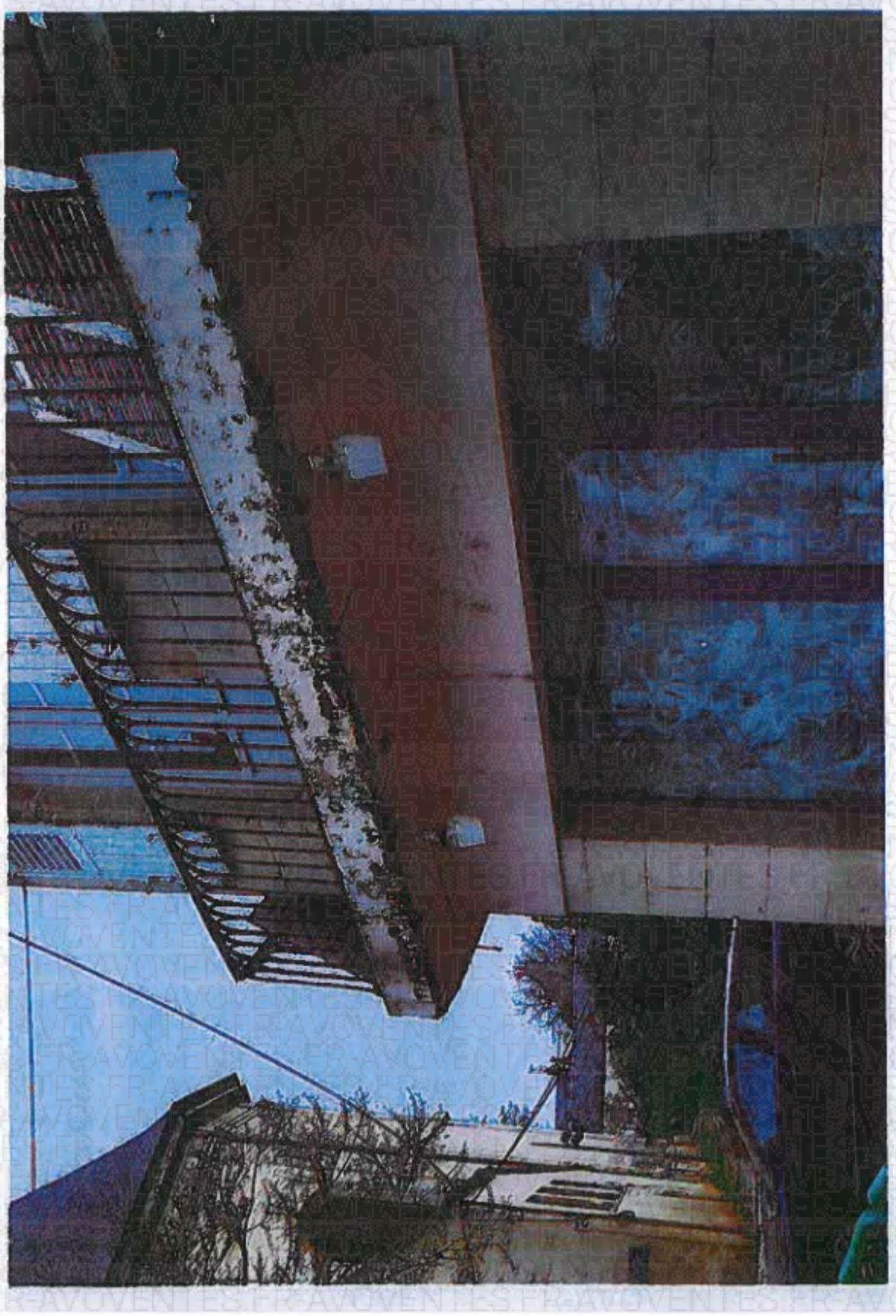
Faute d'action de sa part d'ici cette date ou communication d'un échéancier des travaux à réaliser, la ville se réserve le droit d'engager une procédure plus contraignante à votre encontre.

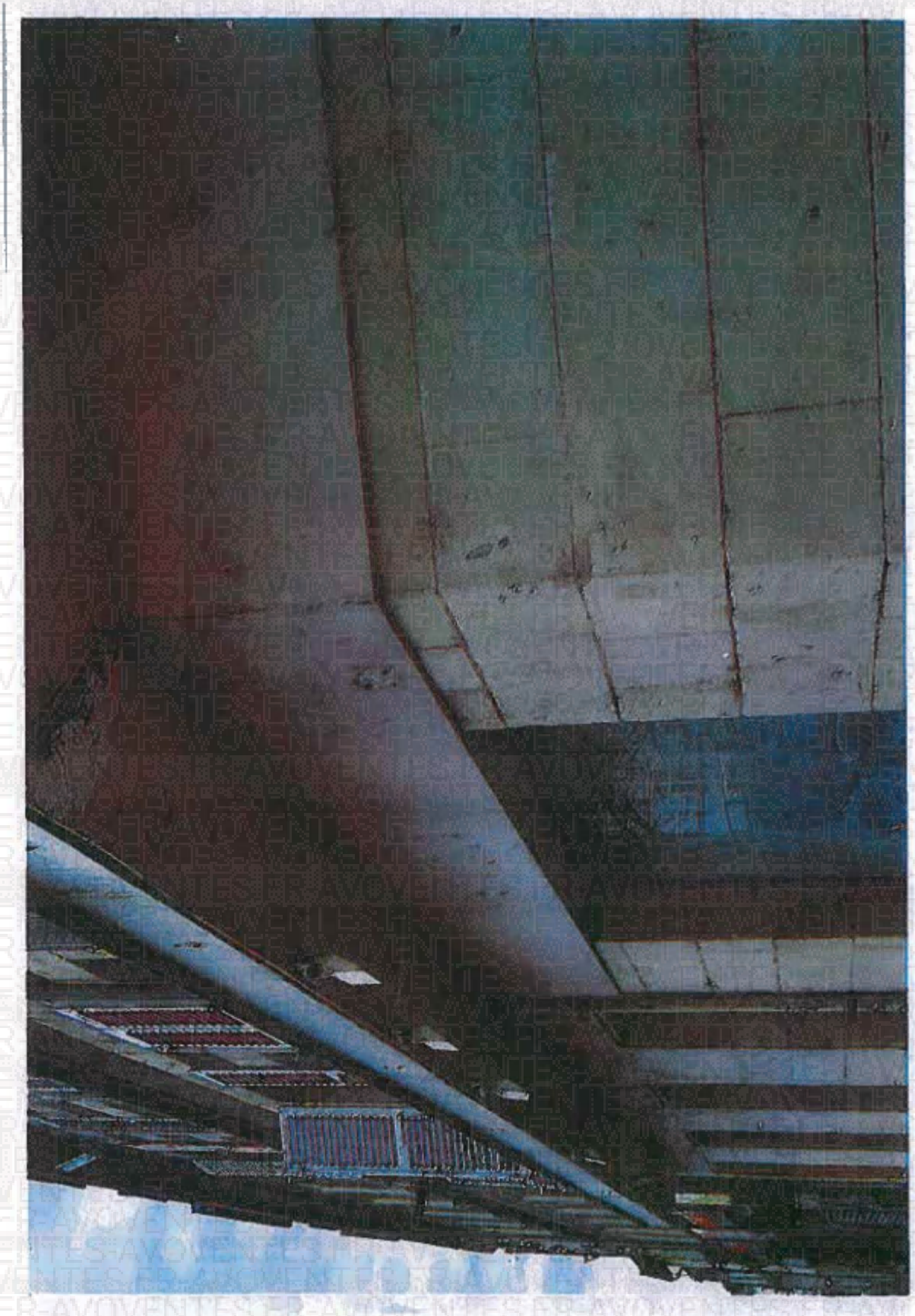
Le service Sécurités, ERP et Manifestations se tient à votre disposition pour toute demande concernant votre dossier.

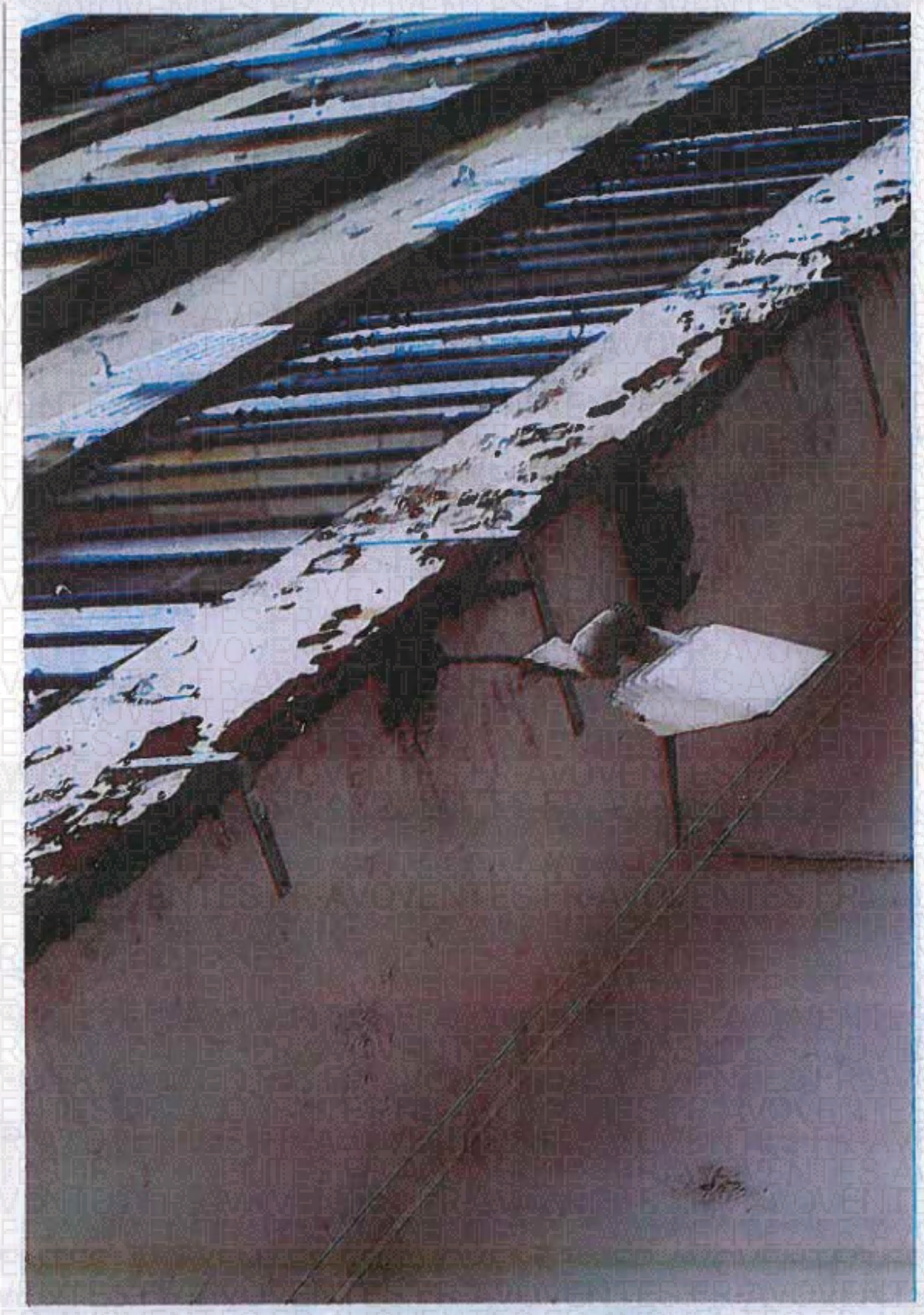
Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de mes sentiments dévoués.

Le Maire
Par délégation
Adjoint au Maire au
Péril, ERP, Hygiène et
Sécurité des Bâtiments

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, vous pouvez exercer vos droits d'accès, de rectification, d'effacement, d'opposition, de limitation et de portabilité en contactant notre Délégué à la Protection des Données (DPO) : dpo@ville-nevers.fr - Place de l'Hôtel de Ville, 58000 Nevers.







SELARL MARS
Philippe SAMZUN
Mandataire Judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises

Versailles, le 29 avril 2025

MAIRIE DE NEVERS
Adjoint au Maire
Péril, ERP, Hygiène et Sécurité des Bâtiments
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
CS 9706
58000 NEVERS

REFERENCES A RAPPELER IMPERATIVEMENT :
AFFAIRE
PS/CB/6/NEVERS/2 Place Maurice Ravel
LRAR 2C15630155884

V/REF : Direction de l'Administration Générale
Service Sécurités, ERP, et Manifestations
Suivi par
Objet : Lettre d'information-2 Place Maurice Ravel à NEVERS

Monsieur,

Je fais suite à votre courrier du 22 avril 2025 réceptionné le 24 avril 2025 concernant un immeuble situé 2 Place Maurice Ravel à NEVERS appartenant à la SCI prise en ma personne est liquidateur judiciaire.

Faute de fonds disponibles pour financer les mesures d'urgence et de sécurisation nécessaires, je ne peux qu'inviter la commune à y procéder elle-même, en mandatant sans délai à cette fin l'entreprise qualifiée de son choix.

Je vous communique les coordonnées de l'assureur de la INVESTISSEMENTS à qui j'adresse une déclaration de sinistre afin qu'il mandate un expert chargé de dresser un rapport qu'il communiquera au service Sécurités, ERP et Manifestations de la ville et dont je vous invite à vous rapprocher :

Agent Général AXA
20 Rue des Fatnes
NOIDANS LES VESOUL BP 90081
70002 VESOUL CEDEX (email : agence.larocade@axa.fr/ Tél : 03.84.75.03.26)

43 bis rue Saint Honoré 78000 VERSAILLES
01.30.21.06.60 01.39.50.46.70 e-mail : selarlmars@orange.fr

Accueil du lundi au vendredi
Etude (sur rendez-vous) : 9h00-12 h 30 et 13 h 30 – 17 h 30
Téléphone : 09 h 30 – 12 h 00 et 14 h 30 – 17 h 00

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée au capital social de 1 000 euros
(N°RCS Versailles 808 497 309)

Je vous informe que le dirigeant a interjeté appel de toutes les ordonnances aux fins de vente aux enchères des biens immobiliers, dont celui situé 2 Place Maurice Ravel à NEVERS, retardant d'autant les opérations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

SELARL MARS

Mandataire Judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises

Versailles, le 29 avril 2025

AGENCE D.BELPERIN & G.DUCHET
SUCHAUX
Agents Généraux AXA
20 Rue des Faines
NOIDANS LES VESOUL
BP 90081
70002 VESOUL CEDEX

REFERENCES A RAPPELER IMPERATIVEMENT :

PS/CB/GM/NEVERS/2 Place Maurice Ravel

LRAR 2C15630155891

V/REF : CNT0000396818300 4/70040244

A l'attention d

Monsieur,

Je vous adresse copie de mon courrier adressé à la mairie de NEVERS suite à la réception le 24 avril 2025 d'un courrier d'information du 22 avril 2025 concernant l'immeuble situé 2 Place Maurice Ravel à NEVERS appartenant à la

Je vous prie d'enregistrer ma déclaration de sinistre ès qualité afin que vous mandatiez sans délai un expert chargé de dresser un rapport qu'il communiquera au service Sécurité, ERP et Manifestations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

43 bis rue Saint Honoré 78000 VERSAILLES
☎ 01 30 21 06 60 🖷 01 39 50 46 70 E-mail : selarlmars@orange.fr

Accueil du lundi au vendredi :
Etude (sur rendez-vous) : 9h00-12 h 30 et 13 h 30 – 17 h 30
Téléphone : 09 h 30 – 12 h 00 et 14 h 30 – 17 h 00

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée au capital social de 1 000 euros
(N°RCS Versailles : 808 497 309)

➢ DEUXIEME LOT DE VENTE :

Sur la commune de NEVERS (NIEVRE) 58000, sis 7 Rue des Boucheries et 2 et 4 Rue de la Revenderie

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section BK numéro 241, lieudit « 7 Rue des Boucheries », pour une contenance de 1a et 50ca.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Description du bien suivant acte reçu par Maître Daniel METAYER, Notaire à NEVERS (NIEVRE), le 10 août 2012 :

Un immeuble élevé sur caves, comprenant :

- Au rez de chaussée : trois locaux commerciaux,
- Au premier étage : deux appartements de type 2
- Au deuxième étage : deux appartements de type 2

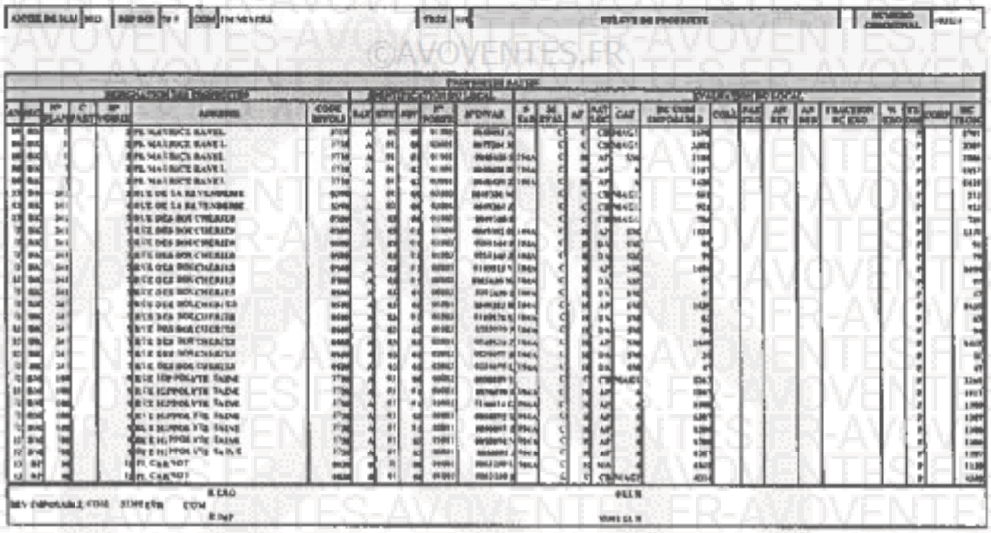
Grenier au-dessus.

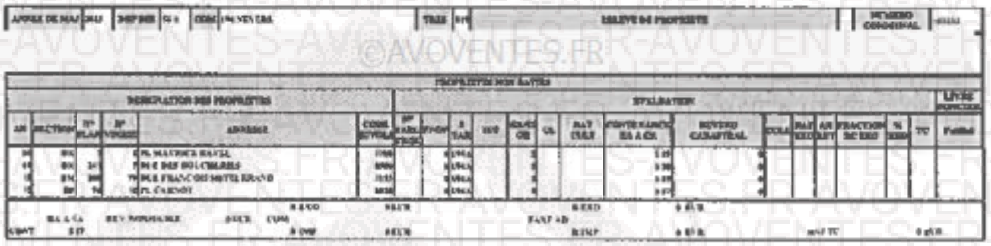
Description du bien suivant procès-verbal de description établi par Maître Isabelle PONCET-PERE, Commissaire de Justice à GUERIGNY (58130) en date du 14 mai 2025 :

Un immeuble comprenant :

- Au rez de chaussée :
  - Un local commercial à usage de restaurant comprenant une salle de restauration, une cuisine, une arrière-cuisine, sanitaires,
  - Un local commercial à usage de salon de coiffure comprenant une pièce à usage de surface commerciale, une arrière-boutique, sanitaires avec une pièce/local,
  - Un local commercial à usage de magasin d'ameublement comprenant une première pièce puis une deuxième pièce en fond,
- Au 1er étage :
  - Appartement à droite comprenant entrée, couloir, une salle de douche, W.C., une cuisine ouverte, un salon, une chambre,
  - Appartement à gauche comprenant entrée, couloir, W.C., une salle de douche, un salon avec coin cuisine, une chambre,
- Au 2ème étage :
  - Appartement à droite comprenant entrée, couloir, une cuisine ouverte, un salon, une chambre, une salle de douche,
  - Appartement à gauche comprenant entrée, couloir, W.C., une salle de douche, un salon avec coin cuisine, une chambre,
- Grenier non aménagé.

Parties communes : entrée, cage d'escalier et caves





©AVOVENTES.FR

BAIL COMMERCIAL

APPLICABLE AUX LOCAUX À USAGE DE COMMERCE

Soumis au décret du 30 septembre 1953 du Code de Commerce.

Le 31 mai 2018

IDENTIFICATION DES PARTIES :

©AVOVENTES.FR

Ci-après dénommé « Le BAILLEUR ».

©AVOVENTES.FR

Ci-après dénommée « Le LOCATAIRE ou Le PRENEUR ».

En préambule les Parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte.

CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL

Art. 1 - DESIGNATION DU BIEN LOUE

Art. 2 - DUREE

Art. 3 - DESTINATION

Art. 4 - LOYER

Art. 5 - CHARGES LOCATIVES et IMPOT FONCIER

Art. 6 - DEPOT DE GARANTIE

Art. 7 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Art. 8 - CLAUSES RESOLUTOIRES ET PENALES

Art. 9 - ETAT DES LIEUX

Art. 10 - ENTRETIEN ET REPARATIONS

Art. 11 – OCCUPATION-OUVERTURE AU PUBLIC

Art. 12 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

M LL

Art. 13 - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Art. 14 – AMELIORATIONS

Art. 15 – TRAVAUX

ART.16 - IMPOTS PERSONNELS

Art. 17 – ASSURANCES

Art. 18 - VISITE DES LIEUX

Art. 19 - DEMOLITION DE L'IMMEUBLE – EXPROPRIATION- FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT

Art. 20 - ENGAGEMENT DIRECT EN CAS D'APPORT EN SOCIETE

Art. 21 - CESSIONS ET SOUS-LOCATIONS

Art. 22 – DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR

Art. 23 - REMISE DES CLES

Art. 24 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Art. 25-DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Art. 26 – TOLÉRANCE

Art. 27 – ENREGISTREMENT

Art. 28 – DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

EXPOSE :

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code du commerce et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière, au Preneur qui accepte, l'immeuble ci-après désigné, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

Art. 1 - DESIGNATION DU BIEN LOUE :

Sur la commune de NEVERS (Seine), dans un immeuble sis 7 rue des Boucheries et 2-4 rue de la Revenderie :

un local de 36 m2 environ avec vitrine et sanitaires au rez-de-chaussée, et une cave en sous-sol.

Tels au surplus que lesdits locaux existent avec toutes leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve, et dont il n'est pas fait ici une plus ample désignation à la demande du Preneur qui déclare les parfaitement connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

M LL

Art. 2 - DUREE :

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives qui commencera à courir le 1er juin 2018 pour s'achever 31 mai 2027
Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du code de commerce précité :
Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L 145-9 du code de commerce ;
Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du code de commerce.

Art. 3 - DESTINATION :

Le bien loué devra servir exclusivement à usage de **restauration à emporter et sur place, salon de thé, commerce d'oeuvres d'art et antiquités.**

Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité. Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité et se conformer aux dispositions du règlement de copropriété dont une copie lui a été remise.

Les locaux devront être constamment ouverts, dans le créneau horaire que jugera bon le Preneur et dans les limites fixées par la loi, et le commerce ne pourra être interrompu sauf en cas de force majeure. En outre, le preneur devra maintenir les matériels et stocks de marchandises en quantité et variété suffisantes pour remplir la destination du magasin telle que prévue et répondre du paiement des loyers, des accessoires dus au titre du bail, ainsi que de l'exécution de tous ses engagements.

Par application des dispositions des articles L 145-48 et L 145-55 du même code, le preneur aura la faculté de signifier au Bailleur, par acte extra-judiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités non prévues au présent bail ; cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé.

Elle devra en outre, être notifiée par acte extra-judiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds. A défaut par le bailleur d'avoir, dans les trois mois de la demande, signifié son refus, son acceptation, ou encore les conditions auxquelles il subordonne son acceptation, il sera réputé avoir acquiescé à la demande.

En outre, le Bailleur devra dans le mois de la demande en aviser par acte extra-judiciaire, ceux de ses locataires envers lesquels il se serait obligé à ne pas louer en vue de l'exercice d'activités similaires à celles visées dans la demande.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1719 du Code civil, les éventuels travaux de mise en conformité imposés par l'administration et liés à l'activité exercée dans les locaux loués seront à la charge du preneur.

MLL

Art. 4 - LOYER :

Montant du loyer annuel :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **QUATRE MILLE TROIS CENT VINGT EUROS (4 320 €).**

Compte tenu des travaux devant être entrepris par le PRENEUR dans les lieux loués, le BAILLEUR lui consent une franchise de loyer de la date d'effet du bail, à savoir le 1er juin 2018, jusqu'au 31 juillet 2018.

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance en douze termes et paiements égaux d'un montant de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360 €), et pour la première fois le 1er août 2018, au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Indexation du loyer :

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail que le montant du loyer variera tous les ans automatiquement à la hausse uniquement, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera automatiquement à la date anniversaire de la date d'effet du bail soit tous les 1er juillet de chaque année, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au trimestre de l'année suivante. Pour la première année, l'indice de base celui du 4ème trimestre 2017 soit 1 667.

Il sera augmenté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, proportionnellement à la variation de l'indice INSEE.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement retenue comme valeur de l'indice d'origine, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties, d'ores et déjà, s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Nantes, statuant en matière de référé. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou, à défaut, au niveau de la région. Seule une disposition légale d'ordre public pourrait faire échec au jeu de la présente clause d'échelle mobile.

Art. 5 - CHARGES LOCATIVES

M LL

Le Preneur supportera sa quote-part (1/7 de la totalité de l'immeuble, celui-ci étant composé de 7 lots) de charges de copropriété récupérables ainsi que sa quote-part de taxe foncière.
Ces charges seront réglées annuellement, sur facture émise par le bailleur.

Art. 6 - DEPOT DE GARANTIE :

Le Preneur verse ce jour entre les mains du bailleur une somme égale à trois mois du loyer initial dû, soit la somme de mille quatre-vingt euros (1.080 €).

Cette somme ne sera productrice d'aucun intérêt. Elle sera conservée par le Bailleur pendant la durée du bail et sera restituée au Preneur lors de son départ effectif, sans imputation possible du dernier terme, après déduction des sommes qui demeureraient dues au Bailleur pour quelque cause que ce soit.

Dans tous les cas de résiliation due à la faute du Preneur, le dépôt de garantie restera acquis de plein droit au Bailleur, à titre d'indemnité complémentaire de résiliation, et sans préjudice des autres stipulations du présent bail.

Art. 7 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE :

Le présent loyer n'est pas soumis à la taxe à la valeur ajoutée (TVA)

Art. 8 - CLAUSES RESOLUTOIRES ET PENALES :

A défaut du paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou de toute autre somme due en vertu des présentes, ainsi que tous intérêts, frais de commandement ou de poursuites comme en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet (même en partie) et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le preneur refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai, sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de Nevers, et exécutoire par provision et nonobstant appel.

A défaut par le preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable au bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au quadruple du loyer en cours charges comprises, calculé au prorata temporis sans préjudice de tous droits à dommages intérêts au profit du bailleur et sans que le paiement de cette somme puisse constituer pour le bailleur une acceptation du maintien dans les lieux dudit preneur.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement et que la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné.

M LL

Au contraire, en cas de paiement d'une fraction du loyer, des charges ou de tout autre règlement de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, par chèque non approvisionné, le présent bail sera résilié de plein droit et sans sommation si bon semble au bailleur.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement en cas de non-paiement des loyers, des charges ou des prestations et des divers frais de la procédure et de ses suites éventuelles, par présente clause pénale, que ledit preneur déclare accepter entièrement et définitivement, à régler au bailleur, en plus des loyers, charges et prestations ou frais réclamés une pénalité de deux pour cent (2 %) par mois ou fraction de mois de retard calculée sur les sommes dues chaque mois y compris la pénalité. Cette clause pénale est applicable quinze jours après une mise en demeure adressée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception demandant l'application de la présente clause pénale. Par ailleurs, en cas de recouvrement forcé du montant du loyer, en cas d'inexécution d'une clause quelconque prévue au bail, le preneur s'engage expressément sans conditions ni réserves à lui verser en sus des loyers annuels, et frais de toutes sortes qui sont dus, une pénalité égale à dix pour cent (10 %) du loyer annuel.

Art. 9 - ETAT DES LIEUX :

A l'entrée en jouissance, le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état, ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vice de construction, dégradation, volerie, insalubrité, humidité, infiltrations, mise en conformité exigée par telle autorité administrative que ce soit, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais, toutes les réparations et remises en état des lieux, même celles nécessitées par la vétusté, l'usure ou même les vices cachés.

En cours de bail, le preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacements mis à sa charge, le bailleur entreprenne, si bon lui semble, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf, le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place lesdites prestations et travaux, le preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le bailleur par lettre recommandée ou par voie extra judiciaire. Le bailleur ne devra, quelque soit la durée des travaux, aucune indemnité au preneur qui sera tenu d'achever à ses frais tous aménagements et meubles gênants.

Art. 10 - ENTRETIEN ET REPARATIONS:

Pendant le cours du bail, le propriétaire ne pourra être tenu que des grosses réparations visées expressément par l'article 606 du code civil, c'est-à-dire celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des murs de soutènement et de clôture. Toutes autres réparations sont d'entretien.

LL

-Publicité et droit d'enseigne

Le preneur aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte le règlement de copropriété ainsi que les règlements administratifs en vigueur.
Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.
L'installation sera faite aux frais du preneur. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

Dès lors, le preneur devra maintenir pendant tout le cours du bail les lieux constamment en bon état de d'entretien, de propreté et de fonctionnement. Il devra effectuer à ses frais toutes les réparations nécessaires et toutes les autres réparations en particulier les réparations locatives et notamment les peintures intérieures de l'ensemble de l'immeuble loué, les fermetures et toutes les ferrures, plomberie et autres. Il entretiendra également les robinets d'eau en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la réparation, de la remise en état et toutes réparations de quelque nature qu'elle soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, notamment liés à la présence de xylophages, également relativement aux plomberies, menuiseries, serrurerie, appareils électriques, d'eau, carrelage, peinture, évier, robinetteries, et en général tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve, et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le bailleur de l'existence dans les lieux loués des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent. Le Preneur supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives d'entretien ou de dégradation résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

En outre, le preneur supportera tous les travaux qu'elle qu'en soit la nature qui seraient rendus indispensables par une autorité administrative quelle qu'elle soit et pour quelque cause que ce soit, même en cas de vétusté, de modifications législatives ou réglementaires ou autres, de façon telle que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet, cette clause constituant une dérogation expresse à l'obligation mise à la charge du bailleur de rendre l'immeuble conforme à sa destination. Cette obligation est ici de la volonté expresse des parties transférée au preneur.

De plus, le preneur sera tenu d'effectuer les réparations découlant de la vétusté et sera également tenu de remplacer ce qui ne pourrait être réparé, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1755 du code civil.

A l'expiration du bail, le preneur rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement. En outre, tous travaux et améliorations fixes faits par le locataire seront sans indemnité incorporés immédiatement à l'immeuble, notamment et à l'exception des seuls appareils, les installations d'électricité, d'eau, de gaz, de chauffage central et ce sans préjudice du droit du propriétaire d'exiger en fin de bail et aux frais du preneur, l'enlèvement de ces installations et la remise des locaux dans leur état primitif.

LL

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils dont il est parlé ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du preneur, sans recours contre le bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Le preneur aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Le preneur ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Art. 11 – OCCUPATION-OUVERTURE AU PUBLIC :

Le preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effet mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.
Le Preneur devra exploiter son activité sans interruption.

Art. 12 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE:

Le preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

a) Troubles : Le preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins, notamment il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits et trépidations pouvant être causés notamment par l'emploi d'instruments et de machines pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux et insectes nuisibles ; de même il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans les lieux loués ou dans les locaux communs, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou des odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement l'incendie.
b) surveillance du personnel : le preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans les parties communes de l'immeuble et qu'il ne trouble en aucune façon les autres occupants de l'immeuble.
c) Charges de ville, de police et autres : le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la Ville et autre charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puissent faire tomber le bailleur sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

h LL

d) Abus de jouissance : d'une façon générale, le preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance sous peine de résiliation immédiate du présent bail alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, en particulier en ce qui concerne les plaintes des voisins.

e) Ecriteaux - affiches : le preneur ne pourra apposer aucun écriteau ou affiche quelconque, sauf son enseigne professionnelle ou commerciale, comportant son nom et la nature de son activité suivant l'usage. En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement d'adresse par une affiche ou calicot.

f) Formalités administratives : le preneur remplira vis-à-vis de toutes administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires de manière que le bailleur ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité, en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations. Le preneur fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge tous travaux, aménagements, installations ou constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasin et bureaux de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Cette clause constitue de façon expresse entre les parties une dérogation à l'obligation du bailleur de délivrer un local conformément à l'usage auquel il est destiné.

Art. 13 - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION:

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution ou installation sans le consentement expresse et par écrit du bailleur. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits auprès du preneur, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires et vacations sera payé par ledit preneur. En ce cas, les plans des travaux prévus seront communiqués au bailleur avant tout commencement d'exécution. Ces travaux devront être conformes aux dispositions du cahier des charges, ainsi qu'au règlement de copropriété, le preneur utilisant les entreprises de gros oeuvre, d'étanchéité, de protection, détection incendie de l'immeuble dans le cadre de contrats directs auxquels le bailleur restera étranger.

Le bailleur se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur, dans les conditions indiquées au paragraphe 8 ci-après.

Au cas où l'une quelconque des dispositions de cette clause serait transgressée par le preneur, le bailleur aurait la faculté de demander au Juge des référés la suspension immédiate des travaux sans préjudice de tous dommages et intérêts et de l'exercice de la clause résolutoire inscrite au présent bail.

D'autre part, si les travaux exécutés par le preneur nécessitaient d'édification par les entreprises de palissades donnant sur les parties communes ou sur l'extérieur de l'immeuble, tous affichages ou publicités sur ces palissades seraient réservés au bailleur qui aurait, seul, le droit de l'effectuer ou de la faire exécuter. Le bailleur aura la possibilité d'accéder à tout moment aux locaux loués en vue de vérifier leur bon état d'entretien et de propreté et en cas de carence du preneur, il

M LL

pourra faire exécuter, aux frais du preneur, les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparation nécessaire.

Art. 14 - AMELIORATIONS:

Tous travaux, embellissement, améliorations, installations et décorations qui seraient faits dans les lieux loués par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par le preneur pour l'usage desdits lieux, à l'exception cependant des appareils mobiles et de ceux simplement boulonnés ou vissés) et, d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le preneur, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du bailleur, sans indemnité quelconque de sa part.

Le bailleur aura toujours le droit, même s'il a autorisé les travaux, de préférer exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du preneur.

Le preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés même au cours des présentes, sans le consentement du bailleur, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Art. 15 - TRAVAUX

Le preneur souffrira que le bailleur fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires et notamment, tous travaux de réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers, et également tous travaux d'amélioration ou de constructions nouvelles que le bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable de faire exécuter.

A ce sujet notamment, il est rappelé que le preneur ne pourra mettre obstacle aux travaux que le bailleur se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou le confort d'un ou plusieurs logements dudit immeuble, ainsi que le prescrivent les dispositions de l'article 8 de la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964, la liste de ces travaux étant celle établie par le décret n° 64-1357 du 30 décembre 1964.

Il ne pourra, non plus, s'opposer à l'exécution des travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre de la loi n° 62.903 du 04 août 1962 tendant à faciliter la restauration immobilière. Le preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son activité ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qui il y aura lieu, mais laissant toujours le bailleur hors de cause. Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

ART.16 - IMPOTS PERSONNELS:

Le preneur acquittera la taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à titre quelconque.

Le preneur devra justifier au bailleur, à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers et des marchandises, du paiement de ces impôts et taxes.

Art. 17 - ASSURANCES:

Le preneur est tenu de faire assurer son mobilier, son matériel et ses marchandises contre l'incendie, l'explosion, les risques locatifs, les dégâts des eaux, le recours des voisins et tous autres risques par une compagnie notoirement solvable ; maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail et en justifier à toute réquisition du bailleur et pour la première fois lors de la remise des clés.

Dans le cas d'incendie ou d'explosion, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront, au lieu et place des objets mobiliers, matériels, marchandises jusqu'au remplacement et rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur, les présentes valant transport en garantie au profit de celui-ci de toutes indemnités d'assurance jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.

Le preneur déclare renoncer à recours en cas de sinistre contre le bailleur, le syndicat des copropriétaires, son syndic, et son personnel s'il y en a. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation, ce dont il devra justifier à toute demande du bailleur.

Art. 18 - VISITE DES LIEUX:

a) en cours de bail : le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt quatre heures à l'avance. Il devra également laisser faire tous travaux jugés utiles par le bailleur ou les propriétaires voisins.

b) en cas de vente et en fin de bail : en cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours, de quatorze heures à dix sept heures, sans interruption, sauf les jours fériés et les dimanches pendant les six mois qui précéderaient la mise en vente. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs. Le preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précèderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus et devra, pendant ce temps, laisser le bailleur apposer sur les locaux, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

c) Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du bailleur ou de son représentant. Dans le cas où par le fait du preneur, le propriétaire n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison à un locataire nouveau ou les occuper lui-même, si telle était son intention, il aurait droit à une indemnité au moins égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de toutes sommes qui pourraient être dues à titre quelconque.

LL

Art. 19 - DEMOLITION DE L'IMMEUBLE – EXPROPRIATION- FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT:

Dans le cas où pour une cause quelconque (vices de construction, reculement, alignement), et pour toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, l'immeuble viendrait à être démoli ou détruit entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 20 - ENGAGEMENT DIRECT EN CAS D'APPORT EN SOCIETE :

Dans le cas où le preneur viendrait à faire apport à une société de l'activité qu'il exerce dans les lieux loués, et après avoir obtenu l'autorisation du bailleur, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et des accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil. En cas d'apport auquel le bailleur aura donné son accord à une société, le bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes et, en cas de refus, il pourrait demande la résiliation du présent bail.

En cas de cession à une société auquel le bailleur aura donné son accord, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement de ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes, sous peine de résiliation du présent bail, si bon semble au bailleur.

Les stipulations qui précèdent relatives en cas d'apport à une société ou de cession à une société ne dispensent pas la société bénéficiaire de l'apport ou la société cessionnaire, de faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense expresse par acte notarié.

Art. 21 - CESSIONS ET SOUS-LOCATIONS:

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous louer en tout ou partie, ni faire occuper les lieux à quelque titre que ce soit des locaux en dépendant sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Toutefois, le preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce. L'acquéreur devra être agréé par le bailleur auquel la cession sera signifiée préalablement avant sa réalisation. Cette cession sera régularisée par acte sous seing privé auquel interviendra le bailleur et dont un exemplaire original lui sera remis sans frais pour ce dernier. Le cédant sera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution du bail, notamment en ce qui concerne l'affectation donnée aux lieux loués. Pour permettre une bonne information du bailleur quant au cessionnaire envisagé, le cédant devra préalablement à toute cession, indiquer dans sa demande, les prénoms, nom, profession et adresse de l'acheteur éventuel, ainsi que toutes les conditions de la cession

LL

projetée et joindre à sa demande la justification de la parfaite honorabilité, solvabilité et capacité professionnelle du cessionnaire éventuel.

Tous ceux qui sont devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires demeureront tenus envers le bailleur solidairement entre eux et avec le preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

En tout état de cause, en cas de sous location autorisée, le preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité des loyers à l'égard du bailleur et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'a sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le preneur du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le preneur à ses risques et périls qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tous sous-locataires et ne pourra donner lieu, en tout état de cause, à l'obtention en faveur du sous-locataire, d'un droit direct au renouvellement conformément aux dispositions de l'article L 145-32 du Code de Commerce.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail par le syndic, le débiteur assisté du syndic ou de l'administrateur de la société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au présent article.

Le fonds ne pourra être donné en location-gérance sans l'accord express du bailleur.

En cas de location-gérance autorisée et en tout état de cause, aucune indemnité en application de l'article L 145-46 du Code de Commerce ne sera due au locataire- gérant par le bailleur.

Art 22 - DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR

Dans le cas où le Preneur se proposerait de céder le présent bail en même temps que son fonds de commerce à un successeur dans son activité, il est expressément convenu entre les parties que le prix et les conditions de la cession projetée seront portés à la connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.
A compter de la réception de cette lettre, le Bailleur disposera d'un délai d'un mois pour faire connaître son intention de se substituer au cessionnaire pressenti.
Dans le cas où le Bailleur déciderait d'user de la faculté qu'il lui est ainsi reconnue, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation du bail, selon les modalités de paiement déterminées pour la cession du fonds de commerce initialement prévue et, dans tous les cas après libération des lieux et remise des clés, expiration des délais de publicité et de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.
A l'expiration du délai d'un mois ci-dessus prévu et faute par le Bailleur d'avoir manifesté son intention, il sera censé avoir renoncé à la faculté qui lui est ci-dessus reconnue.
Néanmoins, dans ce dernier cas, le Preneur adressera au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, une copie de l'acte de cession du fonds de commerce ; s'il se révèle que cette dernière a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles précisées dans la notification initiale, cette seconde notification ouvrira un nouveau délai d'un mois au cours

LL

duquel le Bailleur pourra, également par lettre recommandée avec accusé de réception, déclarer vouloir se substituer au tiers cessionnaire du fonds de commerce.
Enfin, pour l'application des dispositions ci-dessus, le Bailleur aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix ; en pareil cas, il devra informer le Preneur de cette substitution en même temps qu'il lui notifiera son intention d'user du droit de préemption ci-dessus organisé.

Art. 23 - REMISE DES CLES:

Le preneur devra remettre les clés des locaux dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fut-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clés par le locataire et son acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Art. 24 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE :

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droits et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

Art. 25- DIAGNOSTICS TECHNIQUES

a) Amiante : Conformément aux dispositions des articles R-1334-25 et R.1334-28 du code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué « le dossier technique amiante » défini à l'article R-1334-26 du même code.
Le Bailleur a remis dès avant ce jour au Preneur la « fiche récapitulative » prévue par les dispositions de R.1334-26 du code de la santé publique ce qui est reconnu par le preneur.
Par ailleurs, le dossier complet est tenu à la disposition des personnes mentionnées à l'article R.1334-28 du code de la santé publique.
Ce document est annexé aux présentes.

b) Risques naturels et technologiques : Le Bailleur a remis au Preneur qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, établi en date de ce jour, conformément aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement » ;
Cet Etat demeure annexé aux présentes.

c) Diagnostic de performance énergétique (DPE) : En vertu des dispositions des articles L. 134-1 à L. 135-5 et R. 134-1 à R 134-5 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performances énergétique (DPE) est un document comprenant la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeur de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique.
Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. Il doit être remis au locataire.

LL

En conséquence, le bailleur remettra au locataire, le DPE établi par un établissement professionnel habilité.
Ce document est annexé aux présentes.

Art. 26 - TOLÉRANCE:

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

Art. 27 - ENREGISTREMENT:

Le présent bail est dispensé de la formalité d'enregistrement.

Art. 28 – DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective. Pour le bailleur en son domicile ou siège social ci-dessus indiqué, pour le preneur, avant l'occupation des lieux, en son domicile ou siège social sus indiqué, et ensuite, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le rédacteur.

Fait à NEVERS, en 2 exemplaires originaux, le jeudi 31 mai 2018.

Nombre de feuillets
Renvois approuvés
Lignes rayées nulles

Mots rayés nuls
Nombres rayés nuls
Chiffres rayés nuls

©AVOVENTES.FR

27 (et 08) AVRIL 2009
RENOUVELLEMENT BAIL COMMERCIAL
Par les

©AVOVENTES.FR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU DU PEUPLE FRANÇAIS

NEUF

L'AN DEUX MILLE ~~HUIT~~

Le Huit AVRIL

A NEVERS, Rue de la Revenderie, dans le local objet du présent renouvellement

Et le VINGT SEPT AVRIL

A POUGUES LES EAUX, au siège de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes,

Concernant le mandataire et le notaire,

Maître Philippe MENIGOZ, notaire à la Résidence de POUGUES LES EAUX (Nièvre - 58320), 22 Avenue Conti, soussigné,

A reçu en la forme authentique le présent acte contenant **RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL.**

IDENTIFICATION DES PARTIES

Nus-propriétaires indivis ;

Ci-après dénommés « LE BAILLEUR »

Et,

Commerçant

©AVOVENTES.FR

Ci-après dénommés « LE PRENEUR

PRESENCE – REPRESENTATION DES PARTIES

is à ce présent
mais représentés par clerc de notaire, demeur
professionnellement à POUGUES LES EAUX (58320), 22 Avenue Conti, ay
tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de procurations sous seing privé d
les originaux demeureront annexés aux présentes après mention.

STIPULATION DE SOLIDARITE

Il est ici précisé qu'il y aura solidarité entre toutes les personnes physiq
formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également par
présentes leurs ayants droit ou ayants cause, solidairement entre eux.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Chacun des BAILLEUR et du PRENEUR déclare, chacun en ce qui
concerne, savoir :

- qu'il est de nationalité française ,
- qu'il se considère comme résident au sens de la réglementation françai
des changes actuellement en vigueur ;
- qu'il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidati
de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;
- qu'il n'est pas en état de règlement amiable ou de redressement judicia
civil ;
- qu'il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif
traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L 330-1 et suiva
du Code de la consommation.

Spécialement, le PRENEUR déclare sous sa responsabilité, en tant que
besoin, concernant le droit au bail commercial dont s'agit, savoir :

- qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges ;
- qu'aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti
contrariété avec les clauses et conditions du bail ;
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges
conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation de droit à la location n'a é
délivré par le BAILLEUR, avec lequel il n'existe aucun différend ,

FR VD

- qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, tant par l titulaire actuel que par ses prédécesseurs, susceptible de permettre au BAILLEUI de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction ;

- que le fonds exploité par lui n'a pas été confié en location-gérance e infraction des dispositions du bail dont s'agit ou aux dispositions légales ;

- qu'il lui a été délivré, suivant exploit de Maître SPADILIERO, Huissier d Justice à NEVERS en date du 18 juillet 2006, un congé à effet du 02 février 200 avec offre de renouvellement à la condition que le loyer annuel de base soit port à la somme de Deux Mille Quatre Cents Euros (2.400,00 €) ; montant annuel d loyer modifié aux termes d'un congé rectificatif, avec offre de renouvellemen pour être porté à la somme de Sept Mille Deux Cents Euros (7.200,00 €).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection d domicile en leur domicile respectif, sus indiqué.

DEFINITIONS

Annexe(s) : désigne une annexe ou les annexes aux présentes. Ces annexe font partie intégrante de l'acte, en ce compris les annexes visées aux présentes objet de l'acte de dépôt reçu par le notaire associé soussigné.

BAILLEUR : désigne les dont l comparution figure en tête des présentes.

ACQUEREUR : désigne dont la comparutio figure en tête des présentes.

BIEN : signifie les biens et droits immobiliers, objet du préser renouvellement de bail, plus amplement désigné au paragraphe "Désignation" c après.

PARTIES : Signifie le BAILLEUR et/ou Le PRENEUR.

BAIL : désigne le présent contrat de renouvellement de bail commercial, e ce compris ses annexes.

EXPOSE

I/- Bail par les Consorts GAUTHIER au profit d

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date du 25 mars 1980 l Consorts ont consenti à Monsieur un bail commerci d'une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 30 janvier 198 moyennant un loyer annuel de 6.600,00 Francs, payables en quatre termes égau

et a échoir les 30 mars, juin, septembre et décembre de chaque année, et porte sur :

Divers locaux dépendant d'un immeuble sis à NEVERS (Nièvre) rue de Revenderie cadastré section BK numéro 241 lieudit « Rue de la Revenderie pour un are cinquante centiares (01 are 50 centiares) soit:

- au rez-de-chaussée un magasin et un entrepôt et un water-closets;
- au premier étage trois pièces, couloir, water-closets particuliers, pal commun;
- au troisième étage: une chambre-grenier de 12 m2;
- une cave de 11 m2;
- escalier commun avec les autres locataires.

Etant observé qu'aux termes d'un avenant sous seing privé en date du décembre 1982, les parties sont convenues que les loyers seraient payables les mars, juin, septembre et décembre de chaque année.

Ledit bail a été consenti sous diverses charges et conditions ci- apr littéralement rapportées :

« Le bail est en outre consenti aux conditions ordinaires et de droits notamment aux conditions suivantes:

1° - ETAT DES LIEUX - De prendre les locaux loués dans l'état où ils trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur auc travail de remise en état ou de réparation.

2°- GARNISSEMENT - De tenir les locaux loués constamment garnis gros meubles meublants, de matériel et de marchandises en quantité et de vale suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoir ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail.

3°- ENTRETIEN DES LIEUX - D'entretenir constamment les lieux loc pendant toute la durée du bail en bon état de réparation et d'entretien. I convention expresse entre les parties, le preneur s'engage à exécuter aux lieu place du bailleur toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans l lieux loués notamment aux verrières, à l'exception toutefois des gross réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil qui seuls restent à charge du bailleur, le loyer ayant été fixé en conséquence. Le preneur s'oblige prévenir le bailleur sans aucun retard de tous sinistres de et de toutes réparation dont le bailleur a la charge et qui deviendraient nécessaires pendant le cours bail. Il sera également tenu de l'entretien et de la réparation de tous les appare et installations sanitaires. En cas de détérioration, obstruction, etc... d canalisations communes et des WC communs, ainsi que de toute partie commun tous les usagers en sont responsables solidairement et à leurs frais.

4°- DEVANTURE - La devanture et sa fermeture devront être remises état et repeintes tous les trois ans. La réfection complète de la devanture et de fermeture de la boutique sont à la charge du preneur.

VD FR

1.

5°- HUMIDITE -Le bailleur ne garantit pas les lieux loués contre l
salpêtrage, l'humidité permanente ou fortuite qui pourraient y avoir ou survenir.
Le preneur en fera son affaire personnelle et à ses frais.

6°- RAMONAGES - Le preneur devra faire ramoner les cheminées, poêle
et fourneaux, conformément aux règlements municipaux toutes les fois que besoi
sera, et au moins une fois l'an par le fumiste du propriétaire, et aux frais d
preneur. Il s'interdit de procéder a aucune modification de l'installation actuell
de chauffage ou à aucune installation nouvelle si ce n'est sous son entièr
responsabilité et avec l'accord obligatoire et préalable du propriétaire.

7° ASSURANCES - Le preneur devra faire assurer à une compagni
solvable, contre le dégât des eaux, l'incendie et toutes explosions, le mobilier, l
matériel, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins
Si le commerce ou l'industrie exercé par le preneur entrainerait soit pour l
propriétaire, soit pour les co-locataires soit pour les voisins, des surprime
d'assurance, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur d
montant de la surprime par lui payée et en outre de le garantir contre toute
réclamations des autres locataires ou des voisins. Il devra justifier du tout
chaque réquisition du bailleur. Le preneur s'engage en cas de sinistre quelconqu
à n'exercer aucun recours en garantie contre le bailleur.

8° TRAVAUX - AMELIORATIONS - Le preneur ne pourra faire dans le
locaux loués aucun changement de distribution d'installation aucune démolitio
aux constructions, aucun percement de murs, de cloisons ou de voûtes, aucun
construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Dans le cas o
l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillanc
de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seraient à la charge du preneur. I
devra laisser en fin de bail tous travaux d'amélioration ou de modification et tou
travaux neufs, sans indemnité du bailleur, à moins que ce dernier ne préfer
exiger la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais du preneur.

9° TRAVAUX PAR LE BAILLEUR - Le preneur souffrira sans aucun
indemnité quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux qu
pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeubl
dont ils dépendent ou dans les immeubles voisins, et également tous travau
d'amélioration ou construction nouvelle que le propriétaire jugerait convenabl
de faire exécuter et alors même que la durée de ces travaux excéderait 40 jours.

10° TRAVAUX SERVICES PUBLICS - Le preneur fera exécuter à ses frai
et aux lieu et place du bailleur, tous travaux requis par les services public
intéressant uniquement les lieux loués. Si lesdits travaux intéressent l'ensemble d
l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués, il contribuera au prorata de so
loyer au coût des travaux qui seront exécutés par le bailleur, à la requête de
services publics.

FR

VD

11° TRAVAUX DE CONFORMITE - Tous travaux de conformité avec l règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail de l'exploitation ainsi que l nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines serc entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sa recours contre le bailleur. Ces travaux de conformité devront être effectués sc la surveillance de l'architecte du bailleur.

Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait l'emplacement désiré par le bailleur et aux frais du preneur et sous responsabilité exclusive.

12° EAU -BRANCHEMENT - Le locataire s'engage à faire à la premic demande du propriétaire, et, exclusivement à ses frais, sous sa responsabili d'accord avec la Compagnie des Eaux et le propriétaire, tous les trave nécessaires pour brancher toutes les canalisations d'eau froide des lieux lou uniquement et directement sur la conduite publique et, de ce fait, de payer consommation d'eau à ladite Compagnie, ainsi que les divers frais afférents l'installation et de se conformer a toutes les conditions imposées par ce Compagnie.

Le preneur aura l'obligation de protéger contre la gelée les canalisatio: compteurs, etc... et sera responsable et à ses frais, des détériorations causées p le gel à ces installations.

13° EAU - CONSOMMATION : Le preneur sera tenu de rembourser bailleur à chaque trimestre, la consommation d'eau froide. S'il existe un compt divisionnaire, la consommation d'eau à rembourser sera celle indiquée par le compteur. Le preneur devra en outre supporter les frais d'entretien, de location de relevé dudit compteur ainsi que, en sus de la consommation enregistrée compteur divisionnaire, sa quote-part des dépenses d'eau pour les servic généraux de l'immeuble et pour les W C communs s'il en existe. S'il n'existe pa compteur divisionnaire, la dépense d'eau de l'immeuble sera répa proportionnellement à son loyer.

Le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité au bailleur en c d'arrêt dans la distribution d'eau ou de pression d'eau. Le bailleur se réserve droit, en cas de gelée ou toutes les fois que cette mesure sera utile de suppriu provisoirement la distribution d'eau dans l'immeuble, sans que le locataire puis de ce fait, prétendre avoir droit à la moindre indemnité.

14° TAXES - REMBOURSEMENT . En sus du loyer et des charges, preneur remboursera au bailleur proportionnellement à son loyer, toutes les tax locatives (ordures, assainissement, balayages, etc...) ainsi que la moitié de la ta additionnelle au droit de bail.

15° IMPOTS ET TAXES DU PRENEUR - Le preneur devra satisfaire toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires so ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à sujet, en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, l taxes locatives, les taxes d'habitation et professionnelle, et tous autres impôts do les propriétaires sont responsables à un titre quelconque et justifier de leur acq

VD FR

44

à toute réquisition du bailleur.

16° TRANQUILLITE - Le preneur ne pourra rien faire dans les lieux loué qui, par le bruit, l'odeur, l'humidité, les trépidations, la fumée ou toute autr cause puisse gêner les personnes de la maison ou autres, au nuire à l'immeuble.

17° REGLEMENTS D'IMMEUBLE - Le preneur veillera à ce que l tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait d ses employés, des personnes de sa maison ou de ses clients; en particulier s'engage à n'utiliser, dans les lieux loués, aucun appareil électrique ou autr perturbateur des auditions radiophoniques ou de la télévision sans avoir mu lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinag il se soumettra aux règlements de ladite maison pour le bon ordre, la propreté e le service, notamment n'avoir aucun animal et ne faire emploi d'aucun appare bruyant ou dangereux. Il ne devra mettre ou déposer quoi que ce soit en dehor des lieux loués, même pour un court délai.

18° OCCUPATION: Le preneur s'engage à occuper personnellement e continuellement les lieux loués pour l'exercice du commerce ou de l'industr précitée. Il ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit et notamment e gérance libre, une tierce personne dans la jouissance des lieux loués.

19° CESSION DE BAIL : Il est formellement interdit au preneur de sous louer ou prêter les lieux loués en tout ou partie, même pour un court délai à titr gracieux.

Le droit au bail ne pourra être cédé qu'avec l'autorisation expresse et pa écrit du bailleur.

Le bailleur devra être appelé à intervenir obligatoirement à l'acte d cession de bail, dont un exemplaire avec les signatures lui sera remis sans frai pour lui.

Le preneur et éventuellement les cessionnaires successifs resteront toujour garants et répondants solidairement entre eux des conditions du bail et d paiement des loyers et charges même antérieurement aux cessions.

Le droit au bail ne pourra être cédé qu'à l'acquéreur du fonds de commerce

20° CESSION DE FONDS - En cas de cession du fonds de commerce, i preneur devra notifier par acte extra-judiciaire le projet d'acte dans so intégralité au bailleur; celui-ci pourra dans le mois de cette notification fair connaitre au preneur qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engage e exécuter aux lieu et place du candidat acquéreur les clauses et conditions d projet d'acte de cession.

A défaut d'exercice par le bailleur de ce droit de préemption, la cessio devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire d paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constaté pa acte authentique auquel le bailleur sera appelé à concourir par une sommatio par acte extrajudiciaire délivré au moins quinze jours à l'avance.

VD FR

Une grosse de la cession devra être remise au bailleur aux frais du preneu
le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

21° RESPONSABILITE : Le bailleur est exonéré notamment de tou
responsabilité même sous forme de réduction de loyer dans le cas où il y aur
interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité de chauffage central etc. .

22° Il est convenu de façon expresse entre le preneur et le propriétaire q
celui-ci ne pourra à aucun titre être rendu responsable du vol dont le locatai
pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes
l'immeuble. Le locataire s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer comm
il le jugera convenable la clôture, la garde et la surveillance des locaux à
loués et de ses affaires personnelles. Le bailleur n'ayant pas de convent
expresse, la charge de faire surveiller l'immeuble.

23° VENTE DE L'IMMEUBLE: Le preneur accepte dès maintenant dans
cas où le bailleur désirerait vendre son immeuble de laisser visiter les lieux lou
par toute personne muni d'une autorisation du propriétaire ou de son mandata
tous les jours de 10 h à 17 H.

Le bailleur a le droit de faire visiter quand bon lui semble les lieux lou
par son architecte et d'y faire pénétrer tous entrepreneurs et ouvriers.

Les lieux loués pourront être également visités dans les mêmes conditions
aux mêmes heures par toute personne susceptible de prendre lesdits lieux
location, en cas de congé du preneur, de refus de renouvellement par le bailleu
de résiliation du bail ou de la vente des locaux loués.

24° DESTRUCTION DES LIEUX - Par dérogation à l'article 1722 du Co
Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre évènement de la majeu
partie en superficie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit
bon semble au propriétaire, le preneur renonçant expressément à user de
faculté de maintenir les lieux moyennant une diminution du prix

25° TOLERANCES. Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, que
qu'en soit la durée, ne peut créer un droit en faveur du preneur, ni entrain
aucune dérogation aux obligations qui incombent aux preneurs, en vertu du ba
de la loi ou des usages. »

II/- Vente par les Consorts

Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier MACQUART MOULI
Notaire à NEVERS le 10 décembre 1980 publié au bureau des hypothèques
NEVERS le 15 janvier 1981 volume 6024 numéro 1,
ont vendu au profit de ci-dessus nommée, l'immeuble do
dépendent les locaux sus-désigné, avec le droit pour le temps qui en restait
courir au bail sus- énoncé.

VD FR

III/- Renouvellement de bail par [illegible] au profit d Monsieur et Ma

Aux termes d'un acte reçu par Maître François PAULHET Notaire associé NEVERS le 1er février 1989,

accepté pour neuf années entières et consécutives à compter du 30 janvier 1989 i bail du 25 mars 1980, moyennant un loyer annuel de ONZE MILLE CINQ CEN CINQUANTE TROIS FRANCS (11 553 Francs) payable par trimestre et à term échu les 24 mars, juin, septembre et décembre de chaque année, et portant sur le locaux ci-dessus désignés.

Ce renouvellement de bail a été consenti et accepté sous les mêmes charge et conditions que celles ci-dessus énoncées.

IV - Donation par Monsieur et Madan [illegible] u profit d Monsieur

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard COMTE alors Notaire POUGUES LES EAUX le 15 janvier 1996, enregistré à NEVERS-NORD le 1: janvier 1996 Folio 57 Bordereau 27/6

COMMUNE DE NEVERS (Nièvre)

Un fonds de commerce de Tapisserie-Ebénisterie, Décorations, Meubles Linge de maisons et articles se rattachant à l'ameublement sis et exploité 4 et 6 ru de la Revenderie connu sous l'enseigne [illegible]", pour leque le donateur était immatriculé au registre du commerce et des sociétés de NEVER:

Faisaient partie dudit fonds de commerce, notamment :

[...]

- *« le droit au bail, énoncé plus loin, des locaux dans lesquels le fonds es exploité. »*

[...]

Toutes les formalités obligatoires ont été régulièrement effectuées.

V/- Renouvellement et modificatif du bail par Madame veuv [illegible] rofit de Monsieu

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard COMTE, alors notaire POUGUES LES EAUX le 26 février 1998, enregistré à NEVERS NORD le 2(mars 1998 bordereau 120 folio 28, les [illegible] sus nommés BAILLEUR aux présentes, ont renouvelé au profit de [illegible] qui a accepté, pour neuf années entières et consécutive

VD FR

rétroactivement à compter du 30 janvier 1998, le bail commercial du 1er févr 1989, ci-dessus énoncé ; précision étant faite que la nouvelle nouvelle désignati des locaux loués a dès lors été la suivante :

« NOUVELLE DESIGNATION DES LOCAUX LOUES
COMMUNE DE NEVERS (Nièvre)

Divers locaux dépendant d'un immeuble sis à NEVERS (Nièvre) rue de revenderie cadastré section BK numéro 241 lieudit Rue de la Revenderie pour u superficie de 1 are 50 centiares soit:

- au rez-de-chaussée un magasin et arrière boutique »

Ce renouvellement de bail a eu lieu moyennant un loyer annuel de VINC QUATRE MILLE FRANCS (24.000,00 Frs), stipulé payable mensuellement douze (12) termes égaux de chacun DEUX MILLE FRANCS (2.000,00 Frs).

Toutefois, compte tenu des accords intervenus entre les et - ces derniers permettant aux de soustraire du bail des pièces a usage d'habitation afin de les louer - le loye été ramené à la somme de DIX SEPT MILLE QUATRE CENTS FRAN (17.400,00 Frs), stipulé payable mensuellement en douze (12) termes égaux chacun MILLE QUATRE CENT CINQUANTE FRANCS (1 450,00 Frs).

Audit loyer devant s'ajouter le droit au bail et la moitié des taxes des ordu ménagères.

Ce renouvellement de bail a été consenti et accepté sous les mêmes charg et conditions que celles ci-dessus énoncées et sous la condition particulière dessous littéralement rapportées :

« Les water closets du rez de chaussée sous l'escalier sont exclus du bai toutefois, en cas de cession dudit bail et à la demande du Preneur, le baille s'engage à créer, à ses frais, des sanitaires selon les normes en vigueur dans locaux loués. »

Il a également été précisé concernant le droit au bail :

« DROIT DE BAIL

La taxe de droit de bail sera réglée annuellement par le Bailleur sur déclaration.

Elle lui sera remboursée par le Locataire à première demande et, au beso par anticipation. »

VI/- Congé avec offre de renouvellement délivré par les Consor

Suivant exploit de Maître SPADILIERO, Huissier de Justice à NEVERS, date du 18 juillet 2006, un congé à effet du 02 février 2007, avec offre renouvellement, à été délivré par les consorts

Précision étant faite que l'offre de renouvellement a été faite à la conditi que le loyer annuel de base soit porté à la somme de Deux Mille Quatre Cen

Euros (2.400,00 €) ; montant annuel du loyer modifié aux termes d'un cong rectificatif, avec offre de renouvellement, pour être porté à la somme de Sej Mille Deux Cents Euros (7.200,00 €).

expliquaient dans le congé qu'ils entendaient s prévaloir en vue du dépassement du plafond prévu à l'article L.145-34 du Code d commerce d'une modification notable des éléments de la valeur locative.

Le congé précisait que pouvait soit le contester, so demander le paiement d'une indemnité d'éviction.

a sollicité le paiement d'une indemnit d'éviction et refuse l'offre de renouvellement au prix du loyer demandé.

Suivant exploit de Maître Catherine SPADILIERO, Huissier de Justice NEVERS en date du 17 juin 2008, les ont entendu exerce leur droit de repentir et consentir au renouvellement du bail.

En conséquence, ils ont offert à de renouvele le bail dont s'agit, aux conditions suivantes :

- le nouveau bail prendra effet du jour de la présente notification et ser d'une durée de 9 ans, en application des dispositions de l'article L.145-12 d Code de commerce ;
- le loyer proposé sera identique à celui du bail expiré, soit après révisio triennale intervenue au mois de février 2007, la somme de 3.375,65 Euros par an
- les clauses du bail expiré seront reportées dans le nouveau bail.

Demeureront annexées au présent acte, savoir :

- copie du bail commercial renouvelé (acte reçu par Maître Bernar COMTE, alors notaire à POUGUES LES EAUX, le 26 février 1998) ;
- une copie de la notification de l'exercice par le BAILLEUR de son dro de repentir (exploit de Maître SPADILIERO, Huissier de Justice à NEVERS e date du 17 juin 2008) ;
- une copie de l'ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribun de Grande Instance de NEVERS en date du 24 juin 2008.

CECI EXPOSÉ, il est passé à la convention de **RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL** faisant l'objet des présentes.

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue, à titre commercial, en renouvellement du bail su relaté, au LOCATAIRE qui accepte, le bien dont la consistance et la désignatio figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour le avoir vus et visités en vue des présentes, et pour les occuper depuis le 15 janvi 1996.

VD FG

DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS OBJET DU BAIL RENOUVELLE

Sur le territoire de la commune de NEVERS (Nièvre),

Divers locaux situés au rez-de-chaussée d'un immeuble sis Rue de Revenderie, et consistant en un magasin et une arrière boutique.

Ledit immeuble figurant au cadastre de ladite Commune sous les référen suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	241	Rue de la Revenderie	00 ha 01 a 50 c

ACCES AU BIEN

L'accès au BIEN s'effectuera par la voie publique.

PLANS

Tel que l'immeuble dont dépendant les locaux objet des présentes fig sous teinte jaune en un extrait de plan cadastral qui demeurera annexé présentes, dûment visé par les parties.

PRECISION QUANT A LA CONSISTANCE DES LOCAUX LOUES

Il est ici précisé qu'aux termes de l'acte de renouvellement de commercial du 26 février 1993, sus visé, il a été précisé ce qui suit, littéralem rapporté :

« Les water closets du rez de chaussée sous l'escalier sont exclus du ba toutefois, en cas de cession dudit bail et à la demande du Preneur, le baille s'engage à créer, à ses frais, des sanitaires selon les normes en vigueur dans locaux loués »

INDIVISIBILITE DES LOCAUX

Il est ici précisé que l'ensemble des locaux objet de la présente convention forme un tout indivisible, pour le tout soumis au statut des baux commerciaux.

ETAT DES LIEUX

Le LOCATAIRE déclare bien connaître l'état des lieux loués pour occuper depuis le 15 janvier 1996.

Le LOCATAIRE prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucu réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou trav quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence de vic cachés.

Toutefois, il est ici précisé que suite à un dégât des eaux, un doublage placoplâtre sur rail aurait dû être installé aux frais du BAILLEUR (prise en char par l'assurance du BAILLEUR).

VD FR

A cet égard, le PRENEUR déclare que le problème de la fuite d'eau n'a toujours pas été solutionné, et que la cloison sur rail en placoplâtre n'a pas été remplacée.

Aussi, la clause ci-dessus ne saurait dispenser le BAILLEUR de son obligation de faire réparer la fuite d'eau et de remplacer la cloison sur rail en placoplâtre, qui ressort de son obligation de délivrance ; lesquels travaux devront être réalisés sans délai aux frais du BAILLEUR.

Le PRENEUR dispense expressément, tant le BAILLEUR que le notaire soussigné, de procéder à une plus ample désignation.

Précision étant ici faite que le PRENEUR devra se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant l'activité exercée ; notamment, il devra faire siennes toutes démarches tendant à l'obtention d'une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le BAILLEUR.

Il devra en outre se conformer aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux loués ou les mettre en conformité avec la réglementation existante (notamment les "travaux de sécurité") sera exclusivement supportée par le LOCATAIRE.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

DUREE

Le présent renouvellement de bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 17 juin 2008, pour se terminer le 16 ~~mai~~ juin 2017, à 24 Heures.

LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE EUROS ET SOIXANTE CINQ CENTIMES (3.375,65 €), payable mensuellement et à ~~terme échu~~ d'avance par terme de DEUX CENT QUATRE VINGT UNE EUROS ET TRENTE CENTIMES (281,30 €).

Lieu de paiement du loyer

Ce loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Epoque de paiement du loyer

Le loyer ci-dessus stipulé sera payable mensuellement et à ~~terme échu~~ d'avance, le 1er

sur le compte intitulé "Indivision par le Bailleur" dans les livres du CREDIT MUTUEL n° 12009.03 33140.

©AVOVENTES.FR

de chaque mois, en douze termes égaux d'un montant de DEUX CENT QUATRE VINGT UNE EUROS ET TRENTE CENTIMES (281,30 €) chacun.

Il sera délivré au PRENEUR, sans frais pour lui, et sans délai, une quittance après le règlement de chaque échéance.

Charges

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, les charges locatives afférentes au bâtiment loué, dûment justifiées.

Le PRENEUR paiera en sus du loyer, sur justificatif, et dans le mois de la demande qui lui en sera faite, la moitié de la taxe d'ordures ménagères. Il devra être justifié du montant réclamé par la production d'une copie de l'avertissement correspondant.

+ afférente au local objet du présent bail. FR VD

REVISION DU LOYER

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent expressément, à titre d condition essentielle et déterminante du présent renouvellement de bail, ce qui suit, savoir :

- que le loyer ci-dessus fixé ne subira aucune variation pour la première période triennale du bail ;
- et qu'ensuite le loyer de base sera ajusté à chaque période triennale, à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation en plus, depuis l'origine du bail, de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I N S E E.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu à ce jour, soit celui du 4ème trimestre 2007, soit Mille Quatre Cent Soixante Quatorze (1.474).

En conséquence, pour chaque année à compter du 17 juin 2011, le loyer sera déterminé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- le loyer mensuel de base, soit 281,30 €,
- l'indice de base indiqué ci-dessus, soit 1.474,
- et le montant de l'indice du 4ème trimestre de l'année précédent celle de la révision.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'aucune notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ni aucune mise en demeure ne soient nécessaires pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

FR VD

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou à différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

Enfin, il est précisé que la présente clause ne fera pas obstacle à toute demande en révision qui pourrait être formée par l'une ou l'autre des parties, en application des articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

FR

VD

DISPOSITIONS APPLICABLES AU RENOUVELLEMENT

Il est ici observé que les droits et obligations du LOCATAIRE et du BAILLEUR sont régis par les stipulations du présent contrat, pour celles qui sont contradictoires avec les dispositions du bail initial du 25 mars 1980, lesquelles demeurent pour le surplus de pleine et rigoureuse exécution ; en dehors de celles-ci, ces rapports sont par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernent et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la Conservation de Hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Office Notarial de Maître Philippe MENIGOZ, Notaire à POUGUES LES EAUX (Nièvre - 58320), 22 Avenue Conti, Téléphone : 03.86.90.10.10 Télécopie : 03.86.68.53.60 Courriel : philippe.menigoz@notaires.fr.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 10 de la loi numéro 69-1168 du 26 Décembre 1969 et à l'instruction administrative du 2 mars 1970, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Toutefois, dans l'hypothèse où la formalité d'enregistrement serait requise par les parties, il sera alors perçu un droit fixe dont le taux est fixé par l'article 739 du C.G.I.

CORRESPONDANCES ET RENVOI DE PIECES

* En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces au BAILLEUR devront s'effectuer à l'adresse suivante, laquelle constitue son domicile au sens de la loi : ERAGNY SUR OISE (Val d'Oise), 39 rue de la Marne ,

* La correspondance auprès du PRENEUR devra s'effectuer à l'adresse suivante, laquelle constitue son domicile au sens de la loi : NEVERS (Nièvre) 9 rue du Rivage.

VD FR

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire du présent contrat de bail sera délivrée au Bailleur, sans frais pour lui.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le BAILLEUR qui s'y oblige.

et le PRENEUR à concurrence de moitié chacun (pour le présent acte uniquement) FR VD

LE PRESENT ACTE rédigé sur DIX SEPT pages,

Fait et passé à NEVERS (58000), Rue de la Revenderie, concernant à POUGUES LES EAUX (58320), 22 Avenue Conti, au siège de l'Office Notarial dénommé en tête de présentes, concernant le mandataire de Messieu le notaire soussigné,

Aux dates sus indiquées,

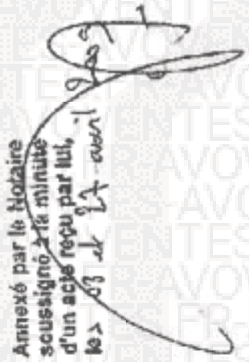
Et, après lecture faite, les parties ou leur mandataire ont signé avec le notaire soussigné.

Les parties approuvent expressément : Renvois : NEUF Mots rayés nuls : DIX-SEPT Chiffres rayés nuls : AUCUN Lignes entières rayées nulles : AUCUNE Barres tirées dans les blancs: AUCUNE	PARAPHES

©AVOVENTES.FR

RENOUVELLEMNT BAIL COMMERCIAL

PROCURATION BAILLEURS



LE MANDANT

Agissant es qualités de nus-propriétaires indivis ,

Solidairement avec

Nus-propriétaires indivis ,

Constitue pour son mandataire spécial

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément ;

A QUI IL DONNE POUVOIR DE, POUR LUI ET EN SON NOM ,

CONSENTIR A BAIL COMMERCIAL au profit de

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

A titre commercial, en renouvellement du bail consenti par les Consorts GAUTHIER, au profit de pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 30 janvier 1980, suivant acte sous seing privé en date du 25 mars 1980.

Ledit bail consenti sur l'immeuble ci-après désigné :

Sur le territoire de la commune de NEVERS (Nièvre).

Divers locaux situés au rez-de-chaussée d'un immeuble sis Rue de la Revenderie, et consistant en un magasin et une arrière boutique.

Ledit immeuble figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	241	Rue de la Revenderie	00 ha 01 a 50 ca

Pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 17 juin 2008, pour se terminer le 16 juin 2017, à 24 Heures.

Moyennant un loyer annuel de TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE EUROS ET SOIXANTE CINQ CENTIMES (3 375,65 €), stipulé payable mensuellement et d'avance par terme de DEUX CENT QUATRE VINGT UNE EUROS ET TRENTE CENTIMES (281,30 €).

EN CONSEQUENCE et notamment :

Faire tout exposé relativement au bail commercial d'origine, sus visé, et aux renouvellements qui s'en sont suivis ;

Etablir la désignation complète de l'immeuble donné à bail ;

Solliciter et obtenir tout document d'urbanisme ;

Consentir le renouvellement de bail commercial pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter rétroactivement du 17 juin 2008 ;

Consentir le renouvellement de bail commercial moyennant loyer annuel de TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE EUROS ET SOIXANTE CINQ CENTIMES (3.375,65 €), stipulé payable mensuellement et d'avance par terme de DEUX CENT QUATRE VINGT UNE EUROS ET TRENTE CENTIMES (281,30 €) ;

Stipuler le loyer ci-dessus révisable, par référence à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E. ; l'indice de référence étant celui du 4ème trimestre 2007, soit Mille Quatre Cent Soixante Quatorze (1 474) ;

Stipuler le loyer payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, à savoir par virement sur un compte ouvert dans les livres de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE NEVERS, compte numéro 00020333140 intitulé

Stipuler que le preneur remboursera au BAILLEUR, les charges locatives afférentes au bâtiment loué, dûment justifiées ; spécialement, le preneur devra payer en sus du loyer, sur justificatif, et dans le mois de la demande qui lui en sera faite, la taxe d'ordures ménagères afférente au local objet du présent bail ;

Stipuler qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures ;

Stipuler que les obligations résultant du bail pour le locataire constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées ;

Stipuler que les droits et obligations du preneur et du bailleur seront régis par les stipulations de l'acte de renouvellement, pour celles qui sont contradictoires avec les dispositions du bail initial du 25 mars 1980, lesquelles demeureront pour le surplus de pleine et rigoureuse exécution ; en dehors de celles-ci, ces rapports seront par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

S'obliger au paiement, solidairement avec les nommés, de la moitié des frais, droits et honoraires de l'acte de renouvellement, et de tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR ;

Faire toutes déclarations d'état civil et autres ; déclarer notamment comme le constituant le fait ici :

- confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil, son statut matrimonial, et sa résidence ;
- déclarer être de nationalité française ;
- déclarer se considérer comme non-résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- déclarer ne pas être placé sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs ;

- déclarer ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;
- déclarer ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.

Faire toutes affirmations prescrites par la loi ;

De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances et décharges, consentir mentions et subrogations totales ou partielles, avec ou sans garantie ; consentir toutes restrictions de privilège et toutes antériorités au profit de tous créanciers et cessionnaires, stipuler toutes concurrences, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces en donner ou retirer décharge ;

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

DECHARGE DE MANDAT : à la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandant et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

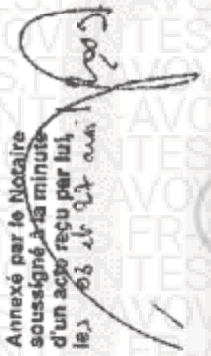
FAIT A Erie, PA USA
LE
20 Avril 2009

©AVOVENTES.FR

RENOUVELLEMNT BAIL COMMERCIAL

PROCURATION BAILLEURS

LE MANDANT



Agissant es qualites de nus-propriétaires indivis ,

Solidairement avec

Nus-propriétaires indivis ,

Constitue pour son mandataire spécial

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément ,

A QUI IL DONNE POUVOIR DE, POUR LUI ET EN SON NOM .

CONSENTIR A BAIL COMMERCIAL au profit de

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

A titre commercial, en renouvellement du bail consenti par les Consorts pour une durée de 9 années entieres et consécutives à compter du 30 janvier 1980, suivant acte sous seing privé en date du 25 mars 1980.

Ledit bail consenti sur l'immeuble ci-après désigné :

Sur le territoire de la commune de NEVERS (Nièvre).

Divers locaux situés au rez-de-chaussée d'un immeuble sis Rue de la Revenderie, et consistant en un magasin et une arrière boutique.

Ledit immeuble figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	241	Rue de la Revenderie	00 ha 01 a 50 ca

Pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 17 juin 2008, pour se terminer le 16 juin 2017, à 24 Heures.

Moyennant un loyer annuel de TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE EUROS ET SOIXANTE CINQ CENTIMES (3.375,65 €), stipulé payable mensuellement et d'avance par terme de DEUX CENT QUATRE VINGT UNE EUROS ET TRENTE CENTIMES (281,30 €).

EN CONSEQUENCE et notamment :

Faire tout exposé relativement au bail commercial d'origine, sus visé, et aux renouvellements qui s'en sont suivis ;

Etablir la désignation complète de l'immeuble donné à bail ;

Solliciter et obtenir tout document d'urbanisme ;

Consentir le renouvellement de bail commercial pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter rétroactivement du 17 juin 2008 ;

Consentir le renouvellement de bail commercial moyennant loyer annuel de TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE EUROS ET SOIXANTE CINQ CENTIMES (3.375,65 €), stipulé payable mensuellement et d'avance par terme de DEUX CENT QUATRE VINGT UNE EUROS ET TRENTE CENTIMES (281,30 €) ;

Stipuler le loyer ci-dessus révisable, par référence à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E , l'indice de référence étant celui du 4ème trimestre 2007, soit Mille Quatre Cent Soixante Quatorze (1.474) ,

Stipuler le loyer payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, à savoir par virement sur un compte ouvert dans les livres de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE NEVERS, compte numéro 00020333140 intitulé .

Stipuler que le preneur remboursera au BAILLEUR, les charges locatives afférentes au bâtiment loué, dûment justifiées ; spécialement, le preneur devra payer en sus du loyer, sur justificatif, et dans le mois de la demande qui lui en sera faite, la taxe d'ordures ménagères afférente au local objet du présent bail ,

Stipuler qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures ,

Stipuler que les obligations résultant du bail pour le locataire constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible ; dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées ,

Stipuler que les droits et obligations du preneur et du bailleur seront régis par les stipulations de l'acte de renouvellement, pour celles qui sont contradictoires avec les dispositions du bail initial du 25 mars 1980, lesquelles demeureront pour le surplus de pleine et rigoureuse exécution , en dehors de celles-ci, ces rapports seront par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce ,

S'obliger au paiement, solidairement avec les consort sus nommés, de la moitié des frais, droits et honoraires de l'acte de renouvellement, e de tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR ,

Faire toutes déclarations d'état civil et autres , déclarer notamment comme le constituant le fait ici

- confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil, son statut matrimonial, et sa résidence ;
- déclarer être de nationalité française ;
- déclarer se considérer comme non-résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- déclarer ne pas être placé sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs

- déclarer ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ,

- déclarer ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.

Faire toutes affirmations prescrites par la loi ;

De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances et décharges, consentir mentions et subrogations totales ou partielles, avec ou sans garantie ; consentir toutes restrictions de privilège et toutes antériorités au profit de tous créanciers et cessionnaires, stipuler toutes concurrences, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces en donner ou retirer décharge ;

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

DECHARGE DE MANDAT : à la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandant et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

FAIT A
LE

©AVOVENTES.FR

SARL BOISVERT IMMOBILIER

31 rue de Nièvre
58000 Nevers
0640384532

jperrin@boisvert-immobilier.fr
www.boisvert-immobilier.fr

BAIL LOGEMENT LOUE NU A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE

©AVOVENTES.FR

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION - LOGEMENT LOUE NU

Soumis au titre ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le bailleur

©AVOVENTES.FR

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Le locataire

©AVOVENTES.FR

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

La caution

L'exécution du présent contrat est garantie pa aux termes d'un engagement de caution solidaire
Un exemplaire du contrat de location lui est remis.
En cas de vente du logement loué en cours de bail ou de transmission à titre gratuit, l'engagement de caution sera transmis de plein droit au(x) nouveau(x) propriétaire(s) dudit logement, en tant qu'accessoire de la chose vendue.
La caution est invitée à signer le présent contrat de location.
Une copie de l'engagement de caution est annexée au présent bai.

En présence et avec le concours de

SARL BOISVERT IMMOBILIER EI, dont le siège social est situé 31, rue de Nièvre, 58000 Nevers, RCS de la Nièvre, SIREN n° 903752848, titulaire de la carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce n° CPI5801202100000002 délivrée par Nièvre, numéro de TVA FR13903752848, assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA Entreprise dont le siège est sis 14, Bd Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans Cedex, sur le territoire national sous le n° 120137405,
Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN dont le siège est sis 89, rue de la Boétie, 75008 Paris sous le n° B11071720 pour un montant de 120000€ euros,

Représentée p issant en sa qualité de **Gérante**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée "l'AGENCE",

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la ocation d'un logement ainsi déterminé :

Consistance du logement
Adresse du logement : 7, Rue des Boucheries 1 er étage porte de droite 58000 NEVERS

Type d'habitat : immeuble collectif
Régime juridique de l'immeuble : en monopropriété
Période de construction : avant 1949
Surface habitable : 50 mètres carrés.
Nombre de pièces principales : 2

Modalité de production de chauffage : chauffage individuel au gaz
Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire individuelle type chaudière eau gaz
Assainissement : raccordement au tout à l'égout

Destination des locaux
Les locaux sont loués pour un **usage exclusif d'habitation principale.**

Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du LOCATAIRE
Aucun

Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun
Aucun

Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication
Le LOCATAIRE reconnait avoir été informé du raccordement de l'immeuble à la fibre optique.

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat
Le présent bail prendra effet le 22 août 2022

B. Durée du contrat
Le présent bail est conclu pour une durée de trois années entières et consécutives.
En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le BAILLEUR, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1°. Fixation du loyer initial :

Montant du loyer mensuel :

Le montant du loyer mensuel initial est fixé à la somme de quatre cent quarante euros (440 €).

Informations relatives au loyer du dernier LOCATAIRE :

Sans objet.

2°. Modalités de révision :

a) Date de révision du loyer :

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le date anniversaire , en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :

L'indice de référence est l'indice du 2 trimestre 2022 dont la valeur s'établit à 135.84 .

B. Charges récupérables

sans

C. Contribution pour le partage des économies de charges

Sans objet.

D. En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires

Sans objet.

E. Modalités de paiement

Le loyer est payable à échoir au plus tard le 5 de chaque mois entre les mains Mr MARQUIZEAU

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location	
Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel	440 €
Complément de loyer éventuel	0 €
Provisions/forfait de charges	0 €
Contribution pour le partage des économies de charges	0 €
Assurance récupérable pour le compte des colocataires	0 €
TOTAL	440 €

Le montant total dû *prorata temporis* pour la **première période de location allant du 22 août 2022 au 31 août 2022 est de 141.93 €.**

Le LOCATAIRE accepte expressément que la quittance de loyer lui soit transmise, de façon dématérialisée, à malikagiard@gmail.com

MG FG

F. Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué
Sans objet.

G. Dépenses énergétiques (pour information)
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : - (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année -).

V. Travaux

A. Sans objet.

VI. Garantie

En vue de garantir l'exécution de ses obligations, le LOCATAIRE verse ce jour la somme de quatre cent quarante euros (440 €) entre les mains Mr MARQUIZEAU qui lui en donnera quittance.
En cas de colocation ou de cotitularité du présent bail, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.
Le dépôt de garantie, ou le solde du dépôt de garantie, sera restitué en totalité, après la fin du bail, à Madame Giard Mallika .

VII. Clause de solidarité

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.
Les locataires soussignés, désignés sous le vocable « Le LOCATAIRE », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.
Si un cotitulaire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état.
La présente clause est une condition substantielle du contrat.
En cas de colocation, les colocataires sont solidaires entre eux et la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.
L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

VIII. Clause résolutoire

Le présent contrat de location sera résilié de plein droit
- deux mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.

MG FG

- un mois après la délivrance d'un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- dès lors qu'une décision de justice passée en force de chose jugée constate le non respect par le LOCATAIRE de son obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage

Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquise au BAILLEUR, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. Si le LOCATAIRE refuse de quitter les lieux, il s'expose à ce qu'une ordonnance de référé soit prise pour l'y contraindre, au besoin avec l'assistance de la force publique.

Il est expressément convenu entre les Parties que la présente clause résolutoire est stipulée dans l'intérêt exclusif du BAILLEUR, qui pourra seul s'en prévaloir.

IX. Honoraires de location

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 .

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

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

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

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent de confier la réalisation de l'état des lieux d'entrée à l'Agence SARL BOISVERT IMMOBILIER qu'ils mandatent expressément à cet effet.

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 8 €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée 3 €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du BAILLEUR :

HONORAIRES À CHARGE BAILLEUR	
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	202 € TTC
Entremise et de négociation	0 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	150 € TTC
TOTAL	352 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.
Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

2. Honoraires à la charge du LOCATAIRE :

HONORAIRES A CHARGE LOCATAIRE	
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	202 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	150 € TTC
TOTAL	352 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.
Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

X. Autres conditions particulières

Outre les obligations mentionnées dans la notice en annexe, le LOCATAIRE est obligé de

- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 (disponible sur le site www.legifrance.gouv.fr), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Laisser visiter les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location de celui-ci. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h
- S'assurer que le BAILLEUR, et le cas échéant son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ou de son partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité.
- Eviter des nuisances sonores ou olfactives de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble. Il ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. Le locataire ne pourra pas, en outre, détenir de chien de 1ère catégorie ou d'animaux autres que des animaux familiers dans le logement.
- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumées des lieux loués aussi souvent qu'il en sera nécessaire conformément à la législation en vigueur et au moins une fois par an et en fin de location si la date de fin de la location est postérieure à la date anniversaire du dernier ramonage. Il devra justifier du ramonage effectué par un professionnel.
- Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas, même avec l'autorisation du maire dans les conditions de l'article L631-7-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, exercer une activité commerciale ou professionnelle, autre que celle expressément autorisée dans le cadre d'un bail à usage professionnel et d'habitation, dans tout ou partie des locaux loués. Il s'interdit d'exercer toute activité illicite ou contraire aux bonnes mœurs.

Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien de la chaudière et des gaines de fumées, ou du système thermodynamique équipant le logement.

Information du locataire

Le propriétaire 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

Le logement est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.
Le LOCATAIRE peut demander à consulter le « dossier amiante parties privatives » auprès Mr MARQUIZEAU .

Le dossier technique amiante relatif parties communes de l'immeuble est consultable auprès

XI. Annexes

Sont annexées et jointes au présent contrat de location les pièces suivantes :
- la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- le justificatif du mode de répartition des charges entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.
- le ou les engagements de caution souscrits par actes séparés
- l'état des lieux d'entrée lorsqu'il aura été établi.

Opposition au démarchage téléphonique - 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 soit en adressant un courrier à OPPOSETEL (92-98 boulevard Victor Hugo, 92110 CLICHY), soit en s'inscrivant sur la liste rouge disponible sur le site bloctel.gouv.fr.
Les PARTIES sont également informées que les données à caractère personnel les concernant collectées par le MANDATAIRE à l'occasion des présentes feront l'objet de traitements informatiques nécessaires à leur exécution.
Ces données seront conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Dans le cadre de l'exécution du contrat, ces données pourront être transmises à des fins exclusivement techniques par le MANDATAIRE, responsable des traitements, à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage.
Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être transmises aux destinataires suivants dans les limites de leurs attributions respectives :
- aux prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'observatoire local des loyers et à l'ANIL ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur ou pour le compte du bailleur ;
- aux organismes payeurs d'aides au logement ;
- aux huissiers et à la CCAPEX dans le cadre des précontentieux, contentieux ou procédure d'expulsion.

Les PARTIES sont également informées que ces données à caractère personnel pourront être utilisées par le MANDATAIRE dans le cadre de la gestion des fichiers prospects et clients et pour les finalités associées à cette gestion, pour la réalisation d'opérations de marketing direct, pour la gestion des droits d'accès, de rectification et d'opposition, la gestion des avis, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

☐ **En cochant cette case, le BAILLEUR l'accepte expressément .**

☐ **En cochant cette case, le LOCATAIRE l'accepte expressément .**

Chacune des parties pourra demander au MANDATAIRE 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 jperrin@boisvert-immobilier.fr ou un courrier à l'adresse de l'Agence indiquée en tête des présente.
Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

DATE ET SIGNATURES

Fait à NEVERS , le 18 août 2022 en 2 exemplaires originaux, dont un exemplaire remis à chacune des parties, qui le reconnaît.

LE(S) BAILLEUR(S) ou SON(LEUR) MANDATAIRE
"Lu et approuvé"

"Lu et approuvé par son mandataire
Boisvert Immobilier Cindy Perrin

BOISVERT IMMOBILIER
Location - Gestion - Transaction
09 88 54 92 46
21, Rue de Nièvre - 58000 NEVERS

LE(S) LOCATAIRE(S)
"Lu et approuvé"

Lu et approuvé

LA(LES) CAUTION(S)
"Lu et approuvé, reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé"

"Lu et approuvé, reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé".

NOTICE LEGALE D'INFORMATION

Préambule
1. Établissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail
1.3.2. Charges locatives
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges
1.3.4. Modalités de paiement
1.4. Garanties
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. État des lieux
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire
3.1.2. Congé délivré par le bailleur
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. État des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie
4. Règlement des litiges locatifs
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge
4.4. Prévention des expulsions
4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement
4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
4.5. Procédure d'expulsion.
5. Contacts utiles.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Établissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire éventuellement, avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 1 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent

HG FG

impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant le fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

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

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

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

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

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

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

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

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

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

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

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 (II)) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge du tribunal judiciaire qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge du tribunal judiciaire n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (renouvellement réputé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;
- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures de encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :
- le locataire peut engager une action en diminution de loyer s'il le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;
- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes.

HG FC

et de certaines impositions liées à des services au locataire.
La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges.
Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :
- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.
Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.
Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.
C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :
- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...) ;
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.
Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournisseurs). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.
Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).
Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé)
Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).
(1) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)
Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.
Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixé et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.
1.3.4. Modalités de paiement
Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.
Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).
1.4. Garanties
Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.
1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)
Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.
Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.
Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.
Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.
1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)
Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, sur à première demande, sur suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.
1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)
La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).
Eligibilité
Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance ou toute autre forme de garance, garantissant les obligations locatives (ex. garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.
En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.
Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.
Forme et contenu de l'acte de cautionnement :
L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.
Durée de l'engagement :
Engagement sans durée :
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation s'applique au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.
En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.
Engagement à durée déterminée :
Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.
Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1)
Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer.
Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplacer, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.
Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions.
A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.
1.5. Etat des lieux (art. 3-2)
Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A

FG FG

défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état, sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.
Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.
Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixés et déterminés par décret (2).
Location de logement meublé :
Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dont l'exécution ne peut faire l'objet d'aucune dérogation, sauf si elle est favorable au locataire.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :
Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.
Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.
Délivrer un logement en bon état :
Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.
Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.
Entretenir le logement :
Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives, c'est-à-dire celles occasionnées par l'usage normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).
Aménagements réalisés par le locataire :
Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation. A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose de papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.
Usage du logement :
Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué sert de domicile au locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.
En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.
(3) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :
Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.
Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.
Utilisation du logement :
Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :
- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :
- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;
- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux le bailleur est tenu de remettre au locataire une notice d'information relative aux travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que ces travaux soient réalisés pendant ces jours).
Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

HG FG

Entretien
Le locataire doit veiller à *maintenir en l'état* le logement qu'il occupe. A ce titre :
- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de *force majeure*, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
Assurance :
Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en la répercutant le montant de la prime.
En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.
(4) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

3. Fin du contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)
Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, *mettre fin au contrat de location* et donner congé.
3.1.1. Congé délivré par le locataire
Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.
Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.
Effets : à réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.
Durée du délai de préavis :
Location nue :
Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tens on du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.
Location meublée :
Le délai de préavis est d'un mois.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur
Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail dans trois cas :
1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (5).
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.
Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou en location nue, lorsque le congé du bailleur est motivé par l'acquisition d'un logement occupé.
Forme et délais :
La *notification* du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.
Location nue :
Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.
Location meublée :
Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.
Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.
Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.
(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.
3.2 Sortie du logement
3.2.1. État des lieux de sortie
A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.
Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucun frais ne peut être facturé au locataire.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)
Enjeux : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'applique à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.
Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :
- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.
Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;
- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

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

1G FG

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)
En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.
Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer. Le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.
4.2. Règlement amiable et conciliation
Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.)
Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.
Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20)
Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.
Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge ; la CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.
Le champ de compétence de la CDC est large.
La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, réparations, décence, congés.
Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.
Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.
La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).
Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en cause sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.
Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.
Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.
Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.
En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui consigne la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.
4.3. Action en justice
4.3.1. Généralités
Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.
Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.
Lorsque un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.
Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)
Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit
Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :
- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.
En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.
Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.
Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge du tribunal judiciaire pour demander des délais de paiement, voire demander particulièrement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.
En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.
4.3.2.2. Résiliation judiciaire
Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.
4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge
L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.
Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail que après avoir saisi, au moins deux mois

Paraphes

Page 14 sur 15

FG

auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.
Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.
Le juge peut alors :
- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. Prévention des expulsions
Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.
4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement
Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources ou rencontrant des difficultés pour assumer leurs dépenses de logement (charges, loyers...).
Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :
- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.
4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)
Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.
Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.
4.5. Procédure d'expulsion
Validité de l'expulsion :
Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.
Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'aide d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire s'expose à des peines de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.
Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.
L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif légitime de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.
En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.
Trêve hivernale :
Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :
- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril, ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

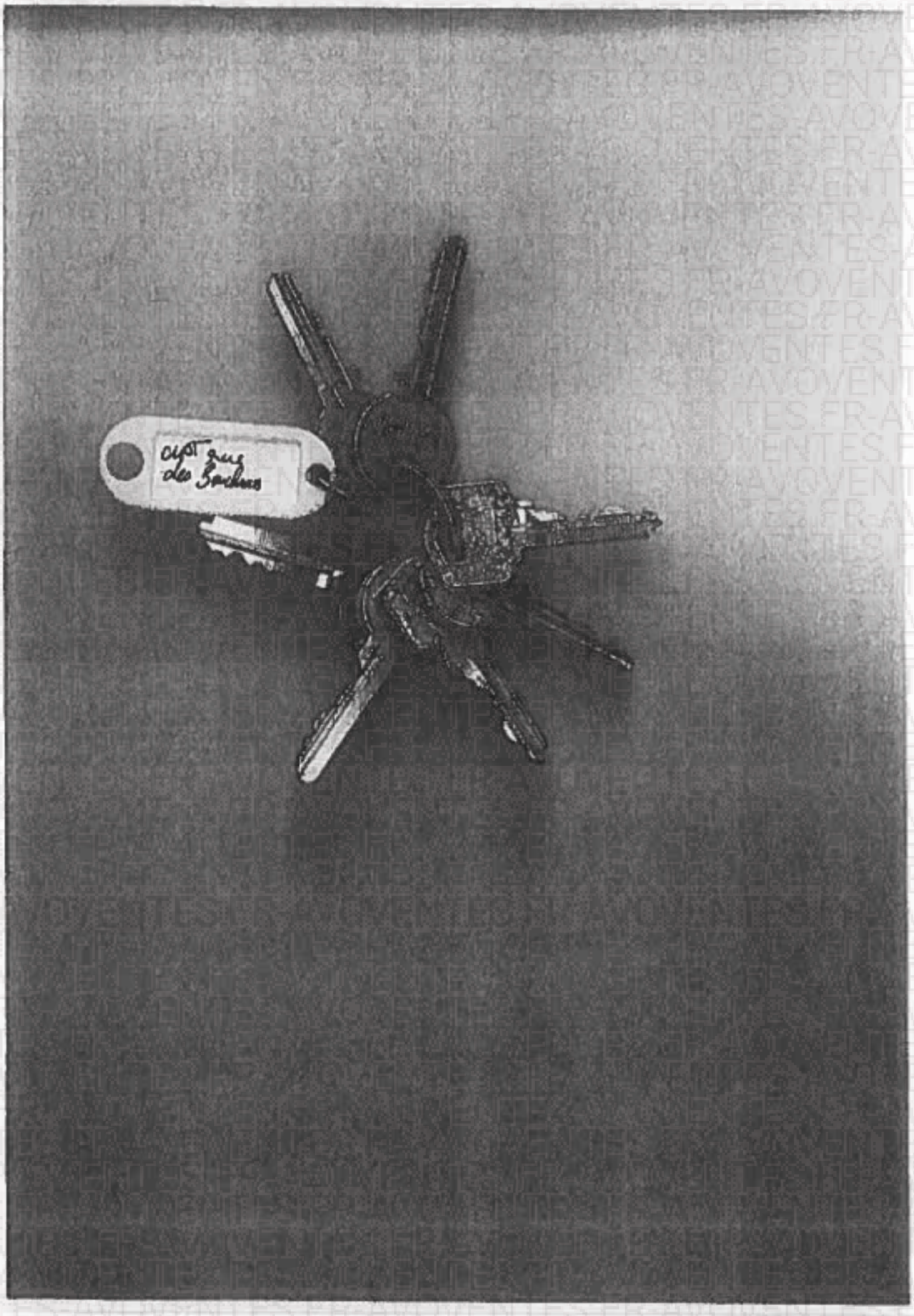
En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (http://www.anil.org/votre-adil/).
Les organismes payeurs des aides au logement :
- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :
Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.
Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :
- organisations nationales représentatives des bailleurs :
- l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI),
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF),
- l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
- la Confédération nationale du logement (CNL),
- la Confédération générale du logement (CGL) ;
- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site http://www.annuaires.justice.gouv.fr vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.
Information administrative :
- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : http://www.territoires.gouv.fr ;
- site officiel de l'administration française : http://www.service-public.fr ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).



©AVOVENTES.FR
©AVOVENTES.FR

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
DELEGATION NIEVRE
9 rue Romain Rolland
CS 80049
58027 NEVERS

REPERTOIRE DES METIERS — **D1P** — **PERSONNE PHYSIQUE**

EXTRAIT DES INSCRIPTIONS FIGURANT AU REPERTOIRE DES METIERS

à la date du : 09/11/2021

concernant la personne désignée ci-dessous et immatriculée au Répertoire des Métiers sous le numéro

819.793.555 RM 58

N° gestion : 5015916580

Date inscription au Répertoire : 25/04/2016

Personne immatriculée — Conjoint collaborateur

Nom d'usage : GIARD
Nom de naissance :
Prénom(s) :
Date de naissance :
Lieu de naissance :
Nationalité :
Qualification/métier :
Qualité juridique :

Statut :
Siret :
Nom commercial :
Adresse :

Début d'activité :
Activité donnant lieu :

APRM :
APET :
Activité :

Cachet de la Chambre

©AVOVENTES.FR

Auto entrepreneur

DÉCLARATION TRIMESTRIELLE DE CHIFFRE D'AFFAIRES

Régime micro-social simplifié
1er trimestre 2022

©AVOVENTES.FR

Vous n'avez pas opté pour le versement libératoire de l'impôt sur le revenu.

Cet accusé de réception précise la date et l'heure à laquelle vous avez effectué votre déclaration.

Numéro d'accusé de réception	0014055844
Millésime de la déclaration	1er Trim 2022
Date et heure d'échéance	le 02/05/2022 à 12:00
Date et heure de la déclaration	le 18/04/2022 à 14:14
Nom et Prénom de la personne ayant effectué la déclaration	PINE GIARD MALIKA
SIRET de la personne	81979355500015

Déclaration

Chiffre d'affaires des ventes de marchandises	952 €
Chiffre d'affaires des prestations de services commerciales ou artisanales	0 €
Chiffre d'affaires des autres prestations de services	0 €

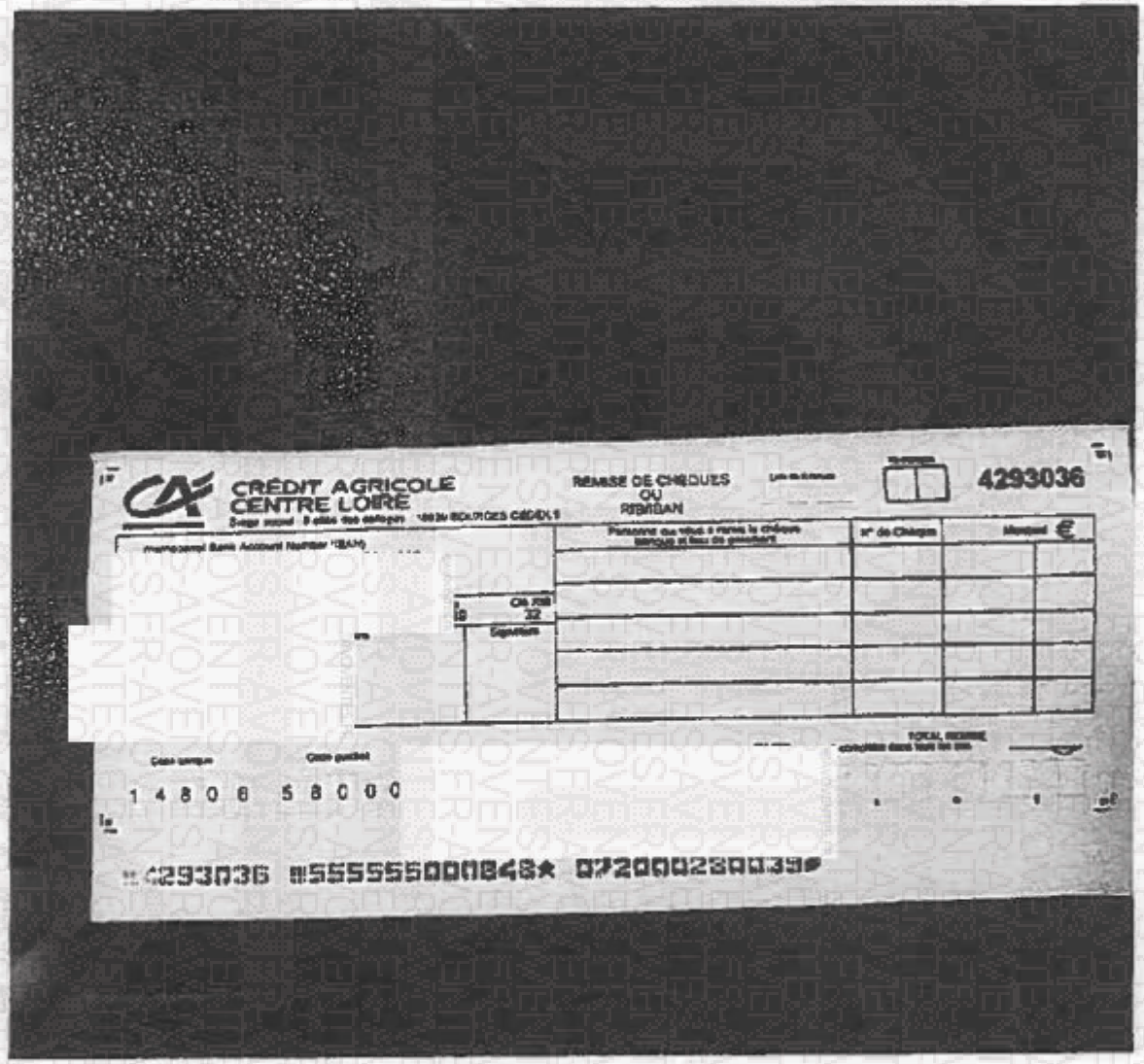
Montants à payer

Cotisations et contribution			
518 - Prestations de services (BIC)	22.00%		0 €
506 - Vente de marchandises (BIC)	12.80%		121 €
781 - Prestations de services (BNC)	22.00%		0 €
572 - Formation artisan obligatoire	0.30%		3 €
		(+)	125 €
Déduction éventuelle		(-)	0 €
Montant à payer		(=)	125 €

Télépaiement *

CRCAM CENTRE LOIRE BIC : AGRIFRPP848	IBAN : FR76 1480 6580 0972 0136 3719 870	(+)	125 €
Montant du télépaiement		(=)	125 €

* Le montant de votre télépaiement sera prélevé à la date d'exigibilité de l'échéance


CRÉDIT AGRICOLE
CENTRE LOIRE
REMISE DE CHEQUES
OU
RIB/IBAN
4293036
Signature
Code banque
Code guichet
1 4 8 0 6 5 8 0 0 0
4293036 555555000848 072000280039

©AVOVENTES.FR

BAIL HABITATION PRINCIPALE
SOUMIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée
Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

Le présent contrat de location est composé
- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE»,
IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1. - BAILLEUR

(personne physique ou société civile de famille ou indivision : nom et domicile - personne morale : dénomination et siège social)

©AVOVENTES.FR

Avec le concours de[1],
DE PILLOT DE COLIGNY-CHATILLON Alain
AGENCE IMMOBILIERE VIDEAU SIREN : 428661383
19 RUE DE REMIGNY 58000
NEVERS
Titulaire de la carte professionnelle n° 20 délivrée par la préfecture de de la Nièvre le 19/03/2010
☒ carte portant la mention « transactions sur immeubles et fonds de commerce »
garanti(e) par[2] CGAIM, 89, rue la Boetie 75008 PARIS
pour un montant de[3] 120000 €
titulaire du compte spécial (article 55 du décret du 20 juillet 1972) n°
ouvert auprès de
☐ carte portant la mention « non-détention de fonds »[4] pour son activité de transaction immobilière
garanti(e) par[2] CGAIM, 89, rue la Boetie 75008 PARIS
pour un montant de[3] 0 €
☐ carte portant la mention « non-détention de fonds » et « absence de garantie financière »[4] pour son activité de transaction immobilière
☒ carte portant la mention «gestion immobilière»
garanti(e) par[2] CGAIM, 89, rue la Boetie 75008 PARIS
pour un montant de[3] 200000 €

régulièrement mandaté à cet effet, demeurant à :

1.2. - LOCATAIRE

©AVOVENTES.FR

PARAPHES

(1) Il s'agit du titulaire de la carte professionnelle, avec indication de la personne habilitée à signer :
- personne physique : préciser nom, prénom, adresse de l'établissement principal, n° SIREN suivi de « RCS » et ville d'immatriculation ;
- personne morale : préciser la raison sociale, adresse du siège social, forme juridique, capital social, nom et prénom du responsable signataire, n° SIREN suivi de « RCS » et ville d'immatriculation.
Lorsque le mandataire possède des liens de nature capitalistique et/ou juridique avec des banques ou sociétés financières, le mentionner et préciser le(s) nom(s) de ce(s) établissement(s).
(2) Préciser la raison sociale et l'adresse du garant.
(3) Ce montant est au minimum de 110 000 €.
(4) Le mandant ayant souscrit la déclaration sur l'honneur visée aux articles 3 b° et 80 4° du décret du 20 juillet 1972, celui-ci ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou commission.

1 c PS

1.3. - MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est[1] AGENCE IMMOBILIERE VIDEAU
titulaire du mandat n° 1411 et de la carte professionnelle n° 20
délivrée par la préfecture de La Nièvre le 19/03/2010
portant la mention «gestion immobilière»
garanti(e) par[2] GALIAN

Le bailleur ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur.

1.4. - LOCAUX LOUÉS

— **Situation** : immeuble sis à 7 Rue des Boucheries 58000 Nevers
bâtiment : étage : 2ème porte : Gauche
— **Désignation** des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués:
Appartement avec entrée distribuant séjour avec cuisine ouverte - chambre - salle d'eau et wc séparés
Chauffage individuel gaz (cahudière à production d'eau chaude)- Fenêtre PVC double vitrage , aération haute et basse dans la cuisine comportant la chaudière

formant le lot n° et représentant tantièmes généraux de l'immeuble.

—Surface habitable du logement[1] :
52 m²
— **Équipements à usage commun**
chauffage collectif ☐ : fioul ☐ - gaz ☐ - charbon ☐ - électricité ☐
aire(s) de stationnement ☐ - voie(s) de circulation privée ☐ - aire(s) de jeu ☐ - espaces verts ☐
ascenseur ☐ - interphone ☒ - porte à code ☐ - antenne ☐ - autre ☒ eau avec sous compteur placé dans l'acces au caves de l'immeuble dont l'entrée est situé rue de la revenderie
— **Locaux accessoires:**
garage lot n° tantièmes généraux parking lot n° tantièmes généraux
cave lot n° tantièmes généraux grenier lot n° tantièmes généraux
— **Pour une maison individuelle**
- Raccordement au tout à l'égout ☐
- Assainissement individuel : - fosse septique ☐ - fosse toutes eaux ☐ - fosse étanche ☐
- abri de jardin ☐- piscine ☐ - portail automatisé ☐
- citerne de gaz d'une contenance de litres ☐
- cuve à fuel d'une contenance de litres ☐

Si la maison est située dans un lotissement, équipements communs :

— **destination des locaux :**
Usage exclusif d'habitation principale

1.5. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

(voir paragraphe 2, CONDITIONS GÉNÉRALES — durée du bail)
1.5.1 - Durée : 06 ans
Date d'effet du bail : 15/01/2013 Date d'échéance du bail : 14/01/2019
1.5.2 - Durée abrégée par dérogation :
Date d'effet du bail : Date d'échéance du bail :
Motif de la dérogation :

PARAPHES

(1) Mention obligatoire. La surface devant être indiquée est celle définie à l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

1.6. - LOYER- RÉVISION

1.6.1. - Montant du loyer mensuel : 340,00 € Trois cent quarante euros.
payable:
par mois - d'avance le premier jour du terme

1.6.2 - Révision
Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : à la date anniversaire du bail
La dernière valeur de l'indice de référence des loyers (IRL) connue à ce jour est celle du 3ème trimestre 2013,
valeur : 124,66
Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, désigné par Le BAILLEUR. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

1.7. - CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de 10,00 € Dix euros , représentant le fonctionnement et entretien des communs.
Ce montant sera modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

1.8. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de : 340,00 € Trois cent quarante euros.

En cas de colocataire du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.
Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :
☐ **à parts égales entre chaque copreneur**
☐ **Intégralement à M**
☐ **Autres modalités de restitution**

1.9. - FRAIS ET HONORAIRES

Conformément à l'article 5 de la loi du 6.07.1989, la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.
- part du locataire : 270,00 € - Deux cent soixante dix euros.
- part du bailleur : 270,00 € - Deux cent soixante dix euros.

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, les droits et les frais seraient partagés par moitié entre les parties. S'il était requis par l'une des parties, ces mêmes droits et frais lui incomberaient.

En outre, les frais et honoraires des personnes qui prêteront leur concours à l'acte de renouvellement seront partagés par moitié.

1.10. - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

1.10.1. - DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation.
Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949.
Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- l'état des risques naturels et technologiques, lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.
De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.
En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes
☐ Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
☒ Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du 07/02/2006 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance
☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

1.10.2. – INFORMATIONS RELATIVES À L'AMIANTE POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE A ÉTÉ DÉLIVRÉ AVANT LE 1ER JUILLET 1997

- **Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

- **Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire

PARAPHES

1.11. - INFORMATIONS PARTICULIÈRES

- relatives au bruit
Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone

- relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur
Le locataire reconnait avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.

- relative à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 20 décembre 2006)
Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci

- autres conditions particulières :
Néant

BAIL HABITATION PRINCIPALE
SOUMIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée

2. - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou son partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

2.1. - DURÉE DU BAIL

2.1.1. - Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.1.2. - En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'aux termes de l'article 11 :

— si l'événement invoqué par le BAILLEUR se réalise, le BAILLEUR confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire adressé au LOCATAIRE deux mois avant le terme du bail ;

— si la réalisation de l'événement invoqué par le BAILLEUR est différée, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi ;

— et si l'événement invoqué par le BAILLEUR ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

2.2. - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS – OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

— d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;

— d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières.

En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ;

— de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

Le locataire s'oblige à occuper personnellement les lieux loués.

2.3. - OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

2.3.1. - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi de 1989.

2.3.2. - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombera au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

2.3.3. – Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire.

Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ

LC PS

des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

2.3.4 – Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR en fin de contrat sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

2.3.5. – Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en ait été averti.

Le locataire devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires.

2.3.6. - - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

2.3.7. - Le LOCATAIRE est tenu :

— d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année.

La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.

A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués, à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

2.3.8. - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

2.3.9. - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

2.3.10. - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

2.3.11. - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas ablimés par l'usage des talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenue pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

2.3.12. – Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène qui relèvent de ses obligations et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes, toutes sommes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

PARAPHES

lc PS

2.3.13. - Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

2.3.14. – Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

2.3.15. – En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

2.3.16. - Le BAILLEUR pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

2.3.17. - Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle de l'immeuble.

2.3.18. - S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Le locataire souhaitant installer une antenne extérieure individuelle devra préalablement en informer le bailleur par lettre recommandée avec d'avis de réception conformément à la procédure visée à l'article 3er du décret n° 67-117 du 22 décembre 1967.

Si le logement loué est situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, la pose de cette antenne ne pourra avoir lieu sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. En cas d'installation dans l'immeuble d'un système de réception (antenne, câble, etc.) après l'entrée dans les lieux du LOCATAIRE, si ce dernier souhaite s'y raccorder, le BAILLEUR pourra lui demander le remboursement de la quote-part des frais d'installation.

2.3.19. - S'il existe un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble, le locataire et sa famille devront s'y conformer. Le BAILLEUR communique au LOCATAIRE les extraits du règlement de copropriété et du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

2.3.20. - En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra effectuer toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

Les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

2.3.21. - De son côté le BAILLEUR est obligé :

— de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;

— d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux ;

— d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;

— de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

2.4. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

Le loyer est stipulé PORTABLE.

2.5. - RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

2.6. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieu et place.

PARAPHES

lc PB

2.7. - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2.8. - CHARGES

2.8.1. - En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition.

2.8.2. - Les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

2.8.3. - Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation.

2.9. - RENOUVELLEMENT

A l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut le bail se renouvellera par tacite reconduction.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

2.10. - RÉSILIATION - CONGÉ

2.10.1. - PAR LE LOCATAIRE

2.10.1.1. - Préavis - Délai

— avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;

— avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier du motif invoqué :

• en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi ;

• s'il est âgé de plus de soixante ans et si son état de santé justifie un changement de domicile ;

• s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active.

• si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

2.10.1.2. - Forme

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifiée par acte d'huissier.

2.10.2. - PAR LE BAILLEUR

2.10.2.1 - Résiliation volontaire

a) Préavis - Délai

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois.

b) Motif

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé :

— sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS) ;

— en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis ;

— sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

c) Forme

Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme :

— par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

— ou par notification par acte d'huissier.

2.10.2.2. - Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires.

2.10.3 - De plein droit

PARAPHES

lc PS

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCES DU LOCATAIRE » ;

2.10.4 - Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signification de l'acte par huissier.

2.10.5 - Expiration du délai de préavis

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

2.11. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;

— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

2.12. - CLAUSE PÉNALE - REPARATION

2.12.1. - Loyer

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

1.12.2. - Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

2.13. - INDEMNITE D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamé.

2.14. - ABANDON DE DOMICILE - DÉCES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE le contrat de location continue :

— au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil ;

— au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;

— au profit du partenaire lié au LOCATAIRE par un pacte civil de solidarité ;

— au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du LOCATAIRE, le contrat de location est transféré :

— au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du Code civil ;

— aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;

— aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

— au profit du partenaire lié au LOCATAIRE par un pacte civil de solidarité.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Les héritiers du LOCATAIRE disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du locataire pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité égale au montant du loyer sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

2.15. - CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par l'article 17 e) de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

PARAPHES

lc PS

2.16. - TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin après notification au locataire.

2.17. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.
Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette solidarité et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux.
La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.
En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

2.18. - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui le concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

2.19. - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :
- le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ , à défaut, à la dernière adresse connue.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE AGENCE IMMOBILIERE VIDEAU

A NEVERS, LE 18/11/2013, en 2 exemplaires
ET COMPREND MOTS NULS LIGNES NULLES

LE BAILLEUR
ou son mandataire

LE LOCATAIRE
Lu et approuvé « signature »

lu et approuvé

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier :	2025-SEB-1829_p01
Date du repérage :	13/05/2025
Heure d'arrivée :	09 h 00
Durée du repérage :	06 h 45

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - 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, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : .... **Nièvre**
Adresse : ..... **2-4 rue de la REVENDERIE et 7 rue des BOUCHERIE**
Commune : ..... **58000 NEVERS**
Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 241
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : **Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : .
Adresse : .....

©AVOVENTES.FR

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE**
Adresse : ..... **Z.I. de Villemenant - B.P. 12**
58130 GUERIGNY

Repérage

Périmètre de repérage : Ensemble du bien

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : .....
Raison sociale et nom de l'entreprise : .....
Adresse : ..... **CAMPUS D'AFFAIRES**
58200 Cosne-Cours-sur-Loire
Numéro SIRET : **949 267 470**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **62678800 - 31/12/2025**

©AVOVENTES.FR

Surface habitable en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale : 228,99 m² (deux cent vingt-huit mètres carrés quatre-vingt-dix-neuf)
Surface au sol totale : 326,22 m² (trois cent vingt-six mètres carrés vingt-deux)

Attestation de surface n° 2025-SEB-1829_p01

Résultat du repérage

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

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée Local commercial n°1 - salle restaurant	0	10,5	
Rez de chaussée Local commercial n°1 - cuisine	0	21,35	
Rez de chaussée Local commercial n°1 - Wc	0	1,4	
Rez de chaussée Local commercial n°1 - lavabo	0	0,78	
Rez de chaussée Local commercial n°2 - commerce	0	18,67	
Rez de chaussée Local commercial n°2 - Réserve	0	4,99	
Rez de chaussée Local commercial n°2 - Wc	0	1,35	
Rez de chaussée Local commercial n°2 - lavabo	0	3,97	
Rez de chaussée Local commercial n°3 - commerce	0	34,22	
1er étage App n°1 - Entrée	2,51	2,51	
1er étage App n°1 - Salle d'eau	3,54	3,54	
1er étage App n°1 - Wc	1,67	1,67	
1er étage App n°1 - Séjour avec coin repas	26,7	26,7	
1er étage App n°1 - Chambre	18,66	18,66	
1er étage App n°2 - Entrée	4,05	4,05	
1er étage App n°2 - Salle d'eau	3,3	3,3	
1er étage App n°2 - Wc	1,08	1,08	
1er étage App n°2 - Chambre	17,52	17,52	
1er étage App n°2 - Séjour avec coin repas	31,54	31,54	
2 ième étage App n°3 - Entrée	2,78	2,78	
2 ième étage App n°3 - Salle d'eau	3,6	3,6	
2 ième étage App n°3 - Wc	1,79	1,79	
2 ième étage App n°3 - Séjour avec coin repas	31,34	31,34	
2 ième étage App n°3 - Chambre	19,14	19,14	
2 ième étage App n°4 - Entrée	3,95	3,95	
2 ième étage App n°4 - Salle d'eau	3,08	3,08	
2 ième étage App n°4 - Wc	1,13	1,13	
2 ième étage App n°4 - Séjour avec coin repas	33,69	33,69	
2 ième étage App n°4 - Chambre	17,92	17,92	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

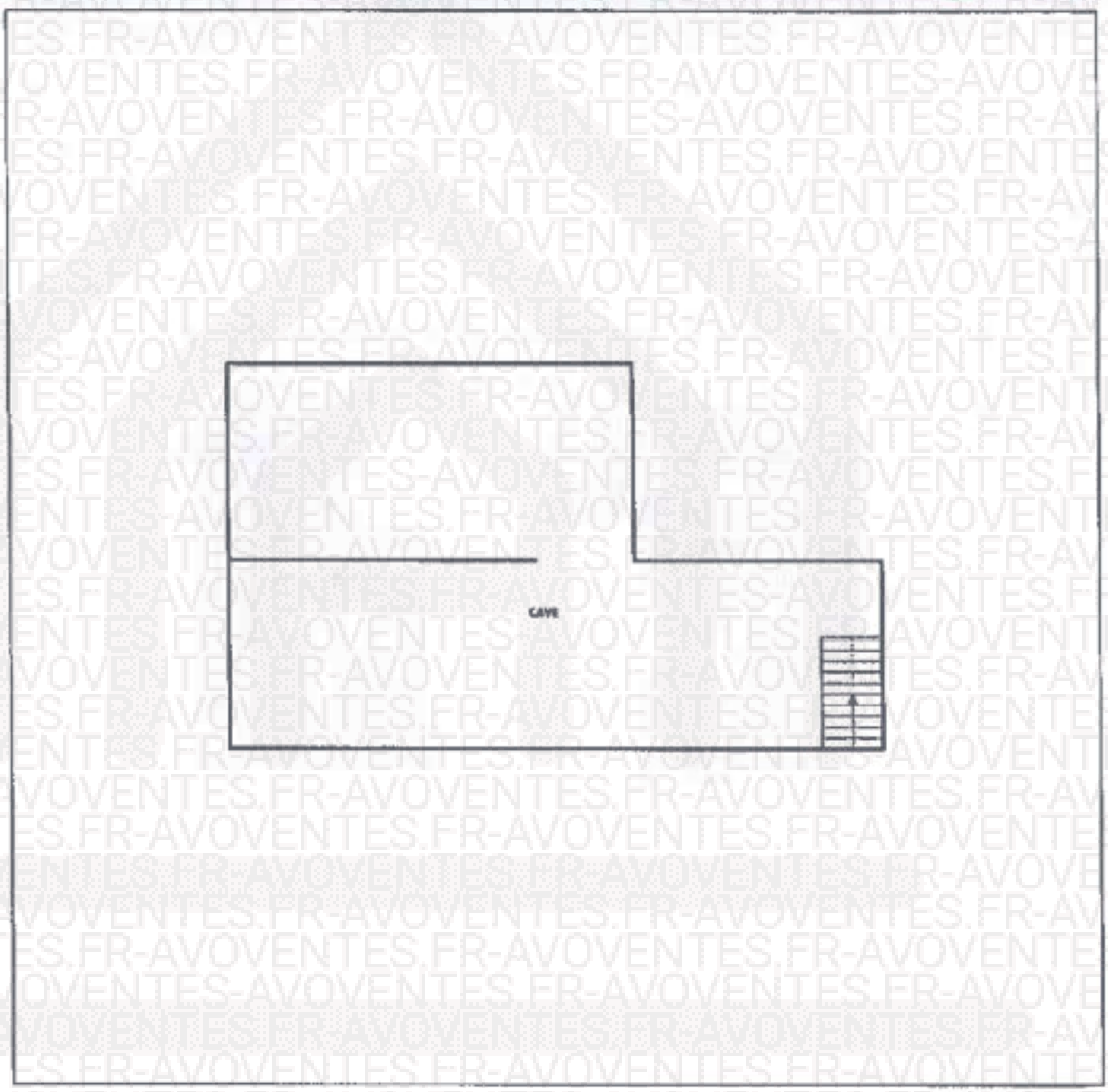
Surface habitable totale : 228,99 m² (deux cent vingt-huit mètres carrés quatre-vingt-dix-neuf)
Surface au sol totale : 326,22 m² (trois cent vingt-six mètres carrés vingt-deux)

Fait à Cosne-Cours-sur-Loire, le 13/05/2025

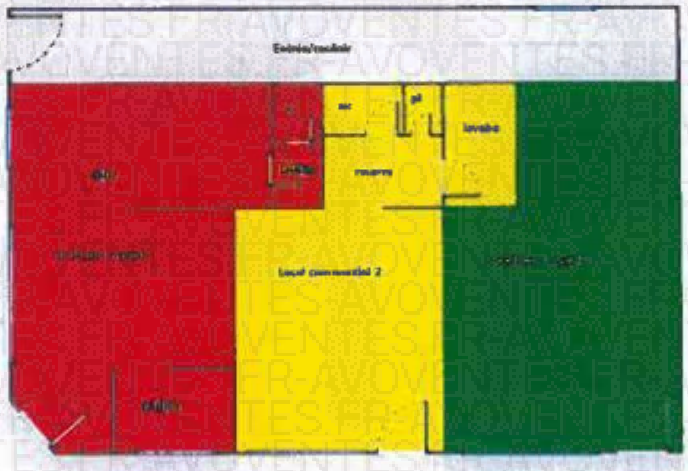
©AVOVENTES.FR

Aucun document n'a été mis en annexe

Attestation de surface n° 2025-SEB-1829_p01

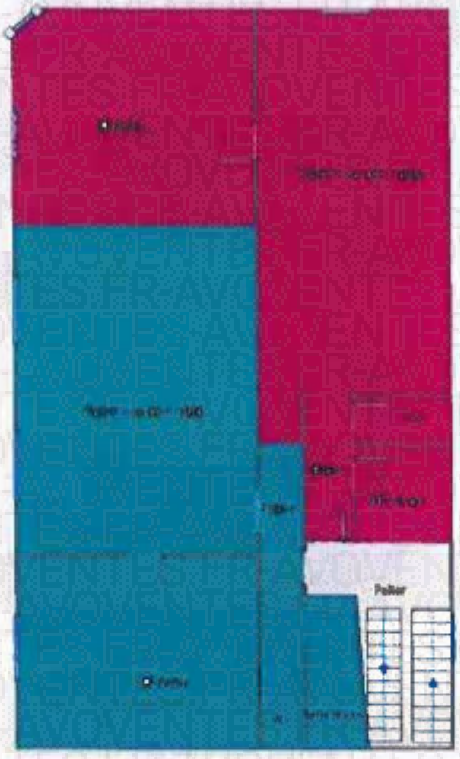


Attestation de surface n° 2025-SEB-1829_p01



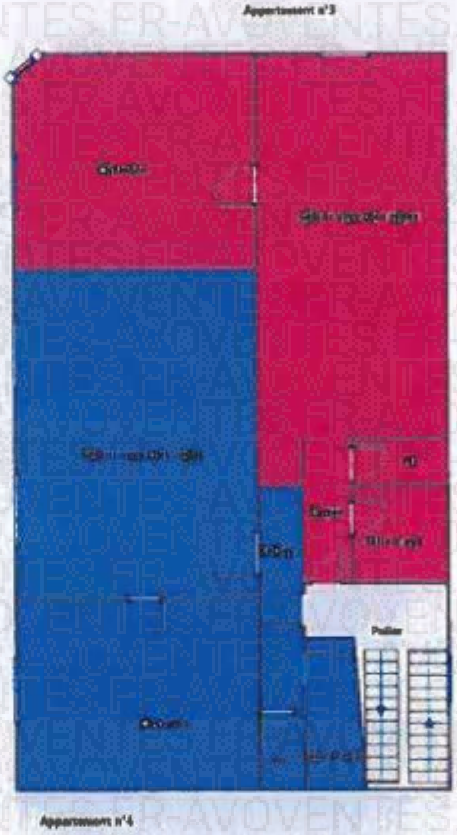
Attestation de surface n° 2025-SEB-1829_p01

Appartement n°1

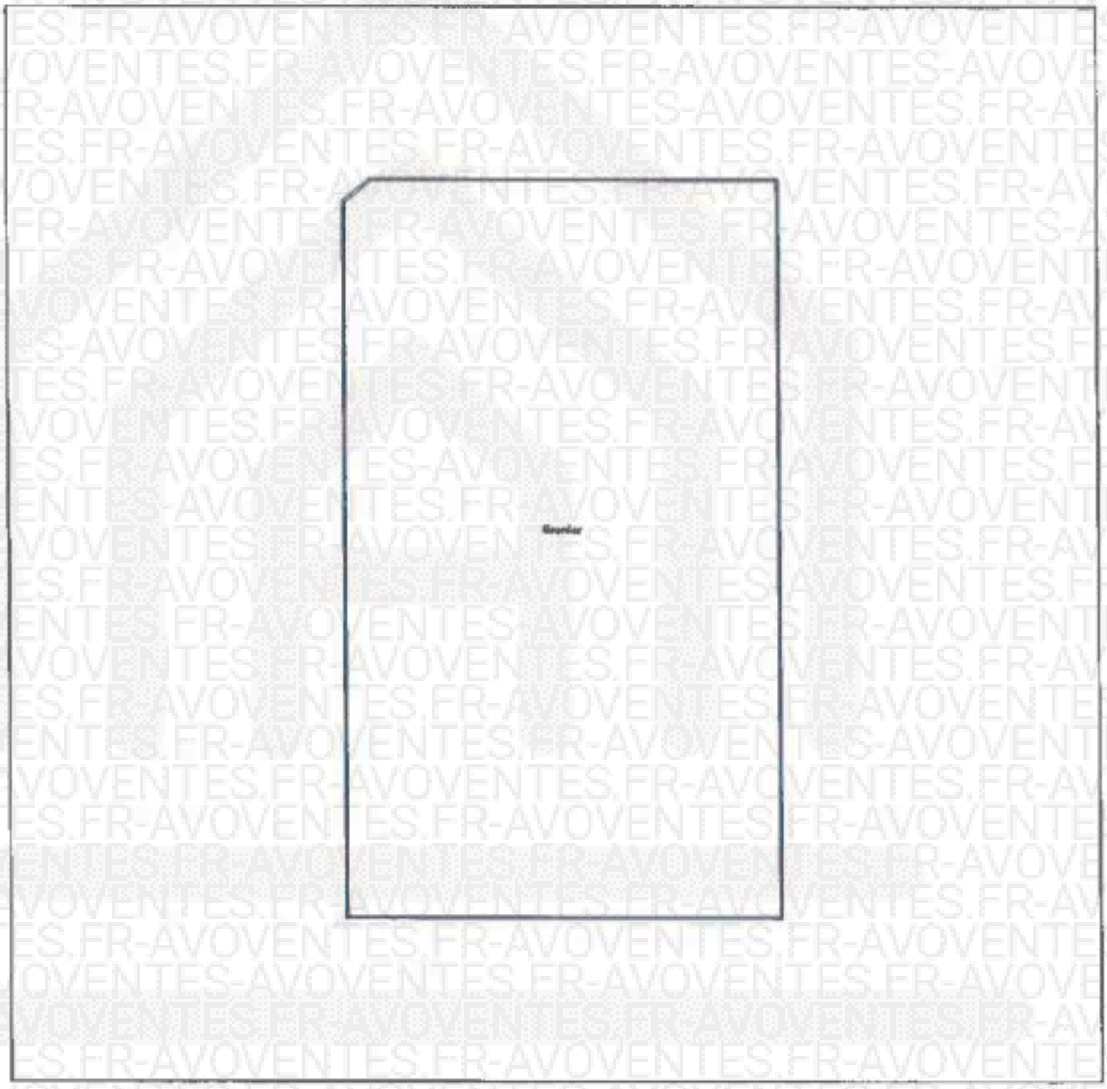


Appartement n°2

Attestation de surface n° 2025-SEB-1829_p01



Attestation de surface n° 2025-SEB-1829_p01



La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C3283

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

©AVOVENTES.FR

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable** **Du 13/03/2024** **au 13/03/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable** **Du 26/12/2023** **au 25/12/2030**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable** **Du 26/01/2024** **au 25/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable** **Du 22/03/2024** **au 21/03/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	**Certificat valable** **Du 30/01/2024** **au 29/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable** **Du 11/03/2023** **au 10/03/2030**	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le dimanche 01 septembre 2024

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site Internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F09 Certification de compétence version H 01/01/20

TECHNIQUE

Numéro de dossier :
Date du repérage :

Commune de NEVERS

2-4 rue de la REVENDERIE et 7 rue des BOUCHERIE- 58000
Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 241

©AVOVENTES.FR

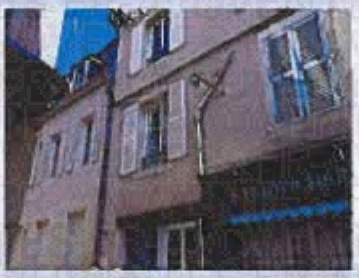
Périmètre de repérage :
Ensemble du bien

Objet de la mission		
☐ Dossier Technique Amiante	☐ Métrage (Loi Carrez)	☑ Etat des installations électriques
☑ Constat amiante avant-vente	☑ Métrage (Loi Boutin)	☐ Diagnostic Technique (DTG)
☐ Dossier amiante Parties Privatives	☑ Exposition au plomb (CREP)	☑ Diagnostic de performance énergétique
☐ Etat des Risques et Pollutions	☑ Etat des installations gaz	

RESUME DE L'EXPERTISE N°

www.abcdiag-expert.fr

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



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **2-4 rue de la REVENDERIE et 7 rue des BOUCHERIE**
Commune : **58000 NEVERS**
Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 241

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

Périmètre de repérage : Ensemble du bien

Prestations		Conclusion
Pb	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
a	Amiante	Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante.
	Gaz	L'installation ne comporte aucune anomalie (norme 2022)
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt)
	DPE	224 | 48 | D Estimation des coûts annuels : entre 4 380 € et 5 990 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2558E1658519P
m²	Mesurage	Superficie habitable totale : 228,99 m² Surface au sol totale : 228,99 m²

Constat des risques d'exposition au plomb

82 Pb Lead 207.2

Numéro de dossier :	2025 SEB 1829 p01
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF X46-030
Arrêté d'application :	Arrêté du 19 août 2011
Date du repérage :	13/05/2025

Adresse du bien immobilier

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Nièvre**
Adresse : **2-4 rue de la REVENDERIE et 7 rue des BOUCHERIE**
Commune : **58000 NEVERS**
Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 241
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Donneur d'ordre / Propriétaire :

Donneur d'ordre :
S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE
Z.I. de Villemenant - B.P. 12
58130 GUERIGNY

Propriétaire :

©AVOVENTES.FR

Le CREP suivant concerne :

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

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	
N° de certificat de certification	**C3263 le 29/01/2024**
Nom de l'organisme de certification	**LCC QUALIXPERT**
Organisme d'assurance professionnelle	**ALLIANZ**
N° de contrat d'assurance	**62678800**
Date de validité :	**31/12/2025**

Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	**FONDIS**
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	**FENX / 2-1093**
Nature du radionucléide	**109 Cd**
Date du dernier chargement de la source Activité à cette date et durée de vie de la source	**20/09/2022** **740**

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	337	60	247	0	17	13
%	100	18 %	73 %	0 %	5 %	4 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé p[illegible] e 13/05/2025 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque

d'exposition au plomb.	

Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Constat de risque d'exposition au plomb n° 2025-SEB-1829_p01

Sommaire

1. Rappel de la commande et des références règlementaires 4

2. Renseignements complémentaires concernant la mission 4

2.1 L'appareil à fluorescence X 4
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel 5
2.3 Le bien objet de la mission 5

3. Méthodologie employée 5

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X 6
3.2 Stratégie de mesurage 6
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire 6

4. Présentation des résultats 6

5. Résultats des mesures 7

6. Conclusion 21

6.1 Classement des unités de diagnostic 21
6.2 Recommandations au propriétaire 21
6.3 Commentaires 22
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti 22
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé 22

7. Obligations d'informations pour les propriétaires 23

8. Information sur les principales règlementations et recommandations en matière d'exposition au plomb 23

8.1 Textes de référence 23
8.2 Ressources documentaires 24

9. Annexes 24

9.1 Notice d'information 24
9.2 Illustrations 25
9.3 Analyses chimiques du laboratoire 25

Nombre de pages de rapport : 26

Liste des documents annexes :

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

Nombre de pages d'annexes : 3

Constat de risque d'exposition au plomb n° 2025-SEB-1829_p01

1. Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R.1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

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

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

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

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

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

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

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

2. Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	**FONDIS**	
Modèle de l'appareil	**FENX**	
N° de série de l'appareil	**2-1093**	
Nature du radionucléide	**109 Cd**	
Date du dernier chargement de la source	**20/09/2022**	Activité à cette date et durée de vie : **740**
Autorisation/Déclaration ASN (DGSNR)	**N° DNPRX-DJN-2023-2276**	Nom du titulaire/signataire
	Date d'autorisation/de déclaration **20/03/2023**	Date de fin de validité (si applicable) **20/03/2028**
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)		
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)		

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

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm²)
Etalonnage entrée	1	13/05/2025	1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	526	13/05/2025	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

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

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	**2-4 rue de la REVENDERIE et 7 rue des BOUCHERIE 58000 NEVERS**
Description de l'ensemble immobilier	**Habitation (maison individuelle)** **Ensemble du bien**
Année de construction	**Avant 1949**
Localisation du bien objet de la mission	**Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 241**
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	
L'occupant est :	**Le propriétaire**
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	**13/05/2025**
Croquis du bien immobilier objet de la mission	**Voir partie « 5 Résultats des mesures »**

©AVOVENTES.FR

Liste des locaux visités

Sous-Sol - Cave,
Rez de chaussée Local commercial n°1 - salle restaurant,
Rez de chaussée Local commercial n°1 - cuisine,
Rez de chaussée Local commercial n°1 - Wc,
Rez de chaussée Local commercial n°1 - lavabo,
Rez de chaussée Local commercial n°2 - commerce,
Rez de chaussée Local commercial n°2 - Réserve,
Rez de chaussée Local commercial n°2 - Wc,
Rez de chaussée Local commercial n°2 - lavabo,
Rez de chaussée Local commercial n°3 - commerce,
Rez de chaussée partie commune - Entrée/couloir,
1er étage partie commune - Palier,
1er étage App n°1 - Entrée,
1er étage App n°1 - Salle d'eau,
1er étage App n°1 - Wc,
1er étage App n°1 - Séjour avec coin repas,
1er étage App n°1 - Chambre,
1er étage App n°2 - Entrée,
1er étage App n°2 - Salle d'eau,
1er étage App n°2 - Wc,
1er étage App n°2 - Chambre,
1er étage App n°2 - Séjour avec coin repas,
2 ième étage partie commune - Palier,
2 ième étage App n°3 - Entrée,
2 ième étage App n°3 - Salle d'eau,
2 ième étage App n°3 - Wc,
2 ième étage App n°3 - Séjour avec coin repas,
2 ième étage App n°3 - Chambre,
2 ième étage App n°4 - Entrée,
2 ième étage App n°4 - Salle d'eau,
2 ième étage App n°4 - Wc,
2 ième étage App n°4 - Séjour avec coin repas,
2 ième étage App n°4 - Chambre,
3 ième étage partie commune - Grenier

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

Néant

3 Methodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... *(ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb)*. Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.
Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido soluble du plomb*», dans le cas suivant :

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

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

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

Quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g

4. Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

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

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

5. Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Sous-Sol - Cave	2	2 (100 %)	-	-	-	-
Rez de chaussée Local commercial n°1 - salle restaurant	2	-	2 (100 %)	-	-	-
Rez de chaussée Local commercial n°1 - cuisine	2	-	2 (100 %)	-	-	-
Rez de chaussée Local commercial n°1 - Wc	2	-	2 (100 %)	-	-	-
Rez de chaussée Local commercial n°1 - lavabo	2	-	2 (100 %)	-	-	-
Rez de chaussée Local commercial n°2 - commerce	2	1 (50 %)	1 (50 %)	-	-	-
Rez de chaussée Local commercial n°2 - Réserve	2	1 (50 %)	1 (50 %)	-	-	-
Rez de chaussée Local commercial n°2 - Wc	2	1 (50 %)	1 (50 %)	-	-	-
Rez de chaussée Local commercial n°2 - lavabo	2	1 (50 %)	1 (50 %)	-	-	-
Rez de chaussée Local commercial n°3 - commerce	2	-	2 (100 %)	-	-	-
Rez de chaussée partie commune - Entrée/couloir	2	1 (50 %)	1 (50 %)	-	-	-
1er étage partie commune - Palier	7	-	7 (100 %)	-	-	-
1er étage App n°1 - Entrée	12	-	12 (100 %)	-	-	-
1er étage App n°1 - Salle d'eau	8	-	8 (100 %)	-	-	-
1er étage App n°1 - Wc	8	-	8 (100 %)	-	-	-
1er étage App n°1 - Séjour avec coin repas	17	4 (23,5 %)	12 (70,6 %)	-	-	1 (5,9 %)
1er étage App n°1 - Chambre	23	8 (35 %)	12 (52 %)	-	1 (4 %)	2 (9 %)
1er étage App n°2 - Entrée	14	-	14 (100 %)	-	-	-
1er étage App n°2 - Salle d'eau	7	-	7 (100 %)	-	-	-

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
1er étage App n°2 - Wc	7	-	7 (100 %)	-	-	-
1er étage App n°2 - Chambre	15	4 (27 %)	8 (53 %)	-	2 (13 %)	1 (7 %)
1er étage App n°2 - Séjour avec coin repas	24	8 (33 %)	10 (42 %)	-	4 (17 %)	2 (8 %)
2 ième étage partie commune - Palier	7	-	7 (100 %)	-	-	-
2 ième étage App n°3 - Entrée	12	-	12 (100 %)	-	-	-
2 ième étage App n°3 - Salle d'eau	8	-	8 (100 %)	-	-	-
2 ième étage App n°3 - Wc	8	-	8 (100 %)	-	-	-
2 ième étage App n°3 - Séjour avec coin repas	17	4 (23,5 %)	12 (70,6 %)	-	-	1 (5,9 %)
2 ième étage App n°3 - Chambre	27	12 (44,4 %)	12 (44,3 %)	-	-	3 (11,1 %)
2 ième étage App n°4 - Entrée	14	-	12 (86 %)	-	2 (14 %)	-
2 ième étage App n°4 - Salle d'eau	8	-	8 (100 %)	-	-	-
2 ième étage App n°4 - Wc	8	-	8 (100 %)	-	-	-
2 ième étage App n°4 - Séjour avec coin repas	30	8 (27 %)	16 (53 %)	-	4 (13 %)	2 (7 %)
2 ième étage App n°4 - Chambre	23	4 (17,4 %)	14 (60,9 %)	-	4 (17,4 %)	1 (4,3 %)
3 ième étage partie commune - Grenier	11	1 (9 %)	10 (91 %)	-	-	-
TOTAL	337	60 (18 %)	247 (73 %)	-	17 (5 %)	13 (4 %)

Sous-Sol - Cave

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

-		Mur	plâtres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Plafond	plâtres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

Rez de chaussée Local commercial n°1 - salle restaurant

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

2		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
3					partie haute (> 1m)	0,1			
4		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
5					mesure 2	0,8			

Rez de chaussée Local commercial n°1 - cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

6		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
7					partie haute (> 1m)	0,4			
8		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0		0	
9					mesure 2	0,8			

Rez de chaussée Local commercial n°1 - Wc

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

10		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
11					partie haute (> 1m)	0,4			
12		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
13					mesure 2	0			

Rez de chaussée Local commercial n°1 - lavabo

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

14		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
15					partie haute (> 1m)	0,6			
16		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
17					mesure 2	0,4			

Rez de chaussée Local commercial n°2 - commerce

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

18		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
19					partie haute (> 1m)	0,4			
-		PLAFOND	Dalle faux plafond		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

Rez de chaussée Local commercial n°2 - Réserve

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

20		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
21					partie haute (> 1m)	0,4			
-		PLAFOND	Dalle faux plafond		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

Rez de chaussée Local commercial n°2 - Wc

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

22		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
23					partie haute (> 1m)	0,4			
-		PLAFOND	Dalle faux plafond		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

Rez de chaussée Local commercial n°2 - lavabo

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

24		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
25					partie haute (> 1m)	0,1			
-		PLAFOND	Dalle faux plafond		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

Rez de chaussée Local commercial n°3 - commerce

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

26		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
27					partie haute (> 1m)	0,5			
28		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
29					mesure 2	0,7			

Rez de chaussée partie commune - Entrée/couloir

Nombre d'unités de diagnostic : 2 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

30		MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
31					partie haute (> 1m)	0,1			
-		PLAFOND	Dalle faux plafond		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

1er étage partie commune - Palier

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

32	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
33					partie haute (> 1m)	0,4			
34	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
35					partie haute (> 1m)	0,5			
36	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
37					partie haute (> 1m)	0,7			
38	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
39					partie haute (> 1m)	0,6			
40	E	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
41					partie haute (> 1m)	0,4			
42	F	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
43					partie haute (> 1m)	0,4			
44		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
45					mesure 2	0,1			

1er étage App n°1 - Entrée

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

46	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
47					partie haute (> 1m)	0,1			
48	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
49					partie haute (> 1m)	0,7			
50	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
51					partie haute (> 1m)	0,4			
52	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
53					partie haute (> 1m)	0,1			
54		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
55					mesure 2	0			
56		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
57					mesure 2	0,3			
58	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
59					partie haute (> 1m)	0,4			
60	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
61					partie haute (> 1m)	0			
62	D	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
63					partie haute (> 1m)	0,2			
64	D	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
65					partie haute (> 1m)	0,4			
66	D	PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
67					partie haute (> 1m)	0,4			
68	D	Huisserie PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
69					partie haute (> 1m)	0,1			

1er étage App n°1 - Salle d'eau

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

70	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
71					partie haute (> 1m)	0,4			

72	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
73					partie haute (> 1m)	0,7			
74	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
75					partie haute (> 1m)	0,3			
76	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
77					partie haute (> 1m)	0,6			
78		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,1		0	
79					mesure 2	0,3			
80		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
81					mesure 2	0,6			
82	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
83					partie haute (> 1m)	0,1			
84	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,8		0	
85					partie haute (> 1m)	0,4			

1er étage App n°1 - Wc

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

86	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
87					partie haute (> 1m)	0,3			
88	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
89					partie haute (> 1m)	0,8			
90	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
91					partie haute (> 1m)	0,7			
92	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
93					partie haute (> 1m)	0,8			
94		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
95					mesure 2	0,4			
96		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
97					mesure 2	0,7			
98	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,8		0	
99					partie haute (> 1m)	0,5			
100	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
101					partie haute (> 1m)	0,1			

1er étage App n°1 - Séjour avec coin repas

Nombre d'unités de diagnostic : 17 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 1 soit 5,9 %

102	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
103					partie haute (> 1m)	0,4			
104	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
105					partie haute (> 1m)	0,7			
106	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
107					partie haute (> 1m)	0,5			
108	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
109					partie haute (> 1m)	0,2			
110		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
111					mesure 2	0,4			
112		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
113					mesure 2	0,7			
-	C	FENÊTRE intérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Huisserie FENÊTRE intérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	FENÊTRE extérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Huisserie FENÊTRE extérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
114	C	EMBRASURE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
115					mesure 2	0,3			
116	C	ALLÈGE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,5		0	
117					mesure 2	0,5			
118	C	VOLET	BOIS	PEINTURE	partie basse	7,4	Dégradé (Faïençage)	3	
119	B	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
120					partie haute (> 1m)	0,5			
121	B	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
122					partie haute (> 1m)	0,4			
123	B	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
124					partie haute (> 1m)	0,2			
125	B	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
126					partie haute (> 1m)	0,3			

1er étage App n°1 - Chambre

Nombre d'unités de diagnostic : 23 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 2 soit 9 %

127	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
128					partie haute (> 1m)	0,6			
129	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
130					partie haute (> 1m)	0,4			
131	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
132					partie haute (> 1m)	0,1			
133	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
134					partie haute (> 1m)	0,4			
135	E	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
136					partie haute (> 1m)	0,7			
137		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
138					mesure 2	0,4			
139		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,6		0	
140					mesure 2	0,5			
-	C	FENÊTRE intérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Huisserie FENÊTRE intérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	FENÊTRE extérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Huisserie FENÊTRE extérieure	BOIS >1949	PEINTURE	Non mesurée	-		NM	Elément récent
141	C	EMBRASURE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
142					mesure 2	0,5			
143	D	EMBRASURE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,1		0	
144					mesure 2	0,4			
145	C	ALLÈGE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,6		0	
146					mesure 2	0,7			

147	C	VOLET 1	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,1	Dégradé (Craquage)	3	
148	D	VOLET 2	BOIS	PEINTURE	partie basse	0,1	Dégradé (Craquage)	3	
149	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
150					partie haute (> 1m)	0,1			
151	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
152					partie haute (> 1m)	0,7			
-	C	Fenêtre intérieure	pvc		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie Fenêtre intérieure	pvc		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Fenêtre extérieure	pvc		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie Fenêtre extérieure	pvc		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
153		Garde corp balcon	Métal	peinture	mesure 1	8,7	Etat d'usage (Usure par friction)	2	

1er étage App n°2 - Entrée

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

154	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
155					partie haute (> 1m)	0,3			
156	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
157					partie haute (> 1m)	0,4			
158	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
159					partie haute (> 1m)	0,7			
160	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
161					partie haute (> 1m)	0,7			
162		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,5		0	
163					mesure 2	0,4			
164		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
165					mesure 2	0,5			
166	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
167					partie haute (> 1m)	0,4			
168	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
169					partie haute (> 1m)	0			
170	A	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
171					partie haute (> 1m)	0,7			
172	A	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
173					partie haute (> 1m)	0,7			
174	B	PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
175					partie haute (> 1m)	0			
176	B	Huisserie PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
177					partie haute (> 1m)	0,4			
178	C	PORTE 4	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
179					partie haute (> 1m)	0,7			
180	C	Huisserie PORTE 4	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
181					partie haute (> 1m)	0,4			

1er étage App n°2 - Salle d'eau

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

182	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
183					partie haute (> 1m)	0			
184	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
185					partie haute (> 1m)	0,7			
186	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
187					partie haute (> 1m)	0,2			
188	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
189					partie haute (> 1m)	0,4			
190		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
191					mesure 2	0,1			
192	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
193					partie haute (> 1m)	0,5			
194	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
195					partie haute (> 1m)	0,6			

1er étage App n°2 - Wc

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

196	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
197					partie haute (> 1m)	0,3			
198	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
199					partie haute (> 1m)	0,5			
200	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
201					partie haute (> 1m)	0,6			
202	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
203					partie haute (> 1m)	0,6			
204		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
205					mesure 2	0,7			
206	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
207					partie haute (> 1m)	0,5			
208	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
209					partie haute (> 1m)	0,2			

1er étage App n°2 - Chambre

Nombre d'unités de diagnostic : 15 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 1 soit 7 %

210	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
211					partie haute (> 1m)	0,4			
212	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
213					partie haute (> 1m)	0,2			
214	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
215					partie haute (> 1m)	0,3			
216	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
217					partie haute (> 1m)	0,3			
218		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
219					mesure 2	0,7			
220		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	

221					mesure 2	0,2			
-	D	FENÊTRE intérieure	PVC Composant > 1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	Huisserie FENÊTRE intérieure	PVC Composant > 1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	FENÊTRE extérieure	PVC Composant > 1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	Huisserie FENÊTRE extérieure	PVC Composant > 1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
222	D	EMBRASURE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
223					mesure 2	0,4			
224	D	ALLÈGE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
225					mesure 2	0,4			
226	D	VOLET	BOIS	PEINTURE	partie basse	3,4	Dégradé (Farinage)	3	
227	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	4,7	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
228	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	5,4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	

1er étage App n°2 - Séjour avec coin repas

Nombre d'unités de diagnostic : 24 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 2 soit 8 %

229	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
230					partie haute (> 1m)	0,4			
231	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
232					partie haute (> 1m)	0,7			
233	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
234					partie haute (> 1m)	0,2			
235	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
236					partie haute (> 1m)	0,7			
237		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,6		0	
238					mesure 2	0,2			
239		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
240					mesure 2	0,4			
-	C	FENÊTRE 1 intérieure	PVC Composant > 1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 1 intérieure	PVC Composant > 1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 1 extérieure	PVC Composant > 1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 1 extérieure	PVC Composant > 1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 2 intérieure	PVC Composant > 1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 2 intérieure	PVC Composant > 1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 2 extérieure	PVC Composant > 1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 2 extérieure	PVC Composant > 1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
241	C	EMBRASURE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
242					mesure 2	0,1			
243	C	EMBRASURE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
244					mesure 2	0,4			
245	C	ALLÈGE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
246					mesure 2	0,1			
247	C	ALLÈGE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,1		0	
248					mesure 2	0,2			
249	C	VOLET 1	BOIS	PEINTURE	partie basse	3,4	Dégradé (Farinage)	3	
250	C	VOLET 2	BOIS	PEINTURE	partie basse	7,4	Dégradé (Farinage)	3	
251	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	6,7	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
252	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	4,7	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
253	B	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	6,7	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
254	B	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	4,1	Etat d'usage (Usure par friction)	2	

2 ième étage partie commune - Palier

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

255	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
256					partie haute (> 1m)	0,2			
257	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
258					partie haute (> 1m)	0			
259	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
260					partie haute (> 1m)	0,4			
261	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
262					partie haute (> 1m)	0,7			
263	E	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
264					partie haute (> 1m)	0,3			
265	F	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
266					partie haute (> 1m)	0,3			
267		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,6		0	
268					mesure 2	0,7			

2 ième étage App n°3 - Entrée

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

269	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
270					partie haute (> 1m)	0,3			
271	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
272					partie haute (> 1m)	0,2			
273	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
274					partie haute (> 1m)	0,3			
275	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
276					partie haute (> 1m)	0,4			
277		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
278					mesure 2	0,4			
279		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
280					mesure 2	0,5			
281	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
282					partie haute (> 1m)	0			
283	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
284					partie haute (> 1m)	0,4			
285	D	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
286					partie haute (> 1m)	0,5			
287	D	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
288					partie haute (> 1m)	0,5			
289	D	PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
290					partie haute (> 1m)	0,1			
291	D	Huisserie PORTE 3	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
292					partie haute (> 1m)	0,4			

2 ième étage App n°3 - Salle d'eau

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

293	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
294					partie haute (> 1m)	0,7			
295	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
296					partie haute (> 1m)	0,4			
297	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
298					partie haute (> 1m)	0,4			
299	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
300					partie haute (> 1m)	0,5			
301		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,6		0	
302					mesure 2	0,1			
303		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
304					mesure 2	0,4			
305	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
306					partie haute (> 1m)	0,2			
307	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
308					partie haute (> 1m)	0,8			

2 ième étage App n°3 - Wc

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

309	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
310					partie haute (> 1m)	0,5			
311	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
312					partie haute (> 1m)	0,1			
313	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
314					partie haute (> 1m)	0,6			
315	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
316					partie haute (> 1m)	0,4			
317		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,1		0	
318					mesure 2	0,4			
319		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
320					mesure 2	0,5			
321	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
322					partie haute (> 1m)	0,4			
323	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
324					partie haute (> 1m)	0,7			

2 ième étage App n°3 - Séjour avec coin repas

Nombre d'unités de diagnostic : 17 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 1 soit 5,9 %

325	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
326					partie haute (> 1m)	0,2			
327	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
328					partie haute (> 1m)	0,5			
329	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
330					partie haute (> 1m)	0,7			
331	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
332					partie haute (> 1m)	0,3			
333		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
334					mesure 2	0,4			
335		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0		0	
336					mesure 2	0,4			
-	C	FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
337	C	EMBRASURE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
338					mesure 2	0,4			
339	C	ALLÈGE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
340					mesure 2	0,2			
341	C	VOLET	BOIS	PEINTURE	partie basse	3,4	Dégradé (Ecaillage)	3	
342	B	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
343					partie haute (> 1m)	0,4			
344	B	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
345					partie haute (> 1m)	0,4			
346	B	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
347					partie haute (> 1m)	0,4			

346	B	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
348					partie haute (> 1m)	0,7			

2 léme étage App n°3 - Chambre

Nombre d'unités de diagnostic : 27 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 3 soit 11,1 %

350	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
351					partie haute (> 1m)	0,7			
352	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
353					partie haute (> 1m)	0,7			
354	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
355					partie haute (> 1m)	0,7			
356	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
357					partie haute (> 1m)	0,1			
358	E	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
359					partie haute (> 1m)	0,4			
360		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
361					mesure 2	0,4			
362		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
363					mesure 2	0,4			
364	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
365					partie haute (> 1m)	0,6			
366	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
367					partie haute (> 1m)	0,7			
-	C	FENÊTRE 1 intérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 1 intérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 1 extérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 1 extérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	FENÊTRE 2 intérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	Huisserie FENÊTRE 2 intérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	FENÊTRE 2 extérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	Huisserie FENÊTRE 2 extérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	E	FENÊTRE 3 intérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	E	Huisserie FENÊTRE 3 intérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	E	FENÊTRE 3 extérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	E	Huisserie FENÊTRE 3 extérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
368	C	ALLÉGE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
369					mesure 2	0,7			
370	D	ALLÉGE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0		0	
371					mesure 2	0,2			
372	E	ALLÉGE FENÊTRE 3	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
373					mesure 2	0,8			
374	C	VOLET 1	BOIS	PEINTURE	partie basse	5,1	Dégradé (Ecaillage)	3	
375	D	VOLET 2	BOIS	PEINTURE	partie basse	5,1	Dégradé (Ecaillage)	3	
376	E	VOLET 3	BOIS	PEINTURE	partie basse	5,1	Dégradé (Ecaillage)	3	

2 léme étage App n°4 - Entrée

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

377	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
378					partie haute (> 1m)	0,1			
379	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
380					partie haute (> 1m)	0,2			
381	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
382					partie haute (> 1m)	0,2			
383	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
384					partie haute (> 1m)	0,5			
385		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
386					mesure 2	0,5			
387		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
388					mesure 2	0,1			
389	D	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	5,4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
390	D	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	8,1	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
391	A	Porte 1	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
392					partie haute (> 1m)	0,4			
393	A	Huisserie Porte 1	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,4		0	
394					partie haute (> 1m)	0,2			
395	A	Porte 2	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,7		0	
396					partie haute (> 1m)	0,7			
397	A	Huisserie Porte 2	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,4		0	
398					partie haute (> 1m)	0,6			
399	B	Porte 3	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,2		0	
400					partie haute (> 1m)	0,4			
401	B	Huisserie Porte 3	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,5		0	
402					partie haute (> 1m)	0,1			

2 léme étage App n°4 - Salle d'eau

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

403	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
404					partie haute (> 1m)	0,3			
405	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,5		0	
406					partie haute (> 1m)	0,5			
407	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0		0	
408					partie haute (> 1m)	0,1			
409	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
410					partie haute (> 1m)	0,4			
411		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,3		0	
412					mesure 2	0,4			
413		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,1		0	
414					mesure 2	0,5			
415	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,6		0	
416					partie haute (> 1m)	0,6			
417	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
418					partie haute (> 1m)	0,2			

2 léme étage App n°4 - Wc

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

419	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
420					partie haute (> 1m)	0,2			
421	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
422					partie haute (> 1m)	0,2			
423	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
424					partie haute (> 1m)	0,3			
425	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
426					partie haute (> 1m)	0,4			
427		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
428					mesure 2	0,3			
429		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
430					mesure 2	0,4			
431	A	PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
432					partie haute (> 1m)	0,7			
433	A	Huisserie PORTE	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
434					partie haute (> 1m)	0,3			

2 léme étage App n°4 - Séjour avec coin repas

Nombre d'unités de diagnostic : 30 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 2 soit 7 %

435	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
436					partie haute (> 1m)	0,5			
437	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
438					partie haute (> 1m)	0,5			
439	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
440					partie haute (> 1m)	0,3			
441	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,4		0	
442					partie haute (> 1m)	0,4			
443		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,5		0	
444					mesure 2	0,7			
445		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,6		0	
446					mesure 2	0,5			
-	C	FENÊTRE 1 intérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 1 intérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 1 extérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 1 extérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 2 extérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 2 intérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	FENÊTRE 2 extérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Huisserie FENÊTRE 2 extérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
447	C	EMBRASURE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
448					mesure 2	0,3			
449	C	EMBRASURE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
450					mesure 2	0,3			
451	C	ALLÈGE FENÊTRE 1	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0		0	
452					mesure 2	0,5			
453	C	ALLÈGE FENÊTRE 2	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,2		0	
454					mesure 2	0,5			
455	C	VOLET 1	BOIS	PEINTURE	partie basse	5,6	Dégradé (Ecaillage)	3	
456	C	VOLET 2	BOIS	PEINTURE	partie basse	5,7	Dégradé (Ecaillage)	3	
457	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	6,1	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
458	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	8,1	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
459	B	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	8,1	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
460	B	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	6,2	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
461	A	Porte 1	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,6		0	
462					partie haute (> 1m)	0,2			

463	A	Huisserie Porte 1	bois	peinture	partie basse (< 1m)	6,7		0	
464					partie haute (> 1m)	6,3			
465	A	Porte 2	bois	peinture	partie basse (< 1m)	6,5		0	
466					partie haute (> 1m)	6,4			
467	A	Huisserie Porte 2	bois	peinture	partie basse (< 1m)	6,7		0	
468					partie haute (> 1m)	6,2			
469	B	Porte 3	bois	peinture	partie basse (< 1m)	6,2		0	
470					partie haute (> 1m)	6,3			
471	B	Huisserie Porte 3	bois	peinture	partie basse (< 1m)	6,3		0	
472					partie haute (> 1m)	6,5			

2 ième étage App n°4 - Chambre

Nombre d'unités de diagnostic : 23 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 1 soit 4,3 %

473	A	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
474					partie haute (> 1m)	0			
475	B	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
476					partie haute (> 1m)	0,2			
477	C	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
478					partie haute (> 1m)	0			
479	D	MUR	PLÂTRE	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,7		0	
480					partie haute (> 1m)	0,4			
481		PLAFOND	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,5		0	
482					mesure 2	0,8			
483		PLINTHES	BOIS	PEINTURE	mesure 1	0,4		0	
484					mesure 2	0			
-	D	FENÊTRE intérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	Huisserie FENÊTRE intérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	FENÊTRE extérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	Huisserie FENÊTRE extérieure	PVC Composant >1949		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
485	D	EMBRASURE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,7		0	
486					mesure 2	0,3			
487	D	ALLÈGE FENÊTRE	PLÂTRE	PEINTURE	mesure 1	0,6		0	
488					mesure 2	0,4			
489	D	VOLET	BOIS	PEINTURE	partie basse	6,1	Dégradé (Farinage)	3	
490	A	PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	7,4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
491	A	Huisserie PORTE 1	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	8,8	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
492	B	PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	3,4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
493	B	Huisserie PORTE 2	BOIS	PEINTURE	partie basse (< 1m)	7,4	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
494	A	Porte 1	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,1		0	
495					partie haute (> 1m)	0,8			
496	A	Huisserie Porte 1	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,2		0	
497					partie haute (> 1m)	0,7			
498	A	Porte 2	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,4		0	
499					partie haute (> 1m)	0,7			
500	A	Huisserie Porte 2	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,7		0	
501					partie haute (> 1m)	0,7			
502	B	Porte 3	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,7		0	
503					partie haute (> 1m)	0,5			
504	B	Huisserie Porte 3	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
505					partie haute (> 1m)	0,7			

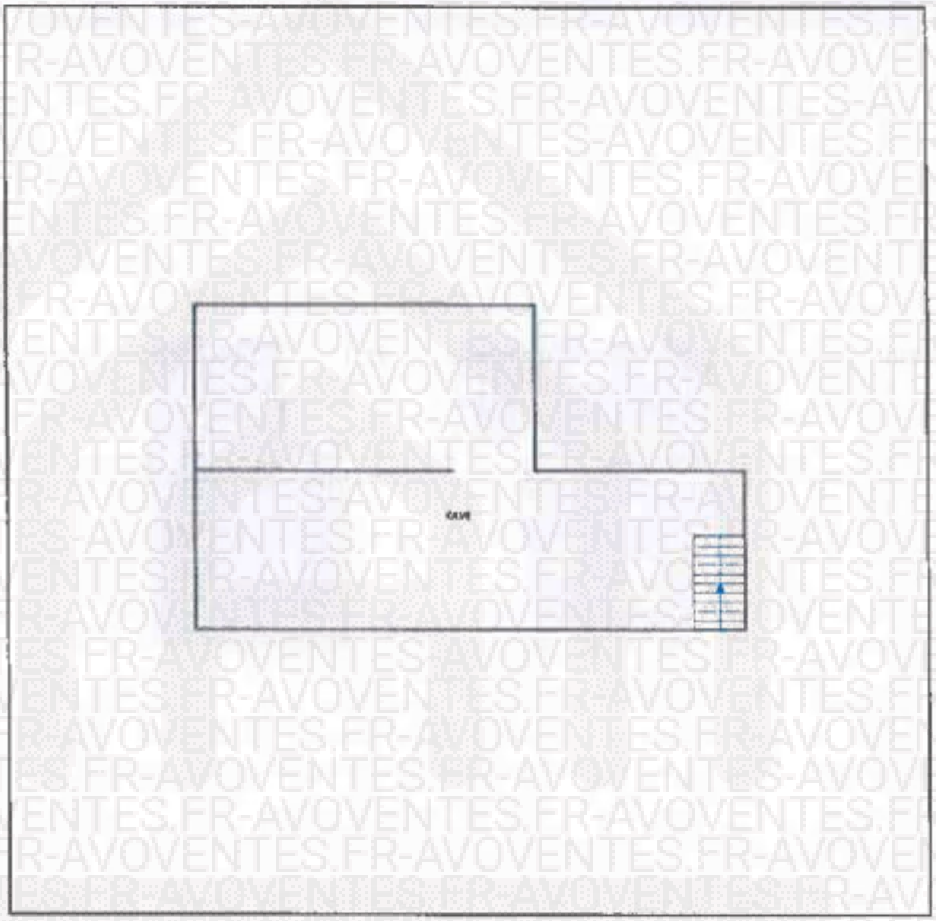
3 ième étage partie commune - Grenier

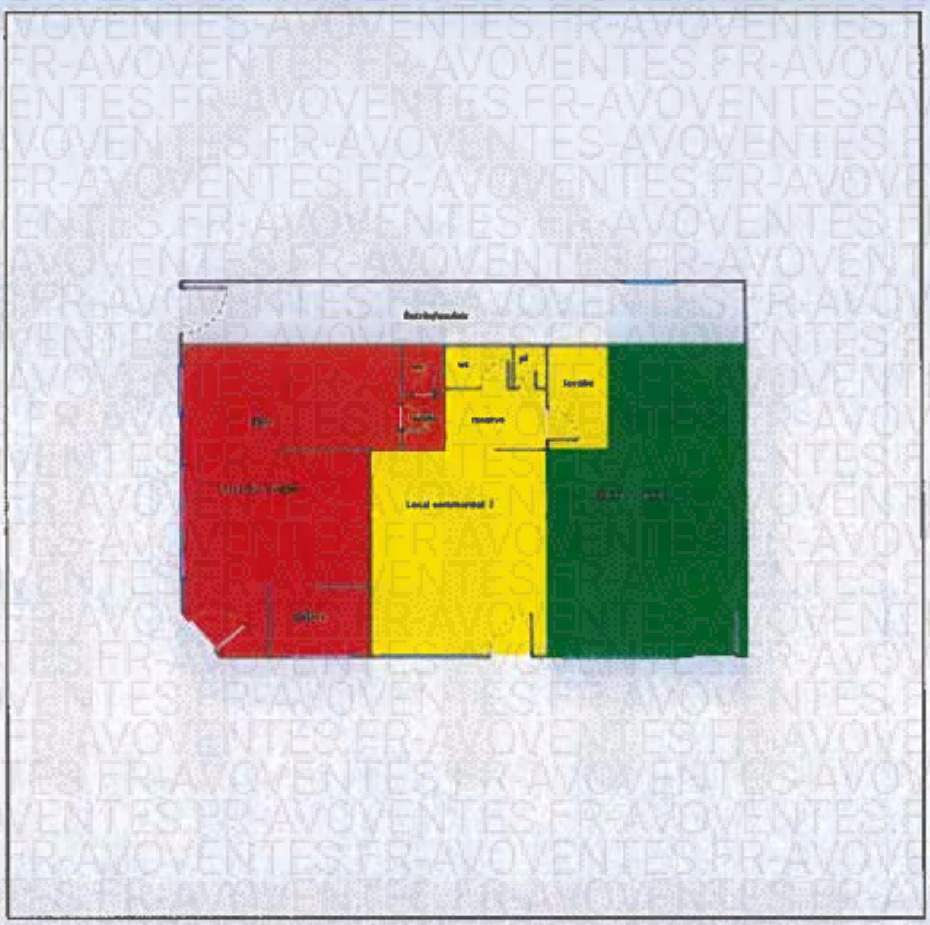
Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

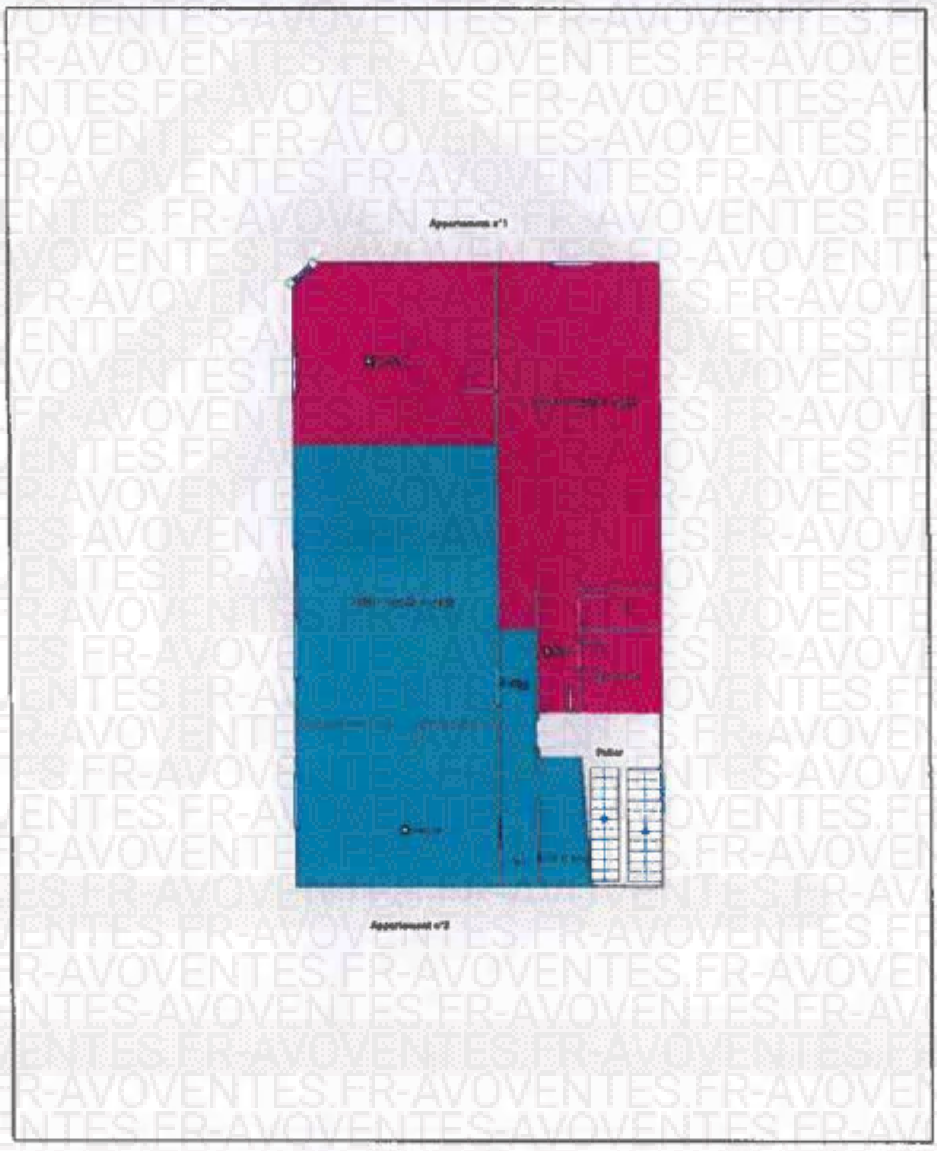
506	A	MUR	pierres	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
507					partie haute (> 1m)	0,7			
508	B	MUR	pierres	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,1		0	
509					partie haute (> 1m)	0,7			
510	C	MUR	pierres	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,3		0	
511					partie haute (> 1m)	0,1			
512	D	MUR	pierres	PEINTURE	partie basse (< 1m)	0,2		0	
513					partie haute (> 1m)	0,7			
-		PLAFOND	ambrasse		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
514	A	Porte 1	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,3		0	
515					partie haute (> 1m)	0,7			
516	A	Huisserie Porte 1	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,3		0	
517					partie haute (> 1m)	0,4			
518	A	Porte 2	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,2		0	
519					partie haute (> 1m)	0,5			
520	A	Huisserie Porte 2	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,6		0	
521					partie haute (> 1m)	0,5			
522	B	Porte 3	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,2		0	
523					partie haute (> 1m)	0,2			
524	B	Huisserie Porte 3	bois	peinture	partie basse (< 1m)	0,6		0	
525					partie haute (> 1m)	0,4			

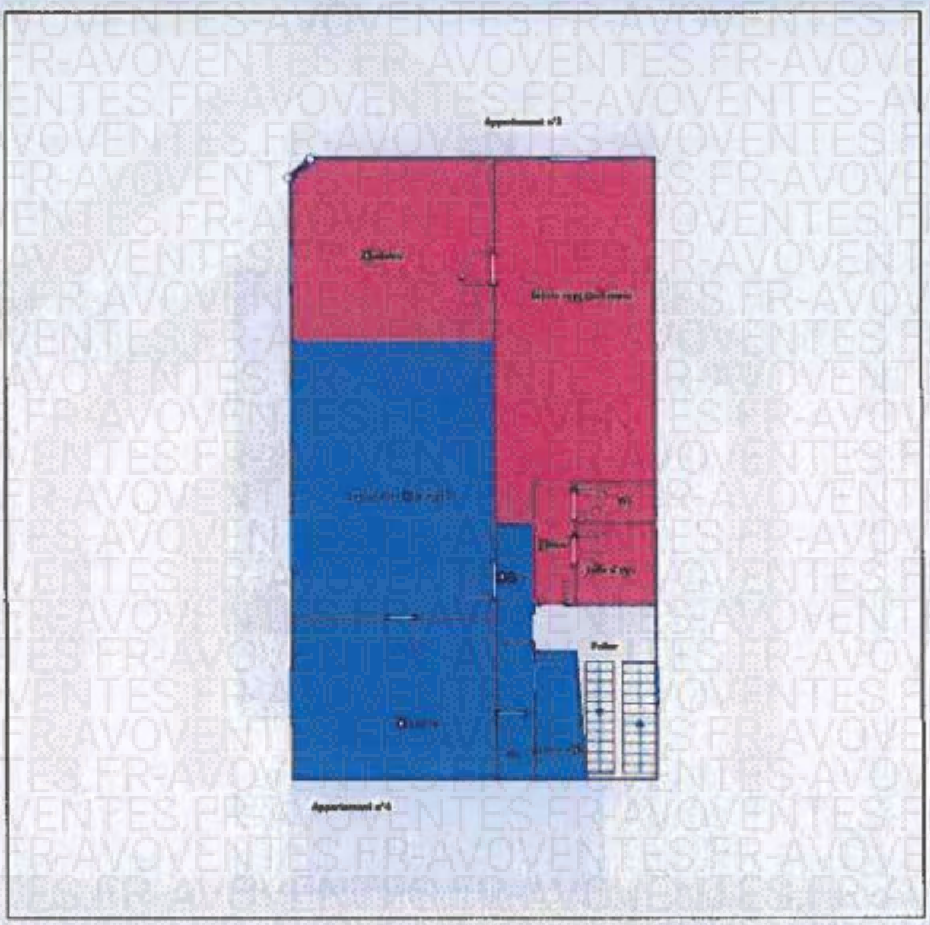
NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la règlementation.
* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

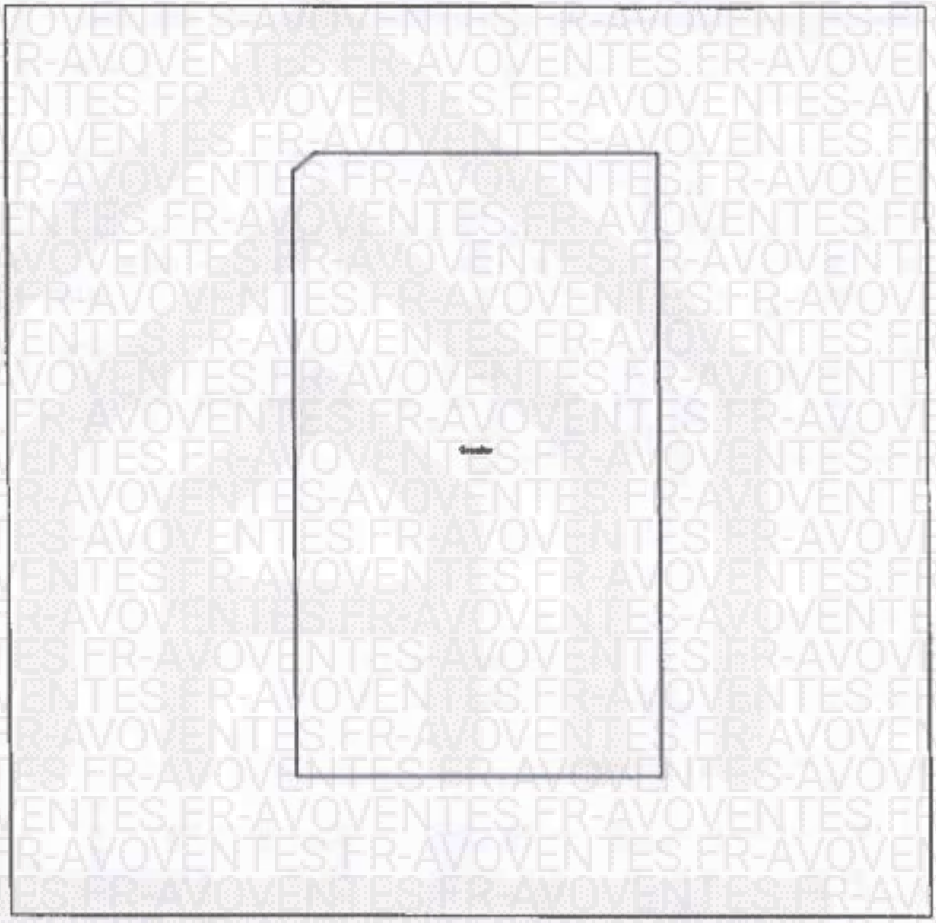
Localisation des mesures sur croquis de repérage


cave


Local commercial 1


Appartement n°1
Palier
Appartement n°2





6. Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	337	60	247	0	17	13
%	100	18 %	73 %	0 %	5 %	4 %

6.2 Recommandations au propriétaire

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

intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (dégradé) sur certaines unités de diagnostic et en application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.

Dans le cas d'une location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale (article L 1334-9 du Code de la Santé Publique).

6.3 Commentaires

Constatations diverses :
Néant

Validité du constat :
Du fait de la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, le présent constat a une durée de validité de 1 an (jusqu'au 12/05/2026).

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

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

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

Situations de risque de saturnisme infantile

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

Situations de dégradation de bâti

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

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

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

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

Remarque : Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***LCC QUALIXPERT - 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)***

Fait à Cosne-Cours-sur-Loire, le 13/05/2025

©AVOVENTES.FR

7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :
«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»
«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

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

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

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 19 aout 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

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

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

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

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

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

Sites Internet :

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

9. Annexes

9.1 Notice d'information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradés à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyer souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

9.2 Illustrations

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

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

Constat de risque d'exposition au plomb n° 2025-
SEB-1829_p01

La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C3263

©AVOVENTES.FR

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable** **Du 15/03/2024** **au 12/03/2031**	**Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.**
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable** **Du 26/12/2023** **au 25/12/2030**	**Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.**
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable** **Du 26/01/2024** **au 26/01/2031**	**Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.**
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable** **Du 22/03/2024** **au 21/03/2031**	**Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.**
Amiante avec mention	**Certificat valable** **Du 30/01/2024** **au 29/01/2031**	**Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le diagnostic amiante électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.**
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable** **Du 11/05/2023** **au 10/05/2033**	**Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.**

Date d'établissement le dimanche 01 septembre 2024

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

PR Certification de compétence version N 010120

REPERAGE AMIANTE

Numéro de dossier : 2025-SEB-1829_p01
Date du repérage : 13/05/2025

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

Références réglementaires

Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1er juin 2015.

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : **2-4 rue de la REVENDERIE et 7 rue des BOUCHERIE** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : Code postal, ville : **58000 NEVERS** **Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 241**
Périmètre de repérage :	**Ensemble du bien**
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	**Immeuble locaux commerciaux et appartements** **Habitation (maison individuelle)** **Avant 1949**

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : Adresse :
Le commanditaire	Nom et prénom : **S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE** Adresse : **Z.I. de Villemenant - B.P. 12** **58130 GUERIGNY**

©AVOVENTES.FR

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport		rateur de pérage	LCC QUALIXPERT 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES	Obtention : 30/01/2024 Échéance : 21/02/2031 N° de certification : C3263

Raison sociale de l'entreprise : **ABC DIAGNOSTIC EXPERT** (Numéro SIRET : **949 267 470 00019**)
Adresse : **CAMPUS D'AFFAIRES, 58200 Cosne-Cours-sur-Loire**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **62678800 - 31/12/2025**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 23/05/2025, remis au propriétaire le 23/05/2025
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 29 pages, la conclusion est située en page 2.

CONSTAT DE REPERAGE AMIANTE

a

Sommaire

1 **Les conclusions**
2 **Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
3 **La mission de repérage**
- 3.1 L'objet de la mission
- 3.2 Le cadre de la mission
- 3.2.1 L'intitulé de la mission
- 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
- 3.2.3 L'objectif de la mission
- 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
- 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
- 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

5 **Résultats détaillés du repérage**
- 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
- 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
- 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse

6 **Signatures**
7 **Annexes**

1. – Les conclusions

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

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste A ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :
Faux plafonds (Rez de chaussée Local commercial n°2 - commerce)
Faux plafonds (Rez de chaussée Local commercial n°2 - Réserve)
Faux plafonds (Rez de chaussée Local commercial n°2 - Wc)
Faux plafonds (Rez de chaussée Local commercial n°2 - lavabo)
Faux plafonds (Rez de chaussée partie commune - Entrée/couloir)

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :
Dalles de sol (1er étage App n°2 - Entrée)
Dalles de sol (1er étage App n°2 - Chambre)
Dalles de sol (1er étage App n°2 - Séjour avec coin repas)
Dalles de sol (2 ième étage App n°4 - Entrée)
Dalles de sol (2 ième étage App n°4 - Séjour avec coin repas)
Dalles de sol (2 ième étage App n°4 - Chambre)

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant		

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : Institut technique des gaz et de l'air (ITGA)
Adresse : 44 RUE JEAN HUSS 42000 SAINT ETIENNE
Numéro de l'accréditation Cofrac : 1-6090 REV. 7

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' *«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

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

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

Liste A	
Composant de la construction	*Partie des composants à vérifier ou à sonder*
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	*Partie des composants à vérifier ou à sonder*
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de parements)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau inconnu)
	Entourages de poteaux (autres matériaux)
	Coffrages perdus
Cloisons légères et préfabriquées, Gaines et Coffres techniques	Enduits projetés
	Parements de cloisons
2. Plafonds et planchers	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres techniques	Enduits projetés
	Parements utilités en vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Potyurethane
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couverture (composites)
	Accessoires de couverture (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Parements (composites)
	Parements (fibres-ciment)
Conduits en toitures et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fluides en amiante-ciment

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

Composant de la construction	Partie des composants ayant été inspectés (Description)	Sur demande et sur information
Néant	-	

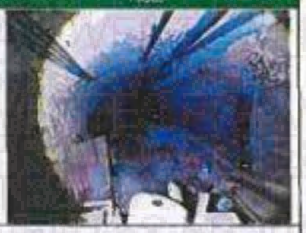
3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

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

Descriptif des pièces visitées

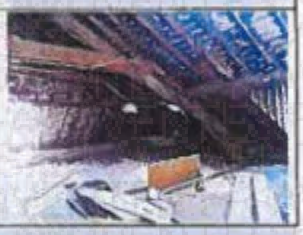
Sous-Sol - Cave. **1er étage App n°2 - Entrée,**

Rez de chaussée Local commercial n°1 - salle restaurant,
Rez de chaussée Local commercial n°1 - cuisine,
Rez de chaussée Local commercial n°1 - Wc,
Rez de chaussée Local commercial n°1 - lavabo,
Rez de chaussée Local commercial n°2 - commerce,
Rez de chaussée Local commercial n°2 - Réserve,
Rez de chaussée Local commercial n°2 - Wc,
Rez de chaussée Local commercial n°2 - lavabo,
Rez de chaussée Local commercial n°3 - commerce,
Rez de chaussée partie commune - Entrée/couloir,
1er étage partie commune - Palier,
1er étage App n°1 - Entrée,
1er étage App n°1 - Salle d'eau,
1er étage App n°1 - Wc,
1er étage App n°1 - Séjour avec coin repas,
1er étage App n°1 - Chambre,
1er étage App n°2 - Salle d'eau,
1er étage App n°2 - Wc,
1er étage App n°2 - Chambre,
1er étage App n°2 - Séjour avec coin repas,
2 iéme étage partie commune - Palier,
2 iéme étage App n°3 - Entrée,
2 iéme étage App n°3 - Salle d'eau,
2 iéme étage App n°3 - Wc,
2 iéme étage App n°3 - Séjour avec coin repas,
2 iéme étage App n°3 - Chambre,
2 iéme étage App n°4 - Entrée,
2 iéme étage App n°4 - Salle d'eau,
2 iéme étage App n°4 - Wc,
2 iéme étage App n°4 - Séjour avec coin repas,
2 iéme étage App n°4 - Chambre,
3 iéme étage partie commune - Grenier

Localisation	Description	Photo
Sous-Sol - Cave	Sol : terre Mur : pierres Plafond : pierres	
Rez de chaussée Local commercial n°1 - salle restaurant	SOL : CARRELAGE MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE	
Rez de chaussée Local commercial n°1 - cuisine	SOL : CARRELAGE MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE	
Rez de chaussée Local commercial n°1 - Wc	SOL : CARRELAGE MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE	
Rez de chaussée Local commercial n°1 - lavabo	SOL : CARRELAGE MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE	
Rez de chaussée Local commercial n°2 - commerce	SOL : CARRELAGE MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : Dalle faux plafond	
Rez de chaussée Local commercial n°2 - Réserve	SOL : CARRELAGE MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : Dalle faux plafond	
Rez de chaussée Local commercial n°2 - Wc	SOL : CARRELAGE MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : Dalle faux plafond	
Rez de chaussée Local commercial n°2 - lavabo	SOL : CARRELAGE MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : Dalle faux plafond	
Rez de chaussée Local commercial n°3 - commerce	SOL : parquet flottant et MOQUETTE COLLÉE MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE	
Rez de chaussée partie commune - Entrée/couloir	SOL : CARRELAGE MUR : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : Dalle faux plafond	
1er étage partie commune - Palier	SOL : LINOLEUM MUR A, B, C, D, E, F : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE	
1er étage App n°1 - Entrée	SOL : LINOLEUM	

Localisation	Description	Photo
	MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 D : BOIS et PEINTURE PORTE 3 D : BOIS et PEINTURE	
1er étage App n°1 - Salle d'eau	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	
1er étage App n°1 - Wc	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	
1er étage App n°1 - Séjour avec coin repas	SOL : LINOLEUM MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE C : BOIS > 1949 et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE C : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE C : PLÂTRE et PEINTURE VOLET C : BOIS et PEINTURE PORTE 1 B : BOIS et PEINTURE PORTE 2 B : BOIS et PEINTURE	
1er étage App n°1 - Chambre	SOL : LINOLEUM MUR A, B, C, D, E : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE C : BOIS > 1949 et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 1 C : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 2 D : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE C : PLÂTRE et PEINTURE VOLET 1 C : BOIS et PEINTURE VOLET 2 D : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE Fenêtre C : pvc Garde corp balcon : Métal et peinture	
1er étage App n°2 - Salle d'eau	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	
1er étage App n°2 - Wc	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	
1er étage App n°2 - Entrée	SOL : Dalle de sol MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 A : BOIS et PEINTURE PORTE 3 B : BOIS et PEINTURE PORTE 4 C : BOIS et PEINTURE	
1er étage App n°2 - Séjour avec coin repas	SOL : Dalle de sol MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE 1 C : PVC Composant >1949 FENÊTRE 2 C : PVC Composant >1949 EMBRASURE FENÊTRE 1 C : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 2 C : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 1 C : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 2 C : PLÂTRE et PEINTURE VOLET 1 C : BOIS et PEINTURE VOLET 2 C : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 B : BOIS et PEINTURE	
1er étage App n°2 - Chambre	SOL : Dalle de sol MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE D : PVC Composant >1949 EMBRASURE FENÊTRE D : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE D : PLÂTRE et PEINTURE VOLET D : BOIS et PEINTURE	

Localisation	Description	Photo
	PORTE A : BOIS et PEINTURE	
2 ième étage partie commune : Palier	SOL : LINOLEUM MUR A, B, C, D, E, F : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE	
2 ième étage App n°3 : Entrée	SOL : LINOLEUM MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 D : BOIS et PEINTURE PORTE 3 D : BOIS et PEINTURE	
2 ième étage App n°3 : Salle d'eau	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	
2 ième étage App n°3 : Wc	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	
2 ième étage App n°3 : Chambre	SOL : LINOLEUM MUR A, B, C, D, E : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE FENÊTRE 1 C : PVC Composant > 1949 FENÊTRE 2 D : PVC Composant > 1949 FENÊTRE 3 E : PVC Composant > 1949 ALLÈGE FENÊTRE 1 C : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 2 D : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 3 E : PLÂTRE et PEINTURE VOLET 1 C : BOIS et PEINTURE VOLET 2 D : BOIS et PEINTURE VOLET 3 E : BOIS et PEINTURE	
2 ième étage App n°3 : Séjour avec coin repas	SOL : LINOLEUM MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE C : PVC EMBRASURE FENÊTRE C : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE C : PLÂTRE et PEINTURE VOLET C : BOIS et PEINTURE PORTE 1 B : BOIS et PEINTURE PORTE 2 B : BOIS et PEINTURE	
2 ième étage App n°4 : Entrée	SOL : Dalle de sol MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE D : BOIS et PEINTURE Porte 1 A : bois et peinture Porte 2 A : bois et peinture Porte 3 B : bois et peinture	
2 ième étage App n°4 : Salle d'eau	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	
2 ième étage App n°4 : Wc	SOL : CARRELAGE MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE PORTE A : BOIS et PEINTURE	
2 ième étage App n°4 : Séjour avec coin repas	SOL : Dalle de sol MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE 1 C : PVC Composant > 1949 FENÊTRE 2 C : PVC Composant > 1949 EMBRASURE FENÊTRE 1 C : PLÂTRE et PEINTURE EMBRASURE FENÊTRE 2 C : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 1 C : PLÂTRE et PEINTURE ALLÈGE FENÊTRE 2 C : PLÂTRE et PEINTURE VOLET 1 C : BOIS et PEINTURE VOLET 2 C : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 B : BOIS et PEINTURE	

Localisation	Description	Photo
	Porte 1 A : bois et peinture Porte 2 A : bois et peinture Porte 3 B : bois et peinture	
2 ième étage App n°4 - Chambre	SOL : Dalle de sol MUR A, B, C, D : PLÂTRE et PEINTURE PLAFOND : PLÂTRE et PEINTURE PLINTHES : BOIS et PEINTURE FENÊTRE D : PVC Composant > 1949 EMBRASURE FENÊTRE D : PLÂTRE et PEINTURE ALLÉGE FENÊTRE D : PLÂTRE et PEINTURE VOLET D : BOIS et PEINTURE PORTE 1 A : BOIS et PEINTURE PORTE 2 B : BOIS et PEINTURE Porte 1 A : bois et peinture Porte 2 A : bois et peinture Porte 3 B : bois et peinture	
3 ième étage partie commune - Grenier	SOL : bois MUR A, B, C, D : pierres et PEINTURE PLAFOND : ardoises Porte 1 A : bois et peinture Porte 2 A : bois et peinture Porte 3 B : bois et peinture	

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 23/05/2025
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 13/05/2025
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage : 06 h 45
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

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

4.4 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant - Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Rez de chaussée Local commercial n°2 - commerce	Identifiant: 007 Echantillon: P001- 1829P01, réf. labo : IT112505-8453 P003- 1829P01, réf. labo : IT112505-8454 Description: Faux plafonds Composant de la construction: 1- Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Faux plafonds Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)		Néant
Rez de chaussée Local commercial n°2 - Réserve	Identifiant: 007 Echantillon: P001-1829P01, réf. labo : IT112505-8453 P003-1829P01, réf. labo : IT112505-8454 Description: Faux plafonds Composant de la construction: 1- Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Faux plafonds Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)		Prévoir la dépose et l'évacuation des matériaux amiantés par un professionnel du désamiantage
Rez de chaussée Local commercial n°2 - WC	Identifiant: 007 Echantillon: P001-1829P01, réf. labo : IT112505-8453 P003-1829P01, réf. labo : IT112505-8454 Description: Faux plafonds Composant de la construction: 1- Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Faux plafonds Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)		Néant
Rez de chaussée Local commercial n°2 - Local technique	Identifiant: 007 Echantillon: P001-1829P01, réf. labo : IT112505-8453 P003-1829P01, réf. labo : IT112505-8454 Description: Faux plafonds Composant de la construction: 1- Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Faux plafonds Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)		Néant
Rez de chaussée partie commune - Entrée/couloir	Identifiant: 007 Echantillon: P001-1829P01, réf. labo : IT112505-8453 P003-1829P01, réf. labo : IT112505-8454 Description: Faux plafonds Composant de la construction: 1- Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Faux plafonds Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)		Néant

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.2 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant - Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
1er étage App n°2 - Entrée	Identifiant: 030 Réf. échantillon: P002-1829P01 Réf. laboratoire: IT112505-8453 Description: Dalles de sol Composant de la construction: 2- Planchers et plafonds - Planchers Partie à sonder: Dalles de sol Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)		Néant
1er étage App n°2 - Chambre	Identifiant: 030 Réf. échantillon: P002-1829P01 Réf. laboratoire: IT112505-8453 Description: Dalles de sol Composant de la construction: 2- Planchers et plafonds - Planchers Partie à sonder: Dalles de sol Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)		Néant
1er étage App n°2 - Séjour avec coin	Identifiant: 030	Absence d'amiante		Néant

Localisation	Identifiant - Description	Conclusion (prélèvement)	Etat de conservation	Commentaires
repair	Réf. échantillon: P002-1829P01 Réf. laboratoire: IT112505-8453 Description: Dalles de sol Composant de la construction: 2. Planchers et plafonds - Planchers Partie à sonder: Dalles de sol Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	(Après analyse en laboratoire)		
2 ième étage App n°4 - Entrée	Identifiant: 030 Réf. échantillon: P002-1829P01 Réf. laboratoire: IT112505-8453 Description: Dalles de sol Composant de la construction: 2. Planchers et plafonds - Planchers Partie à sonder: Dalles de sol Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)		Néant
2 ième étage App n°4 - Séjour avec coin repas	Identifiant: 030 Réf. échantillon: P002-1829P01 Réf. laboratoire: IT112505-8453 Description: Dalles de sol Composant de la construction: 2. Planchers et plafonds - Planchers Partie à sonder: Dalles de sol Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)		Néant
2 ième étage App n°4 - Chambre	Identifiant: 030 Réf. échantillon: P002-1829P01 Réf. laboratoire: IT112505-8453 Description: Dalles de sol Composant de la construction: 2. Planchers et plafonds - Planchers Partie à sonder: Dalles de sol Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	Absence d'amiante (Après analyse en laboratoire)		Néant

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant - Description	Conclusion (prélèvement)	Etat de conservation* et recommandation**
Néant			

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

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

Localisation	Identifiant - Description	Photo
Rez de chaussée Local commercial n°2 - commerce	Identifiant: 007 Echantillon: P001-1829P01, réf. labo.: IT112505-8452 P003-1829P01, réf. labo.: IT112505-8454 Description: Faux plafonds Composant de la construction: 1. Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Faux plafonds Liste selon annexe 13-9 du CSP: A Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	
Rez de chaussée Local commercial n°2 - Réserve	Identifiant: 007 Echantillon: P001-1829P01, réf. labo.: IT112505-8452 P003-1829P01, réf. labo.: IT112505-8454 Description: Faux plafonds Composant de la construction: 1. Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	

Localisation	Identifiant - Description	Photo
	Partie à sonder: Faux plafonds Liste selon annexe 13-9 du CSP: A Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	
Rez de chaussée Local commercial n°2 - We	Identifiant: 007 Echantillon: P001-1829P01, réf. labo. : IT112505-8452 P003-1829P01, réf. labo. : IT112505-8454 Description: Faux plafonds Composant de la construction: 1. Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Faux plafonds Liste selon annexe 13-9 du CSP: A Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	
Rez de chaussée Local commercial n°2 - lavabo	Identifiant: 007 Echantillon: P001-1829P01, réf. labo. : IT112505-8452 P003-1829P01, réf. labo. : IT112505-8454 Description: Faux plafonds Composant de la construction: 1. Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Faux plafonds Liste selon annexe 13-9 du CSP: A Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	
Rez de chaussée partie commune - Entrée/couloir	Identifiant: 007 Echantillon: P001 - 1829P01, réf. labo. : IT112505-8452 P003 - 1829P01, réf. labo. : IT112505-8454 Description: Faux plafonds Composant de la construction: 1. Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Faux plafonds Liste selon annexe 13-9 du CSP: A Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	
1er étage App n°2 - Entrée	Identifiant: 030 Réf. échantillon: P002-1829P01 Réf. laboratoire: IT 112505-8453 Description: Dalles de sol Composant de la construction: 2. Planchers et plafonds - Planchers Partie à sonder: Dalles de sol Liste selon annexe 13-9 du CSP: B Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	
1er étage App n°2 - Chambre	Identifiant: 030 Réf. échantillon: P002-1829P01 Réf. laboratoire: IT112505-8453 Description: Dalles de sol Composant de la construction: 2. Planchers et plafonds - Planchers Partie à sonder: Dalles de sol Liste selon annexe 13-9 du CSP: B Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	
1er étage App n°2 - Séjour avec coin repas	Identifiant: 030 Réf. échantillon: P002-1829P01 Réf. laboratoire: IT112505-8453 Description: Dalles de sol Composant de la construction: 2. Planchers et plafonds - Planchers Partie à sonder: Dalles de sol Liste selon annexe 13-9 du CSP: B Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	
2 ième étage App n°4 - Entrée	Identifiant: 030 Réf. échantillon: P002-1829P01	

Localisation	Matériaux - Description	Photo
	Réf. laboratoire: I1112505-8453 Description: Dalles de sol Composant de la construction: 2. Planchers et plafonds - Planchers Partie à sonder: Dalles de sol Liste selon annexe 13-9 du CSP: B Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	
2 ième étage App n°4 - Séjour avec coin repas	Identifiant: 030 Réf. échantillon: PO02-1829P01 Réf. laboratoire: I1112505-8453 Description: Dalles de sol Composant de la construction: 2. Planchers et plafonds - Planchers Partie à sonder: Dalles de sol Liste selon annexe 13-9 du CSP: B Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	
2 ième étage App n°4 - Chambre	Identifiant: 030 Réf. échantillon: PO02-1829P01 Réf. laboratoire: I1112505-8453 Description: Dalles de sol Composant de la construction: 2. Planchers et plafonds - Planchers Partie à sonder: Dalles de sol Liste selon annexe 13-9 du CSP: B Localisation sur croquis: Non Sondage: Déchirement	

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à Cosne-Cours-sur-Loire, le 13/05/2025

©AVOVENTES.FR

Signature du représentant :

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 2025-SEB-1829_p01

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

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

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

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

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

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

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

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

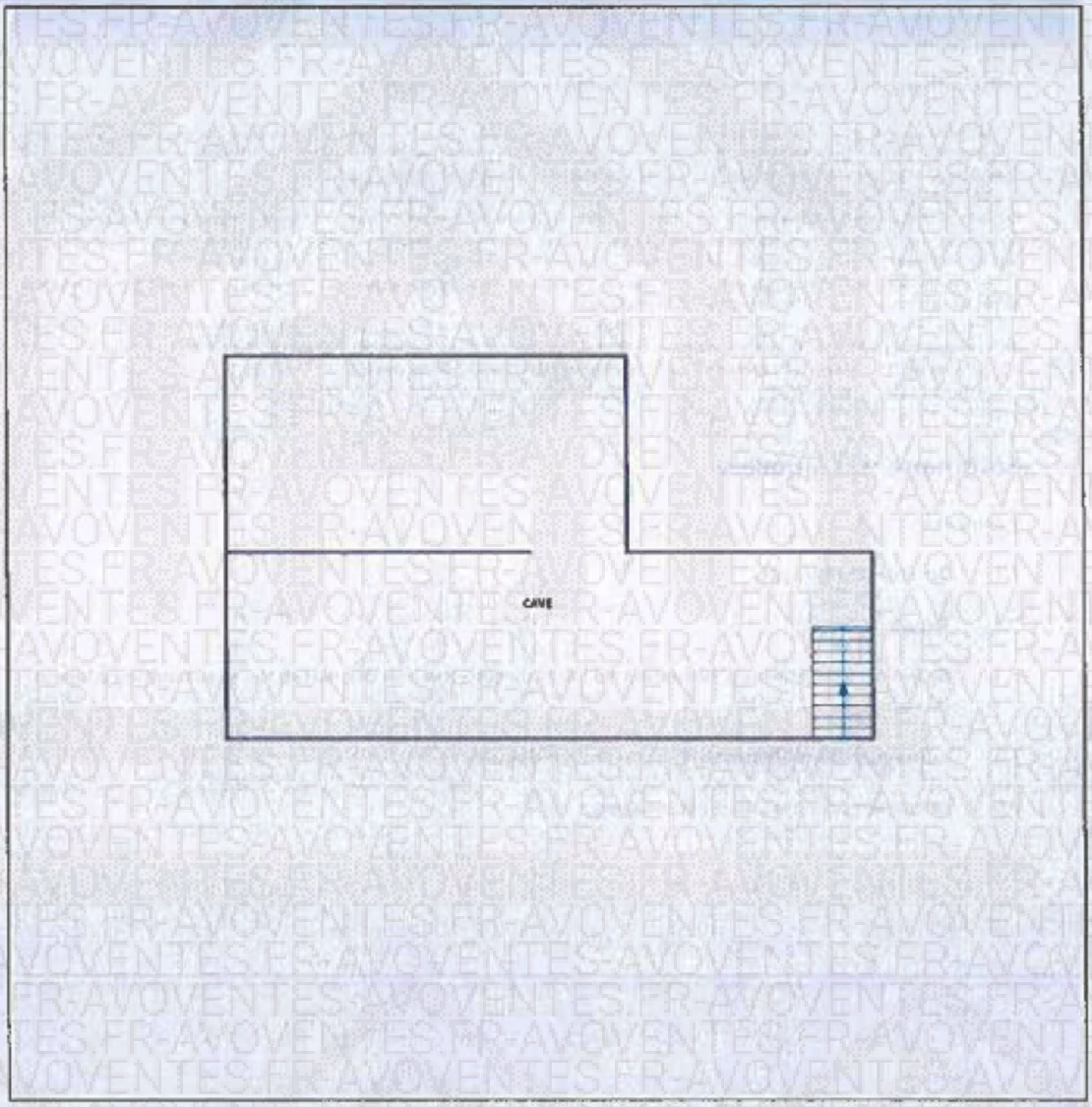
7.2 Rapports d'essais

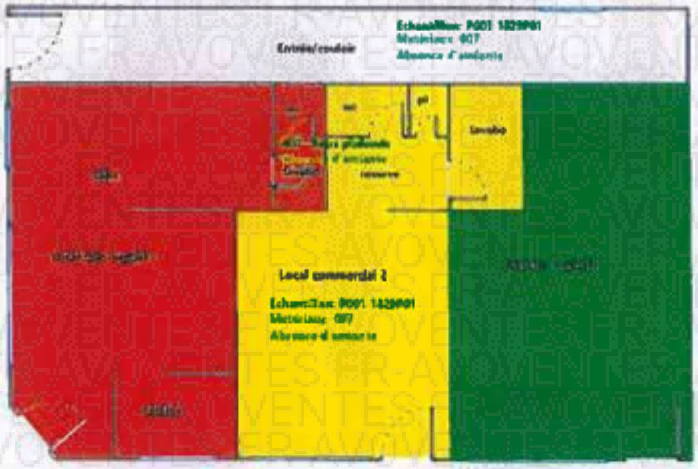
7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

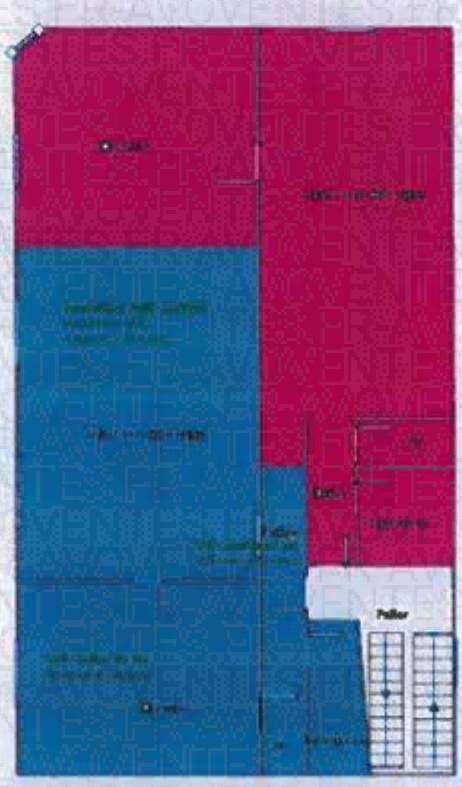
7.5 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage

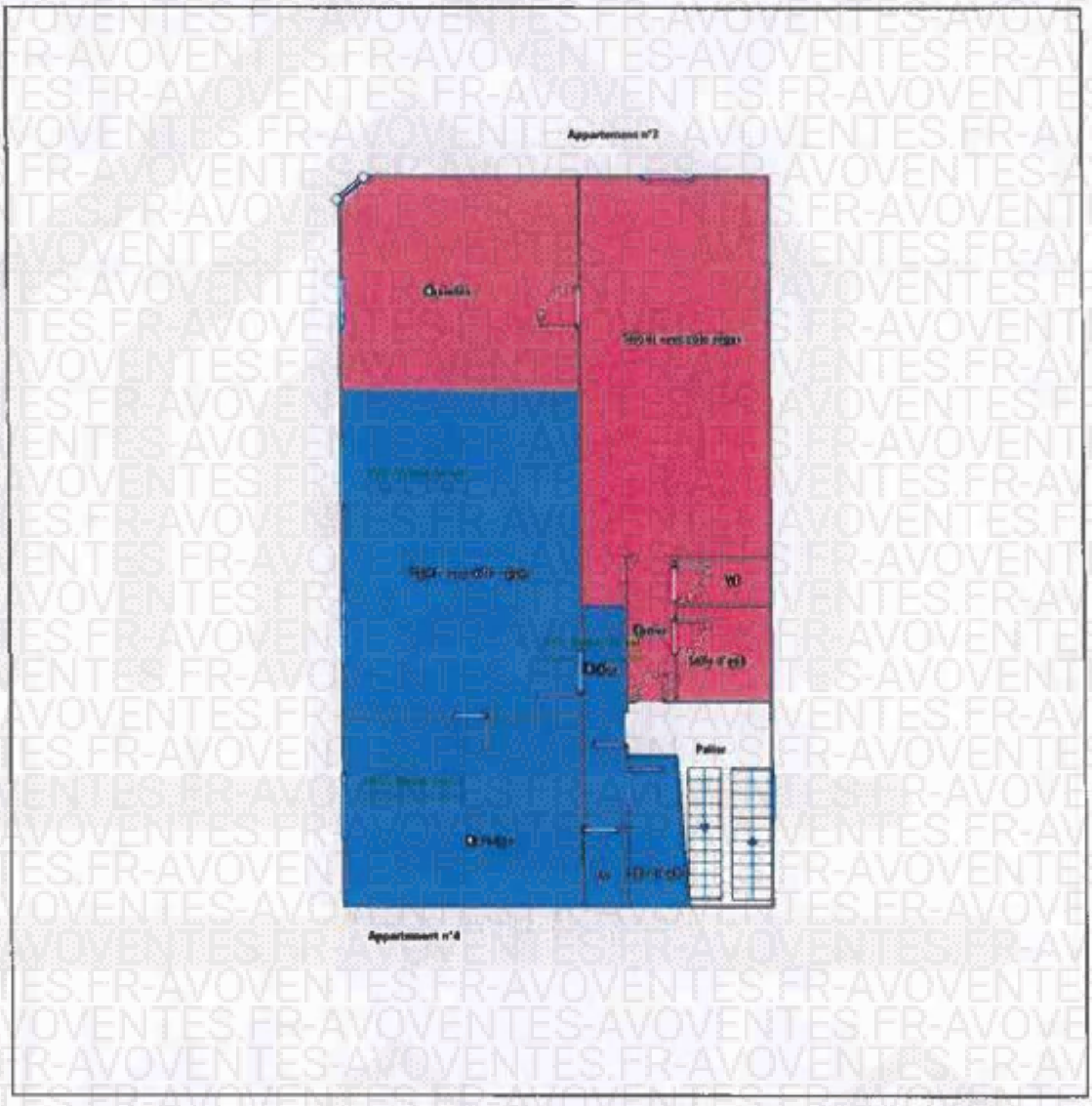


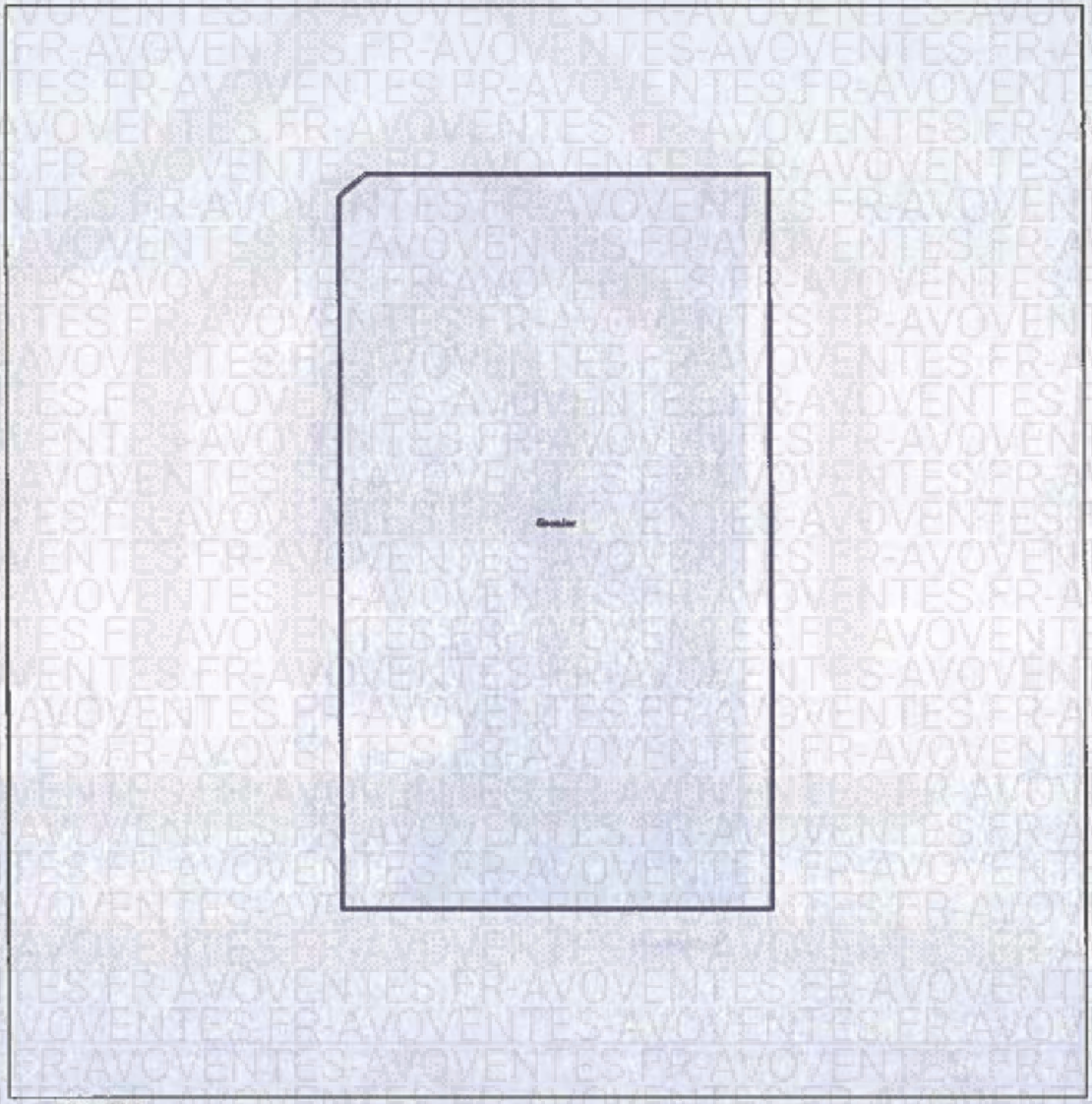

Entrée/couloir
Local commercial 2

Appartement n°1



Appartement n°2


Appartement n°2
W
Palier
Appartement n°4



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage
	Brides		Colle de revêtement
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment
a	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites

Photos

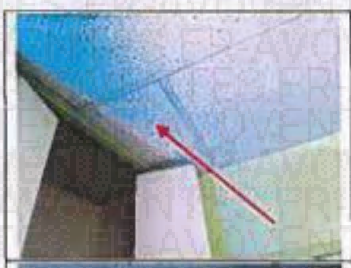
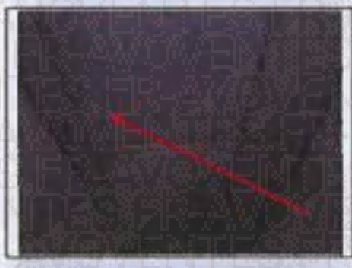


Photo n° PhA001
Localisation : Rez de chaussée Local commercial n°2 - Réserve
Ouvrage : 1. Flocages. Calorifugeages. Faux plafonds
Partie d'ouvrage : Faux plafonds
Description : Faux plafonds

Photo n° PhA002
Localisation : 1er étage App n°2 - Séjour avec coin repas
Ouvrage : 2. Planchers et plafonds - Planchers
Partie d'ouvrage : Dalles de sol
Description : Dalles de sol

Photo n° PhA003
Localisation : Rez de chaussée partie commune - Entrée/couloir
Ouvrage : 1. Flocages. Calorifugeages. Faux plafonds
Partie d'ouvrage : Faux plafonds
Description : Faux plafonds



7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant du prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Partie du composant	Description	Photo
007-P001-1829P01	Rez de chaussée Local commercial n°2 Réserve	1 Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Faux plafonds	Faux plafonds Matériau présent dans les pièces: Rez de chaussée Local commercial n°2 - commerce, Rez de chaussée Local commercial n°2 - Réserve, Rez de chaussée Local commercial n°2 - Wc, Rez de chaussée Local commercial n°2 - Lavabo, Rez de chaussée partie commune - Entrée/couloir Réf. laboratoire: IT112505-8452 Commentaires Laboratoire: [Mat] Matériau fibreux beige Analyse à réaliser: Toutes les couches (1 à 1)	
090-P002-1829P01	1er étage App n°2 - Séjour avec coin repas	2 Planchers et plafonds - Planchers	Dalles de sol	Dalles de sol Matériau présent dans les pièces: 1er étage App n°2 - Entrée, 1er étage App n°2 - Chambre, 1er étage App n°2 - Séjour avec coin repas, 2 ième étage App n°4 - Entrée, 2 ième étage App n°4 - Séjour avec coin repas, 2 ième étage App n°4 - Chambre Réf. laboratoire: IT112505-8453 Commentaires Laboratoire: [Mat] Revêtement souple beige + colle polymère jaune en faible quantité non séparable Analyse à réaliser: Toutes les couches (1 à 1)	
007-P003-1829P01	Rez de chaussée partie commune - Entrée/couloir	1 Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Faux plafonds	Faux plafonds Matériau présent dans les pièces: Rez de chaussée Local commercial n°2 - commerce, Rez de chaussée Local commercial n°2 - Réserve, Rez de chaussée Local commercial n°2 - Wc, Rez de chaussée Local commercial n°2 - lavabo, Rez de chaussée partie commune - Entrée/couloir Réf. laboratoire: IT112505-8454 Commentaires Laboratoire: [Mat] Enduit blanc non séparable + matériau fibreux beige Analyse à réaliser: Toutes les couches (1 à 1)	

Copie des rapports d'essais :

AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR

CONSTAT DE REPERAGE AMIANTE

itga
44 rue Jean Huss
42008 SAINT ETIENNE
Tél : 04.77.79.52.80
Fax : 04.77.79.52.99
www.itga.fr
AFEL Made in France

Accréditation n° 1 1763
Portée disponible sur www.cofrac.fr
cofrac ESSAIS

L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais (conseils ou / accréditation qui sont identifiés par le symbole) ▸

RAPPORT D'ESSAI N° IT112505-8452 EN DATE DU 23/05/2025
RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire

Client :
ABC DIAGNOSTIC-EXPERT
Sébastien BARON
2 RUE DES MINOTIERS
58200 COSNE COURS SUR LOIRE

Prélèvement :
Commande ITGA : IT1125-10734
Echantillon ITGA : IT112505-8452
Reçu au laboratoire le : 19/05/2025

Réf. Client : Le laboratoire n'est pas responsable des données fournies par le client qui sont simplement retranscrites ci-dessous

Commande	2025-SEB-1829_p01_2025_05_15_1456_1357
Dossier client	2025-SEB-1829_p01 - 2-4 rue de la REVENDERIE et 7 rue des BOUCHERIE 58000 NEVERS
Echantillon	P001-1829P01 - Faux plafonds - Rez de chaussee Local commercial no2 - Reserve
Description ITGA	Matériau fibreux beige

Préparation Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon conformément à l'arrêté du 1er octobre 2019 :
- Pour une analyse au Microscope Optique à Lumière Polarisée (MOLP) : Prélèvement et montage adapté sur lame de microscope
- Pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature de la prise d'essai :
  - (A) - Traitement mécanique en milieu aqueux
  - (B) - Traitement chimique et mécanique au chloroforme

Technique Analytique
- Microscopie Optique à Lumière Polarisée (parties pertinentes de la norme NF ISO 22262-1) : Morphologie et critères optiques
  La détection de fibres d'amiante optiquement observables est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0.1 % en masse.
- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDX et diffraction électronique
  La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0.1 % en masse.

Résultat :

Fraction Analysée	Technique analytique (Méthode de préparation) et date d'analyse	Résultat	Variété d'amiante	Eléments analytiques
*Matériau fibreux beige	MOLP + META (A) le 22/05/2025 Nombre de préparations : 3 Nombre de supports d'analyse : 4	Amiante non détecté (1)	—	Analyste : AKI

(1) Aucune fibre d'amiante n'a été détectée, l'échantillon ainsi que l'essai peut éventuellement renfermer une teneur en fibre d'amiante inférieure à la limite de détection

Validé par :

©AVOVENTES.FR

La reproduction de ce rapport d'essai n'est autorisée que sous sa forme complète. Ce rapport ne doit pas être signé partiellement sans l'approbation du laboratoire.
Tout ouverture particulière et écrite de droit, les échantillons sont conservés pendant 1 mois et les rapports pendant 10 ans.

44 rue Jean Muis
42000 SAINT ETIENNE
Tél : 04.77.79.52.88
Fax : 04.77.79.52.99
www.itga.fr

Accréditation n° 1 1761
Portée disponible sur www.cofrac.fr

L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont identifiés par le symbole : ●

RAPPORT D'ESSAI N° IT112505-8453 EN DATE DU 23/05/2025
RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire.

Client :
ABC DIAGNOSTIC EXPERT

Prélèvement :
Commande ITGA : IT1125-10734
Echantillon ITGA : IT112505-8453
Reçu au laboratoire le : 19/05/2025

Réf. Client : Le laboratoire n'est pas responsable des données fournies par le client qui sont seulement retranscrites ci-dessous

Commande	2025-SEB-1829_p01_2025_05_15_1456_1357
Dossier client	2025-SEB-1829_p01 - 2-4 rue de la REVENDERIE et 7 rue des BOUCHERIE 58000 NEVERS
Echantillon	P002-1829P01 - Dalles de sol - 1er étage App no2 - Séjour avec coin repas
Description ITGA	Revêtement souple beige / Colle polymère jaune en faible quantité

Préparation Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon conformément à l'arrêté du 1er octobre 2019 :
- Pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature de la prise d'essai :
  - (A) - Traitement mécanique en milieu aqueux
  - (B) - Traitement chimique et mécanique au chloroforme

Technique Analytique
- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDX et diffraction électronique
  La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0,1 % en masse

Résultat :

Fraction Analysée	Technique analytique (Méthode de préparation) et date d'analyse	Résultat	Variété d'amiante	Eléments analytiques
* Revêtement souple beige + Colle polymère jaune en faible quantité non séparable	META (A) le 23/05/2025 Nombre de préparations : 2 Nombre de supports d'analyse : 4	Amiante non détecté (1)	---	Analyse : KAZ (2)

(1) Aucune fibre d'amiante n'a été détectée, l'échantillon objet de l'essai peut éventuellement renfermer une teneur en fibre d'amiante inférieure à la limite de détection.
(2) Pour les couches non-séparables et identifiées comme telles, la limite de détection est garantie sur la prise d'essai. La limite de détection est garantie sur chaque couche si le prod d'essai contient au plus 2 couches en quantité suffisante pour analyse.

Validé par :

La reproduction de ce rapport d'essai n'est autorisée que sous sa forme intégrale ; ce rapport ne doit pas être reproduit partiellement sans l'approbation du laboratoire.
Sauf demande particulière et écrite du client, les échantillons sont conservés pendant 6 mois et les supports pendant 30 ans.

©AVOVENTES.FR

69 rue Jean Huss
42000 SAINT ETIENNE
Tél : 04 77 79 52 80
Fax : 04 77 79 52 99
www.itga.fr

Accréditation n° 1 1761
Portée disponible sur www.cofrac.fr

L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont identifiés par le numéro : 1

RAPPORT D'ESSAI N° IT112505-8454 EN DATE DU 23/05/2025
RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire

Client :
ABC DIAGNOSTIC-EXPERT

Prélèvement :
Commande ITGA : IT1125-10734
Echantillon ITGA : IT112505-8454
Reçu au laboratoire le : 19/05/2025

Réf. Client : Le laboratoire n'est pas responsable des données fournies par le client qui sont susceptibles de modifier les résultats

Commande	2025-SED-1829_p01_2025_05_15_1456_1357
Dossier client	2025-SED-1829_p01 - 2-4 rue de la REVENDERIE et 7 rue des BOUCHERIE 58000 NEVERS
Echantillon	P001-1829P01 - Faux plafonds - Rez de chaussee partie commune - Entree/couloir
Description ITGA	Enduit blanc / Matériau fibreux beige

Préparation Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon conformément à l'arrêté du 1er octobre 2019 :
Pour une analyse au Microscope Optique à Lumière Polarisée (MOLP) : Prélèvement et montage adapté sur lame de microscope
Pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (MEBA) en fonction de la nature de la prise d'essai :
(A) - Traitement mécanique en milieu aqueux
(B) - Traitement chimique et mécanique au chloroforme

Technique Analytique
- Microscopie Optique à Lumière Polarisée (parties pertinentes de la norme NF ISO 22262-1) : Morphologie et critères optiques
La détection de fibres d'amiante couramment observables est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0,1 % en masse.
- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDX et diffraction électronique
La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0,1 % en masse

Résultat :

Fraction Analysée	Technique analytique (Méthode de préparation) et date d'analyse	Résultat	Variété d'amiante	Eléments analytiques
P1Enduit blanc non séparable + Matériau fibreux beige	MOLP + MEBA (A) le 22/05/2025 Nombre de préparations : 3 Nombre de supports d'analyse : 4	Amiante non détecté (1)	---	Analyse : QBL (2)

(1) Aucune fibre d'amiante n'a été détectée, l'échantillon étant de faible poids éventuellement renfermer une teneur en fibre d'amiante inférieure à la limite de détection
(2) Pour les couches non-séparables et identifiées comme telles, la limite de détection est garantie sur la prise d'essai. La limite de détection est garantie sur chaque couche et la prise d'essai

Visé par

La reproduction de ce rapport d'essai n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Ce rapport ne doit pas être reproduit partiellement sans l'approbation du laboratoire.
Sauf demande particulière et écrite du client, les échantillons sont conservés pendant 5 mois et les rapports pendant 10 ans.

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8271-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

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

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-26 selon les modalités suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

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

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

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

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

AVOVENTES.FR

Attestation d'assurance

Allianz

Responsabilité Civile des Entreprises et de Services
Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers
Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé 1 cours Michelet CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex, atteste que :

ABC DIAGNOSTIC EXPERT SAS
2 rue des Minotiers
58200 COSNE COURS SUR LOIRE

A souscrit sous le numéro 62678800 un contrat Allianz Responsabilité Civile ayant pour objet de satisfaire à l'obligation édictée par les articles L271-6 et R-271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et de le garantir contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités suivantes :

Diagnostics réglementaires du Dossier de Diagnostic Technique avant vente/location
- Constat de Risque d'exposition au plomb (CREP)
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) et Audit énergétique des immeubles en monopropriété étiquetés F ou G réalisé en complément du DPE dans le cadre de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 et textes subséquents
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante
- Diagnostic Amiante des Parties Privatives (DAPP) avant location pour les immeubles collectifs construits avant 1997 Autres diagnostics réglementaires
- Certificat de décence (SRU)
- Loi Carrez
- Loi Boutin
- Sécurité piscine
- Diagnostic Risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP)
- Diagnostic Technique Amiante (DTA)
- Contrôle périodique amiante norme NF X46-020
- Contrôle visuel amiante - Diagnostic amiante avant travaux/démolition norme NFX46-020
- Diagnostic Technique global
- Projet de Plan Fluidiannuel de travaux
- Diagnostic Assainissement

Les activités sont garanties sous réserve que le diagnostiqueur immobilier soit titulaire des certificats délivrés par des organismes de certification accrédités, conformément à la réglementation en vigueur.

Garantie RC Professionnelle : **500.000 euros par année d'assurance et 300.000 euros par sinistres.**

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur et ne peut engager celui-ci au delà des limites du contrat auquel elle se réfère.
Les exceptions de garantie opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...).
Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le 18-12-2024
Pour Allianz,

©AVOVENTES.FR

Société anonyme au capital de 991 967 200 euros
Siège social : 1 cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX – 542 110 291 RCS Nanterre

La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C3263

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

Certifié dans le cadre du processus de certification PR94 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1164 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable** Du 13/03/2024 au 12/03/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable** Du 26/12/2023 au 25/12/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable** Du 26/01/2024 au 25/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable** Du 23/01/2024 au 21/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	**Certificat valable** Du 26/01/2024 au 25/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable** Du 11/05/2023 au 10/05/2030	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le dimanche 01 septembre 2024

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site Internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F08 Certification de compétence version III 010120

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

Demande d'analyse - Dossier 2025-SEB-1829_p01 | Amiante

CAMPUS D'AFFAIRES, 58200 Cosne-Cours-sur-Loire
T[illegible]
e
N

ABC DIAGNOSTIC Expert

ITGA
44 RUE JEAN HUSS
42000 SAINT ETIENNE

Demande d'analyse

Cosne-Cours-sur-Loire, le 15/05/2025

Objet : Prélèvements d'échantillons de matériaux aux fins d'analyse de présence d'amiante

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint :

- Le(s) prélèvement(s),
- Le bordereau d'envoi,

Nous vous demandons de nous adresser un exemplaire des résultats d'analyses afin de nous permettre de rédiger notre rapport de recherche de matériaux contenant de l'amiante (suivant annexe du Décret 2002-839).

Les analyses sont à réaliser sur toute l'épaisseur des substrats.

Pour la traçabilité des échantillons, voici les informations principales du dossier :

- Désignation du ou des bâtiments
  Adresse :2-4 rue de la REVENDERIE et 7 rue des BOUCHERIE 58000 NEVERS
  Situation du bâtiment : Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 241
- Donneur d'ordre
  Nom et prénom : S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE
  Adresse : Z.I. de Villemenant - B.P. 12 58130 GUERIGNY
- Désignation [illegible]
  Nom et prén[illegible]
  Adresse : 13

©AVOVENTES.FR

En vous remerciant par avance, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

ABC DIAGNOSTIC EXPERT

Demande d'analyse - Dossier 2025-SEB-1829_p01

Amiante

Bordereau des prélèvements transmis au laboratoire pour analyse de présence d'amiante

Cosne-Cours-sur-Loire, le 15/05/2025

NoDEVIS : 5806DBAR01
Ref Laboratoire : 2025-SEB-1829_p01_2025_05_15_1456_1357

Références : 2025-SEB-1829_p01
Prélèvement(s) effectué(s) par : ©AVOVENTES.FR
Facturation à établir à : **ABC DIAGNOSTIC EXPERT**
CAMPUS D'AFFAIRES
58200 Cosne-Cours-sur-Loire
Mission de repérage : repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti
Prélèvement(s) fait(s) le : 13/05/2025
Suivi postal :
QR Code :

Identification des 3 échantillons :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction et Parties du composant	Description	1C	MCH	MCS	QR Code
P001-1829P01	Rez de chaussee Local commercial no2 - Reserve	1. Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Faux plafonds	Commentaires prélèvement: Faux plafonds			X	
P002-1829P01	1er etage App no2 - Sejour avec coin repas	2. Planchers et plafonds Planchers Dalles de sol	Commentaires prélèvement: Dalles de sol			X	
P003-1829P01	Rez de chaussee partie commune - Entree/couloir	1. Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Faux plafonds	Commentaires prélèvement: Faux plafonds			X	

1C : 1 couche, **MCH** : Multicouches mélangées, **MCS** : Multicouches séparées

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

ABC DIAGNOSTIC EXPERT

©AVOVENTES.FR

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 2025-SEB-1829-p02
Date du repérage : 13/05/2025
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage : 03 h 29

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

1 - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :
Type d'immeuble : Appartement
Adresse : 7 RUE DES BOUCHERIES
Commune : 58000 NEVERS
Département : Nièvre
Référence cadastrale : Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1, Identifiant fiscal : N/A
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement n°2; Etage 1
Périmètre de repérage : Ensemble du bien
Année de construction : Avant 1949
Année de l'installation : Avant 1949
Distributeur d'électricité : Enedis
Parties du bien non visitées : Sous-Sol - Cave (Inaccessible en raison de l'encombrement).
3ème étage - Pièce partie commune (Inaccessible en raison de l'encombrement).
4ème étage - Grenier (vue partielement plancher non sécurisé)

2 - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom et prénom : S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE
Adresse : Z.I. de Villeneuvant - B.P. 12
58150 GUERIGNY
Téléphone et adresse internet : Non communiquées
Qualité du donneur d'ordre (par déclaration de l'intéressé) : Apporteur

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:
Nom et prénom :
Adresse :

©AVOVENTES.FR

3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise : ABC DIAGNOSTIC EXPERT
Adresse : CAMPUS D'AFFAIRES
58200 Cosne-Cours-sur-Loire
Numéro SIRET : 949 267 470 00019
Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ
Numéro de police et date de validité : 62675800 - 31/12/2025

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT le 26/12/2023 jusqu'au 25/12/2030 (Certification de compétence CB263)

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité n° 2025-SEB-1829_p02

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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

☐ **L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

☑ **L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies relevées selon les domaines suivants :

☐ **L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.**
☑ **Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.**
☑ **Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.**
☑ **La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.**
☐ **Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.**
☐ **Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.**

Domaines	Anomalies	Photo
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique. Remarques : Valeur de la résistance de la prise de terre inadaptée au(x) dispositif(s) différentiel(s) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'adapter la prise de terre au(x) dispositif(s) différentiel(s)	
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. (Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique) Remarques : LUMINAIRE	
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté. Remarques : Le courant assigné (calibre) des interrupteurs différentiels placés en aval du disjoncteur de branchement est inadapté ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les interrupteurs différentiels existants par des interrupteurs différentiels dont le courant assigné est adapté	

Domaines	Anomalies	Photo
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Remarques : installation électrique ne répondant pas aux prescriptions particulières appliqués aux locaux contenant une baignoire ou une douche ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de modifier l'installation pour la rendre adaptée aux locaux contenant une douche ou une baignoire	

Anomalies relatives aux installations particulières :

☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

☑ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur
	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

6 – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Coupure de l'ensemble de l'installation électrique Point à vérifier : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation Motifs : Installation non alimentée
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation	Emplacement Point à vérifier : Protection de l'ensemble de l'installation Motifs : Installation non alimentée
	Courant différentiel-résiduel assigné Point à vérifier : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) Motifs : Installation non alimentée
	Bouton test Point à vérifier : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent Motifs : Installation non alimentée

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Sous-Sol - Cave (inaccessible en raison de l'encombrement),
3ème étage - Pièce partie commune (inaccessible en raison de l'encombrement),
4ème étage - Grenier (vue partiellement plancher non sécurisé)

7 – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil du professionnel

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.
Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Constatations supplémentaires :
Batiment squatté et instalation déterioré

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **13/05/2025**
Etat rédigé à **Cosne-Cours-sur-Loire**, le **13/05/2025**

©AVOVENTES.FR

Signature du représentant :

8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

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

Informations complémentaires

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

Annexe - Photos

	Photo du Compteur électrique
	Photo PhBleO05 Libellé de l'anomalie : B6.3.1 a Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Remarques : Installation électrique ne répondant pas aux prescriptions particulières appliquée aux locaux contenant une baignoire ou une douche . Faire intervenir un électricien qualifié afin de modifier l'installation pour la rendre adaptée aux locaux contenant une douche ou une baignoire

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

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

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

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

La certification QUALIXPERT des compétences

Certificat N° C3253

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

©AVOVENTES.FR

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR15 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Audit énergétique	**Certificat valable** **Du 17/03/2025** **au 16/06/2030**	Décret n°2023-1208 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable** **Du 13/03/2024** **au 12/03/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable** **Du 26/12/2023** **au 25/12/2030**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable** **Du 29/01/2024** **au 28/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable** **Du 22/02/2024** **au 21/02/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	**Certificat valable** **Du 30/01/2024** **au 29/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable** **Du 01/06/2023** **au 10/06/2030**	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le lundi 17 février 2025

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com

FDR Certificat lien de compétence version N 013120

Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier :	2025-SIEB-1829_p02
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF P 45-500 (juillet 2022)
Date du repérage :	13/05/2025
Heure d'arrivée :	09 h 00
Durée du repérage :	03 h 25

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

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Nièvre**
Adresse : ..... **7 RUE DES BOUCHERIES**
Commune : ..... **58000 NEVERS**
Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement n°2; Etage 1
Type de bâtiment : ..... **appartement**
Nature du gaz distribué : ..... **Gaz naturel**
Distributeur de gaz : ..... **Engie**
Installation alimentée en gaz : ..... **NON**

B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :
Nom et prénom : .....
Adresse : .....

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (*sur déclaration de l'intéressé*) :
Apporteur
Nom et prénom : ..... **S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE**
Adresse : ..... **Z.I. de Villemenant - B.P. 12**
58130 GUERIGNY
Titulaire du contrat de fourniture de gaz :
Nom et prénom : .....
Adresse : .....
N° de téléphone : .....
Références : ..... **Numéro de compteur : 818978**

C. - Désignation de l'operateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : .....
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **ABC DIAGNOSTIC EXPERT**
Adresse : ..... **CAMPUS D'AFFAIRES**
..... **58200 Cosne-Cours-sur-Loire**
Numéro SIRET : **949 267 470 00019**
Désignation de la compagnie d'assurance : ..... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **62678800 - 31/12/2025**

Certification de compétence **C3263** délivrée par : **LCC QUALIXPERT, le 13/03/2024**
Norme méthodologique employée : ..... **NF P 45-500 (Juillet 2022)**

D. - Identification des appareils

Liste des installations ultérieures par (Gaine(1), marque, modèle)	Type(2)	Puissance en kW	Localisation	Observations : (anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Chaudière ALLIANCE Modèle: TWENTY 23 Installation : 1999	Etanche	24 kW	Cuisine	Mesure CO : Non réalisée Photo : Ph Fonctionnement : Appareil à l'arrêt Entretien appareil : Non Entretien conduit : Non **Partiellement contrôlé car : Installation non alimentée en gaz**

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur, ...
(2) Non raccordé — Raccordé — Étanche.

E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle(3) (selon la norme)	Anomalies observées (A1(4), A2(5), DGI(6), 32c(7))	Libellé des anomalies et recommandations
Néant	-	-

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

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

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

G. - Constatations diverses

Commentaires :

Certains points de contrôles n'ont pu être contrôlés. De ce fait la responsabilité du donneur d'ordre 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.

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

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

Néant

Observations complémentaires :

Néant

H. - Conclusion

Conclusion :

- ☑ L'installation ne comporte aucune anomalie.
- ☐ L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

L'installation présente des anomalies

☐ L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

☐ L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service.

☐ L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.

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

☐ Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz

ou

☐ Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une partie de l'installation

☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier des informations suivantes :

- référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
- codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).

☐ Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

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

☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;

☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie. ;

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***LCC QUALIXPERT - 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)***

Dates de visite et d'établissement de l'état de l'installation gaz :

Visite effectuée le **13/05/2025.**

Fait à [illegible] le [illegible]

Signature du représentant :

©AVOVENTES.FR

Annexe - Photos

Photo n° PhGaz001
Localisation : Cuisine
Chaudière SAUNIER DUVAL (Type : Raccordé)

	Photo n° du Compteur Gaz
	Photo n° PhGaz005 Localisation : Cuisine Chaudière ALLIANCE (Type : Etanche)

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

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

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

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

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

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

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

- **ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,**
- **fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,**
- **assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,**
- **sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.**

Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle qui entraînerait une explosion :

- ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux disjoncteurs,
- ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
- ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
- une fois à l'extérieur, prévenir les secours

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

La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C3283

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Audit énergétique	**Certificat valable** **Du 17/02/2025** **au 16/05/2030**	Décret n°2023-1208 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs habilités en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L126 29-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable** **Du 13/03/2024** **au 12/03/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable** **Du 26/12/2023** **au 25/12/2030**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable** **Du 29/01/2024** **au 28/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable** **Du 22/03/2024** **au 21/03/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	**Certificat valable** **Du 30/01/2024** **au 29/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable** **Du 11/05/2023** **au 10/05/2030**	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

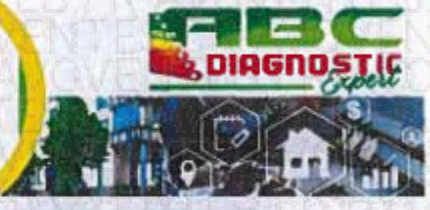
Date d'établissement le lundi 17 février 2025

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

FR9 Certification de compétence version N 010120

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité



Numéro de dossier :	2025-SEB-1829 p03
Date du repérage :	13/05/2025
Heure d'arrivée :	09 h 00
Durée du repérage :	03 h 25

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

1 - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble :	Appartement
Adresse :	7 RUE DES BOUCHERIES
Commune :	58000 NEVERS
Département :	Nièvre
Référence cadastrale :	Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1, identifiant fiscal : N/A
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :	Appartement n°9; Etage 2
Périmètre de repérage :	Ensemble du bien
Année de construction :	Avant 1949
Année de l'installation :	Avant 1949
Distributeur d'électricité :	Enedis
Parties du bien non visitées :	Sous-Sol - Cave (inaccessible en raison de l'encombrement), 5ème étage - Pièce partie commune (inaccessible en raison de l'encombrement), 4ème étage - Grenier (vue partiellement plancher non sécurisé)

2 - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom :	S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE
Adresse :	Z.I. de Villemenant - B.P. 12 58130 GUERIGNY
Téléphone et adresse Internet :	Non communiquées
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)	Apporteur

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom :	
Adresse :	

©AVOVENTES.FR

3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom :	
Raison sociale et nom de l'entreprise :	
Adresse :	CAMPUS D'AFFAIRES 58200 Cosne-Cours-sur-Loire
Numéro SIRET :	949 267 470 00019
Désignation de la compagnie d'assurance :	ALLIANZ
Numéro de police et date de validité :	62678800 - 31/12/2025

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT le 26/12/2023 jusqu'au 25/12/2030. (Certification de compétence CB268)

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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

☐ **L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

☑ **L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
☑ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
☑ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
☑ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
☑ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies	Photo
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.	
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. (Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique)	
	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. (Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique) Remarques : LUMINAIRES	
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté. Remarques : 40A	
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension	

Domaines	Anomalies	Photo
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste. Remarques : Présence de matériel électrique vétuste (douilles, interrupteurs, socles de prise...) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels électriques vétustes	
	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé	
	L'installation comporte au moins un conducteur actif dont le diamètre est inférieur à 12/10 mm (1,13 mm²).	

Anomalies relatives aux installations particulières :

☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

☑ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur
	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

6 – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Coupure de l'ensemble de l'installation électrique Point à vérifier : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation Motifs : Installation non alimentée
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation	Emplacement Point à vérifier : Protection de l'ensemble de l'installation Motifs : Installation non alimentée
	Courant différentiel-résiduel assigné Point à vérifier : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) Motifs : Installation non alimentée
	Bouton test Point à vérifier : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent Motifs : Installation non alimentée

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Sous-Sol - Cave (inaccessible en raison de l'encombrement),
3ème étage - Pièce partie commune (inaccessible en raison de l'encombrement),
4ème étage - Grenier (vue partiellement plancher non sécurisé)

7 – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

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

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

Constatations supplémentaires :
Batiment squatté et instalation déterioré

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIPPERT - 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : 13/05/2025
Etat rédigé à Cosne-Cours-sur-Loire le 15/05/2025

©AVOVENTES.FR

Signature du représentant :

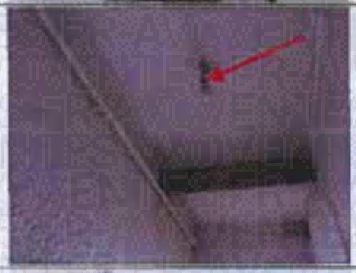
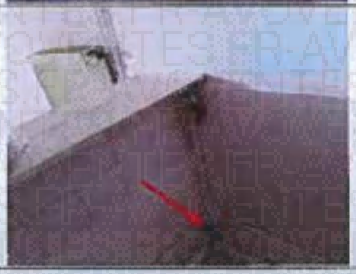
8 – Explications détaillées relatives aux risques encourus

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

Informations complémentaires

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

Annexe - Photos

	Photo du Compteur électrique
	Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : B6.3 a L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste Remarques : Présence de matériel électrique vétuste (douilles, interrupteurs, socles de prise...) : Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels électriques vétustes
	Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : B7.3 d L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension

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

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

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

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

La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C3263

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

©AVOVENTES.FR

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2006 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Audit énergétique	Certificat valable Du 17/03/2025 au 16/08/2099	Décret n°2023-1218 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L126 29-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 13/03/2024 au 19/03/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 26/12/2023 au 25/12/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 29/01/2024 au 28/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 22/03/2024 au 21/03/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	Certificat valable Du 30/01/2024 au 29/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 11/05/2023 au 10/05/2038	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le lundi 17 février 2025

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site Internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com

F09 Certification de compétence version n° 01/01/25

Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

www.abcdiagnostic.fr

Numéro de dossier :	2025-SEB-1829-pDC
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF P 45-500 (juillet 2022)
Date du repérage :	13/05/2025
Heure d'arrivée :	09 h 00
Durée du repérage :	03 h 25

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

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ..... **Nièvre**
Adresse : ..... **7 RUE DES BOUCHERIES**
Commune : ..... **58000 NEVERS**
Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement n°3; Etage 2
Type de bâtiment : ..... **appartement**
Nature du gaz distribué : ..... **Gaz naturel**
Distributeur de gaz : ..... **Engie**
Installation alimentée en gaz : ..... **NON**

B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :
Nom et prénom : .....
Adresse : .....

Si le propriétaire n'est pas le dc
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Apporteur
Nom et prénom : ..... **S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE**
Adresse : ..... **Z.I. de Villemenant - B.P. 12**
58130 GUERIGNY
Titulaire du contrat de fourniture de gaz :
Nom et prénom : .....
Adresse : .....
N° de téléphone : .....
Références : ..... **Numéro de compteur : 052111**

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : .....
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **ABC DIAGNOSTIC EXPERT**
Adresse : ..... **CAMPUS D'AFFAIRES**
..... **58200 Cosne-Cours-sur-Loire**
Numéro SIRET : **949 267 470 00019**
Désignation de la compagnie d'assurance : ..... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **62678800 - 31/12/2025**

Certification de compétence C3263 délivrée par : **LCC QUALIXPERT, le 13/03/2024**
Norme méthodologique employée : ..... **NF P 45-500 (Juillet 2022)**

©AVOVENTES.FR

D. - Identification des appareils

Liste des installations intérieures gaz (Genre[1], marque, modèle)	Type[2]	Puissance en kW	Localisation	Observations : Anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Chaudière CHAPPEE Modèle: LUNA ST 4 Installation: 2016	Raccordé	24 kW	Cuisine	Mesure CO : Non réalisée Photo : PhGaz001 Fonctionnement : Appareil à l'arrêt Entretien appareil : Non Entretien conduit : Non **Partiellement contrôlé car : Installation non alimentée en gaz**

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur, ...
(2) Non raccordé — Raccordé — Étanche.

E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle[3] (selon la norme)	Anomalies observées (A1[4], A2[5], DGI[6], 32c[7])	Libellé des anomalies et recommandations
Néant	-	-

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

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

Sous-Sol - Cave (Inaccessible en raison de l'encombrement),

3ème étage - Pièce partie commune (Inaccessible en raison de l'encombrement),

4ème étage - Grenier (vue partielement plancher non sécurisé)

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

G. - Constatations diverses

Commentaires :

Certains points de contrôles n'ont pu être contrôlés. De ce fait la responsabilité du donneur d'ordre 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.

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

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

Néant

Observations complémentaires :

Néant

H. - Conclusion

Conclusion :

☑ L'installation ne comporte aucune anomalie.

☐ L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

☐ L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

☐ L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service.

☐ L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.

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

☐ Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz

ou

☐ Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une partie de l'installation

☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier des informations suivantes :

- référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
- codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).

☐ Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

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

☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;

☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie. ;

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***LCC QUALIXPERT - 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)***

Dates de visite et d'établissement de l'état de l'installation gaz :

Visite effectuée le 13/05/2025.

Fait à Cosne-Cours-sur-Loire, le 13/05/2025

Signature du représentant :

©AVOVENTES.FR

Annexe - Photos

AVOVENTES.FR

Etat de l'installation intérieure de Gaz

	Photo n° PhGaz001 Localisation : Cuisine Chaudière CHAPPEE (Type : Raccordé)
	Photo n° du Compteur Gaz

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

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

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

<u>Quels sont les moyens de prévention des accidents liés aux installations intérieures gaz ?</u>

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

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

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

- ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,
- fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,
- sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

<u>Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?</u>

Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle qui entraînerait une explosion :

- ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux disjoncteurs,
- ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
- ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
- une fois à l'extérieur, prévenir les secours

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

La certification QUALIXPERT développement durable

Certificat N° C3263

©AVOVENTES.FR

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR18 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Audit énergétique	**Certificat valable** **Du 17/02/2025** **au 16/05/2030**	Décret n°2022-1216 du 20 décembre 2022 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L126.28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable** **Du 13/03/2024** **au 12/03/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable** **Du 26/12/2023** **au 25/12/2030**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable** **Du 29/01/2024** **au 28/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable** **Du 02/02/2024** **au 31/02/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	**Certificat valable** **Du 30/01/2024** **au 29/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable** **Du 11/09/2023** **au 10/05/2030**	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le lundi 17 février 2025

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site Internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

FD9 Certification de compétence version H C10120

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier :	2025 SEB 1829 p04
Date du repérage :	13/05/2025
Heure d'arrivée :	09 h 00
Durée du repérage :	03 h 25

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 26 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

1 - Designation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble :	Appartement
Adresse :	7 RUE DES BOUCHERIES
Commune :	58000 NEVERS
Département :	Nièvre
Référence cadastrale :	Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1, Identifiant fiscal : N/A

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

Bat. Appartement n°4; Etage 2

Périmètre de repérage :	Ensemble du bien
Année de construction :	Avant 1949
Année de l'installation :	Avant 1949
Distributeur d'électricité :	Engie
Parties du bien non visitées :	Sous-Sol - Cave (Inaccessible en raison de l'encombrement). 3ème étage - Pièce partie commune (Inaccessible en raison de l'encombrement). 4ème étage - Grenier (vue partiellement plancher non sécurisé)

2 - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom :	S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE
Adresse :	Z.I. de Villeneuvaut - B.P. 12 58130 GUERIGNY
Téléphone et adresse internet :	Non communiquées
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :	Apporteur

Propriétaire du local d'habitation o

Nom et prénom :	
Adresse :	

©AVOVENTES.FR

3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom :	
Raison sociale et nom de l'entreprise :	ABC DIAGNOSTIC EXPERT
Adresse :	CAMPUS D'AFFAIRES 58200 Cosne-Cours-sur-Loire
Numéro SIRET :	949 267 470 00019
Désignation de la compagnie d'assurance :	ALLIANZ
Numéro de police et date de validité :	62678800 - 31/12/2025

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT le 26/12/2023 jusqu'au 25/12/2030 (Certification de compétence CS263)

4 – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

5 – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

☐ **L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

☑ **L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
☑ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
☑ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
☐ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
☑ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies	Photo
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.	
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. **(Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique)** Remarques : LUMINAIRE	
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté. Remarques : 40A	
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé	

Anomalies relatives aux installations particulières :

☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

☑ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur
	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

6 - Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
Néant	-

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Sous-Sol - Cave (inaccessible en raison de l'encombrement),
3ème étage - Pièce partie commune (inaccessible en raison de l'encombrement),
4ème étage - Grenier (vue partielement plancher non sécurisé)

7 - Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.
Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Constatations supplémentaires :
Batiment squatté et instalation déterioré

Néant

Nota : La présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : 13/05/2025
Etat rédigé à Cosne-Cours-sur-Loire, le 13/05/2025

©AVOVENTES.FR

Signature du représentant :

B. – Explications relatives aux points contrôlés

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

Informations complémentaires

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

Annexe - Photos

	Photo du Compteur électrique
	Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : B8.3 b L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé

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

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

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

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

La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C3263

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNE

©AVOVENTES.FR

Certifié dans le cadre du processus de certification PRD4 et/ ou PR18 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Audit énergétique	Certificat valable Du 17/02/2025 au 16/05/2030	Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L126 28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 13/03/2024 au 12/03/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 26/12/2023 au 25/12/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 26/01/2024 au 25/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 22/03/2024 au 21/03/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	Certificat valable Du 30/01/2024 au 29/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 11/05/2023 au 10/05/2030	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le lundi 17 février 2025

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site Internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com

ECR Certification de compétence version H 012120

Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier :	2025-568-1829_p04
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF P 45-500 (juillet 2022)
Date du repérage :	13/05/2025
Heure d'arrivée :	09 h 00
Durée du repérage :	03 h 25

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

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Nièvre**
Adresse : ..... **7 RUE DES BOUCHERIES**
Commune : ..... **58000 NEVERS**
Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 1
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Bat. Appartement n°4; Etage 2
Type de bâtiment : ..... **appartement**
Nature du gaz distribué : ..... **Gaz naturel**
Distributeur de gaz : ..... **Engie**
Installation alimentée en gaz : ..... **NON**

B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :
Nom et prénom : .....
Adresse : .....

Si le propriétaire n'est pas le .....
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Apporteur
Nom et prénom : ..... **S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE**
Adresse : ..... **Z.I. de Villemenant - B.P. 12**
58130 GUERIGNY
Titulaire du contrat de fourniture de gaz :
Nom et prénom : .....
Adresse : .....
N° de téléphone : .....
Références : ..... **Numéro de compteur : 315780**

©AVOVENTES.FR

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : .....
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **ABC DIAGNOSTIC EXPERT**
Adresse : ..... **CAMPUS D'AFFAIRES**
..... **58200 Cosne-Cours-sur-Loire**
Numéro SIRET : **949 267 470 00019**
Désignation de la compagnie d'assurance : ..... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **62678800 - 31/12/2025**

Certification de compétence **C3263** délivrée par : **LCC QUALIXPERT**, le **13/03/2024**
Norme méthodologique employée : ..... **NF P 45-500 (Juillet 2022)**

D. - Identification des appareils

Liste des installations intérieures gaz (Genre [1], marque, modèle)	Type [2]	Puissance en kW	Localisation	Observations : (Anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Chaudière CHAFFOTEAUX & MAURY Modèle: UBRIA Installation : 2005	Étanche	24 kW	Cuisine	Mesure CO : Non réalisée Phase : PhGaz001 Fonctionnement : Appareil à l'arrêt Entretien appareil : Non Entretien conduit : Non **Partiellement contrôlé car : Installation non alimentée en gaz**

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur, ...
(2) Non raccordé – Raccordé – Étanche.

E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle [3] (selon la norme)	Anomalies observées (A1 [4], A2 [5], DGI [6], 32c [7])	Libellé des anomalies et recommandations
Néant	-	-

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

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

Sous-Sol - Cave (Inaccessible en raison de l'encombrement),

3ème étage - Piécé partie commune (Inaccessible en raison de l'encombrement),

4ème étage - Grenier (vue partielement plancher non sécurisé)

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

G. - Constatations diverses

Commentaires :

Certains points de contrôles n'ont pu être contrôlés. De ce fait la responsabilité du donneur d'ordre 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.

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

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

Néant

Observations complémentaires :

Néant

H. - Conclusion

[illegible] de l'installation intérieure de gaz

Conclusion :

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

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

☐ Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz

ou

☐ Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une partie de l'installation

☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier des informations suivantes :

- référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
- codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).

☐ Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

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

☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;

☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie. ;

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***LCC QUALIXPERT - 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)***

Dates de visite et d'établissement de l'état de l'installation gaz :
Visite effectuée le **13/05/2025.**
Fait à **Cosne-Cours-sur-Loire**, le **13/05/2025**

Signature du représentant :

©AVOVENTES.FR

Annexe - Photos

	Photo n° du Compteur Gaz
	Photo n° PhGaz001 Localisation : Cuisine Chaudière CHAFFOTEAUX & MAURY (Type : Etanche)

Annexe - Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (texte non contractuel)

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

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

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

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

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

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

- ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,
- fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,
- sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle qui entraînerait une explosion :

- ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux disjoncteurs,
- ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
- ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
- une fois à l'extérieur, prévenir les secours

Etat de l'installation intérieure de gaz

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

La certification QUALIXPERT de diagnostiqueurs

Certificat N° C3263

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

©AVOVENTES.FR

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR10 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Audit énergétique	**Certificat valable** **Du 17/03/2025** **au 10/05/2030**	Décret n°2023-1218 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L125-26-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable** **Du 13/03/2024** **au 13/03/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable** **Du 26/12/2023** **au 26/12/2030**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable** **Du 29/01/2024** **au 29/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable** **Du 22/02/2024** **au 21/02/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	**Certificat valable** **Du 30/01/2024** **au 29/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable** **Du 11/05/2025** **au 10/05/2030**	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le lundi 17 février 2025

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site Internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F05 Certification de compétence version II 010120

Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier :	2025-SEB-1629 p01
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF P 45-500 (juillet 2022)
Date du repérage :	13/05/2025
Heure d'arrivée :	09 h 00
Durée du repérage :	05 h 45

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

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments : **Appartement n°1**
Département : **Nièvre**
Adresse : **7 rue des BOUCHERIE**
Commune : **58000 NEVERS**
Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 241
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Type de bâtiment : **Habitation (Appartement)**
Nature du gaz distribué : **Gaz naturel**
Distributeur de gaz : **Engie**
Installation alimentée en gaz : **OUI**

B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :
Nom et prénom :
Adresse :

Si le propriétaire n'est pas le
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Apporteur
Nom et prénom : **S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE**
Adresse : **Z.I. de Villemenant - B.P. 12**
58130 GUERIGNY
Titulaire du contrat de fourniture de gaz :
Nom et prénom :
Adresse :
N° de téléphone :
Références : **Numéro de compteur : 089783**

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise :
Adresse : **CAMPUS D'AFFAIRES**
58200 Cosne-Cours-sur-Loire
Numéro SIRET : **949 267 470 00019**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **62678800 - 31/12/2025**

Certification de compétence **C3263** délivrée par : **LCC QUALIXPERT, le 13/03/2024**
Norme méthodologique employée : **NF P 45-500 (Juillet 2022)**

D. - Identification des appareils

Liste des installations intérieures gaz (Genre[1], marque, modèle)	Type[2]	Puissance en kW	Localisation	Observations : (anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Chaudière CHAFFOTEAUX & MAURY Modèle: MIRA-c-green Installation: 2006	Etanche	24 kW	Cuisine	Mesure CO : 0 ppm Photo : PNGaz001 Entretien appareil : Non Entretien conduit : Sans objet

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur, ...
(2) Non raccordé — Raccordé — Étanche.

E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle[3] (selon la norme)	Anomalies observées (A1[4], A2[5], DGI[6], 32c[7])	Libellé des anomalies et recommandations
Néant	-	-

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

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

Néant

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

G. - Constatations diverses

Commentaires :

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

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

Observations complémentaires :
Néant

H. - Conclusion

Conclusion :

- ☑ L'installation ne comporte aucune anomalie.
- ☐ L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

☐ L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

☐ L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service.

☐ L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.

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

☐ Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz

ou

☐ Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une partie de l'installation

☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier des informations suivantes :

- référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
- codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).

☐ Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

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

☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;

☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie. ;

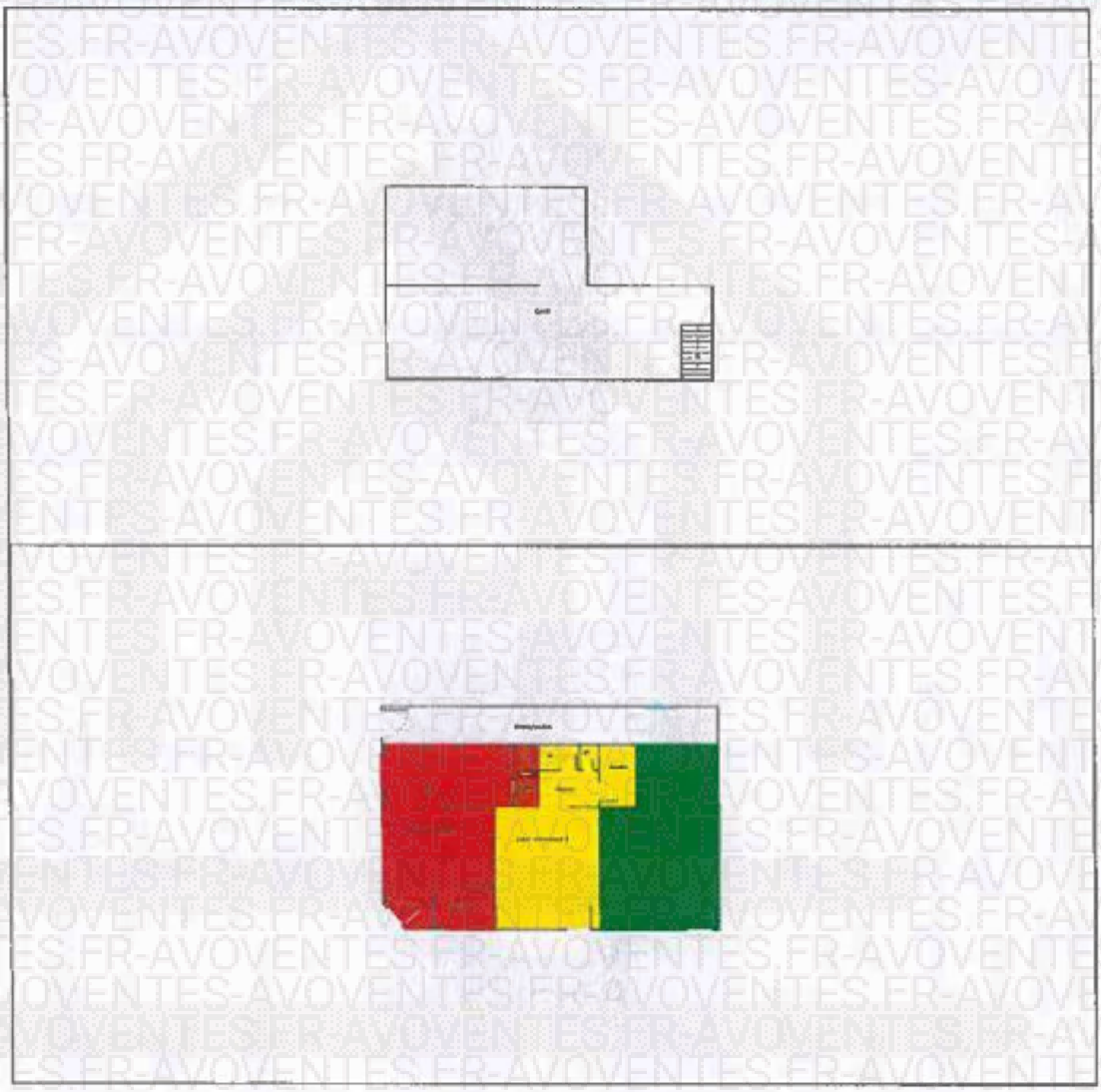
*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC **QUALIXPERT - 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)***

Dates de visite et d'établissement de l'état de l'installation gaz :
Visite effectuée le 13/05/2025.
Fait à Cosne-Cours-sur-Loire, le 13/05/2025

Signature du représentant :

©AVOVENTES.FR

Annexe - Croquis de repérage



Annexe - Photos

Photo n° PhGaz001
Localisation : Cuisine
Chaudière CHAFFOTEAUX & MAURY (Type : Etanche)

Photo n° du Compteur Gaz

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

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

Les accidents dus aux installations gaz, tout en restant peu nombreux, sont responsables d'un nombre important de victimes. La vétusté des installations, l'absence d'entretien des appareils et certains comportements imprudents sont des

facteurs de risque : 98 % des accidents, fuites et explosions sont recensés dans les installations intérieures.
Les intoxications oxycarbonées et les explosions font un grand nombre de victimes qui décèdent ou gardent des séquelles et handicaps à long terme.

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

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

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

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

- ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,
- fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,
- sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle qui entraînerait une explosion :

- ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux disjoncteurs,
- ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
- ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
- une fois à l'extérieur, prévenir les secours

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

La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C3263

©AVOVENTES.FR

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

[illegible] ...ication PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 13/03/2024 au 12/03/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 25/12/2023 au 25/12/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 29/01/2024 au 28/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 22/02/2024 au 21/02/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	Certificat valable Du 30/01/2024 au 29/01/2031	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 11/05/2023 au 10/05/2030	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le dimanche 01 septembre 2024

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site Internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F09 Certification de compétence version N 010130

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier :	2025-SIB-1829-p01
Date du repérage :	13/05/2025
Heure d'arrivée :	09 h 00
Durée du repérage :	06 h 45

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

1 - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble :	**Appartement n°1**
Adresse :	**7 rue des BOUCHERIE**
Commune :	**58000 NEVERS**
Département :	**Nièvre**
Référence cadastrale :	**Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 241, identifiant fiscal : N/A**

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

Périmètre de repérage :	**Ensemble du bien**
Année de construction :	**Avant 1949**
Année de l'installation :	**Avant 1949**
Distributeur d'électricité :	**Engie**
Parties du bien non visitées :	**Néant**

2 - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom :	**S.E.L.A.R.L. ACTES CONSEILS ALBERT PONCET-PERE - Maître Isabelle PONCET PERE**
Adresse :	**Z.I. de Villemenant - B.P. 12**
	58150 GUERIGNY
Téléphone et adresse internet :	**Non communiquées**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)	**Apporteur**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances

Nom et prénom :	
Adresse :	

©AVOVENTES.FR

3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom :	
Raison sociale et nom de l'entreprise :	**ABC DIAGNOSTIC EXPERT**
Adresse :	**CAMPUS D'AFFAIRES**
	58200 Cosne-Cours-sur-Loire
Numéro SIRET :	**949 267 470 00019**
Désignation de la compagnie d'assurance :	**ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité :	**62678800 - 31/12/2025**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT le 26/12/2023 jusqu'au 25/12/2030. (Certification de compétence C3263)

4. - Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

5. - Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

☐ **L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

☑ **L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité

☑ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

☑ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

☐ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.

☐ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Le courant assigné de l'interrupteur assurant la coupure de l'ensemble de l'installation n'est pas adapté Remarques : Le courant assigné (calibre) de l'interrupteur assurant la coupure de l'installation est inadapté ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer l'interrupteur assurant la coupure de l'installation

Anomalies relatives aux installations particulières :

☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

☐ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	L'ensemble des socles de prise de courant est du type à obturateur
	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

6 – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de controle
Néant	

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **13/05/2025**
Etat rédigé à **Cosne-Cours-sur-Loire**, le **13/05/2025**

©AVOVENTES.FR

Signature du représentant :

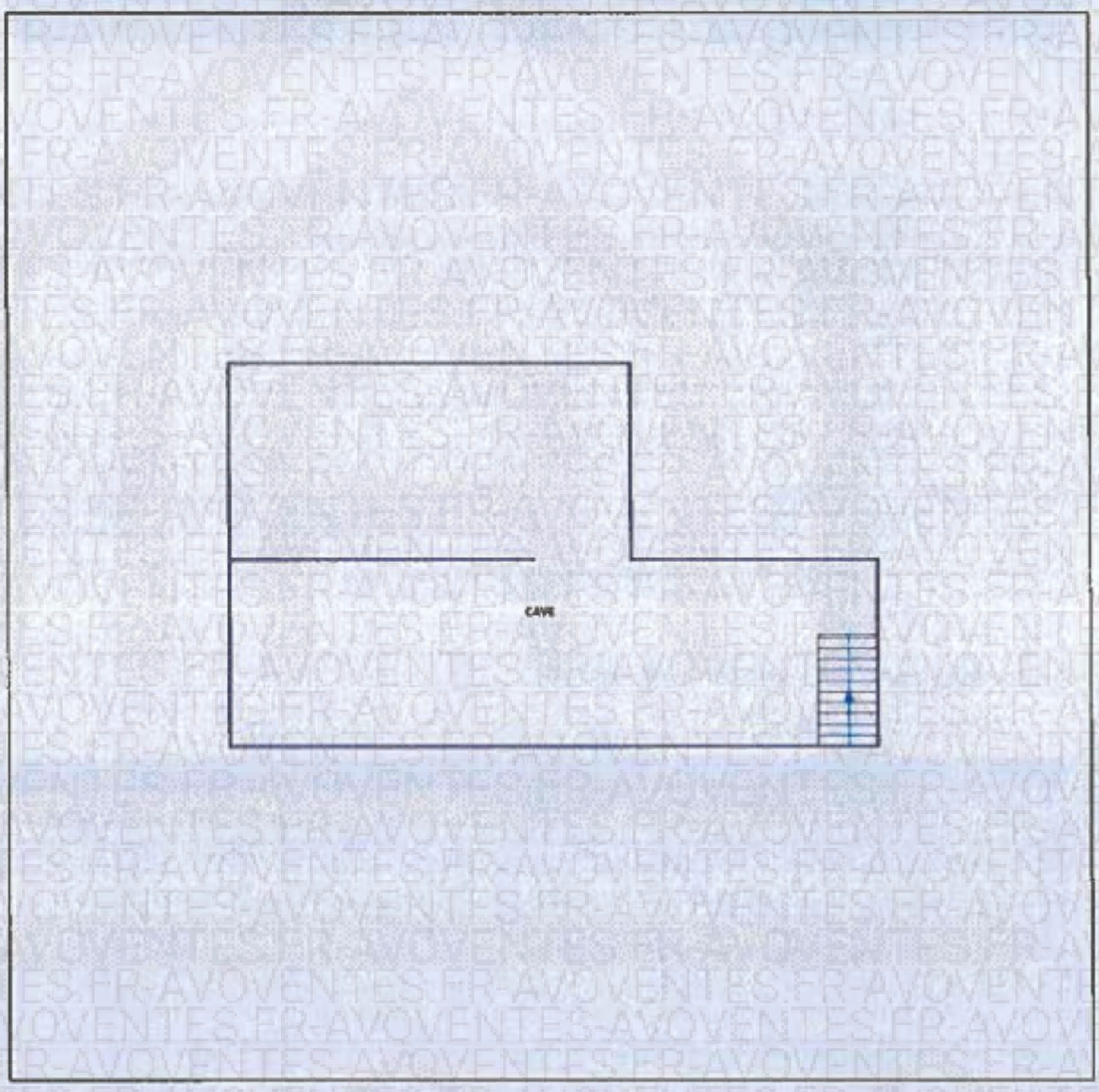
B - Observations relatives aux risques encourus

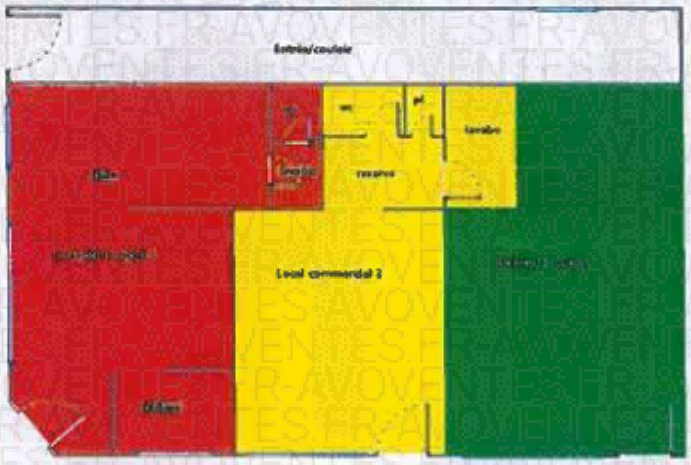
Objectif des dispositions et description des risques encourus
Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.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

Informations complémentaires

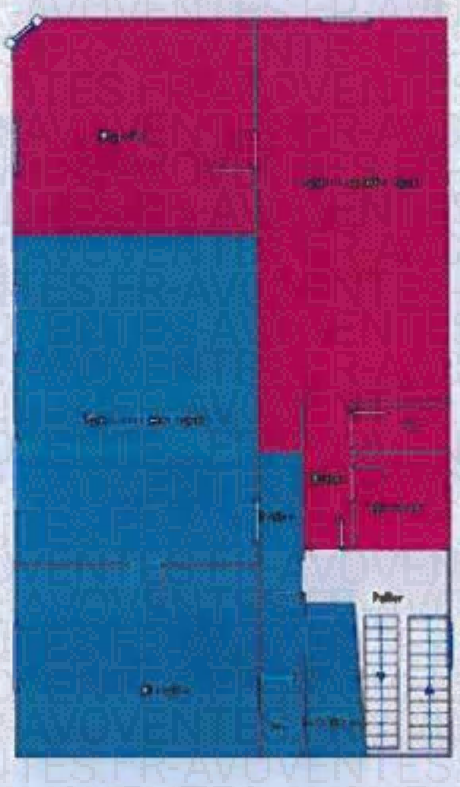
Objectif des dispositions et description des risques encourus
Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant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

Annexe - Croquis de repérage

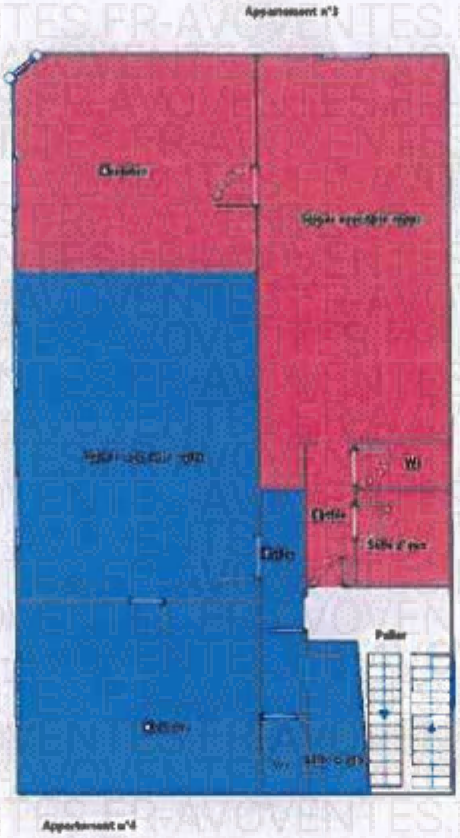


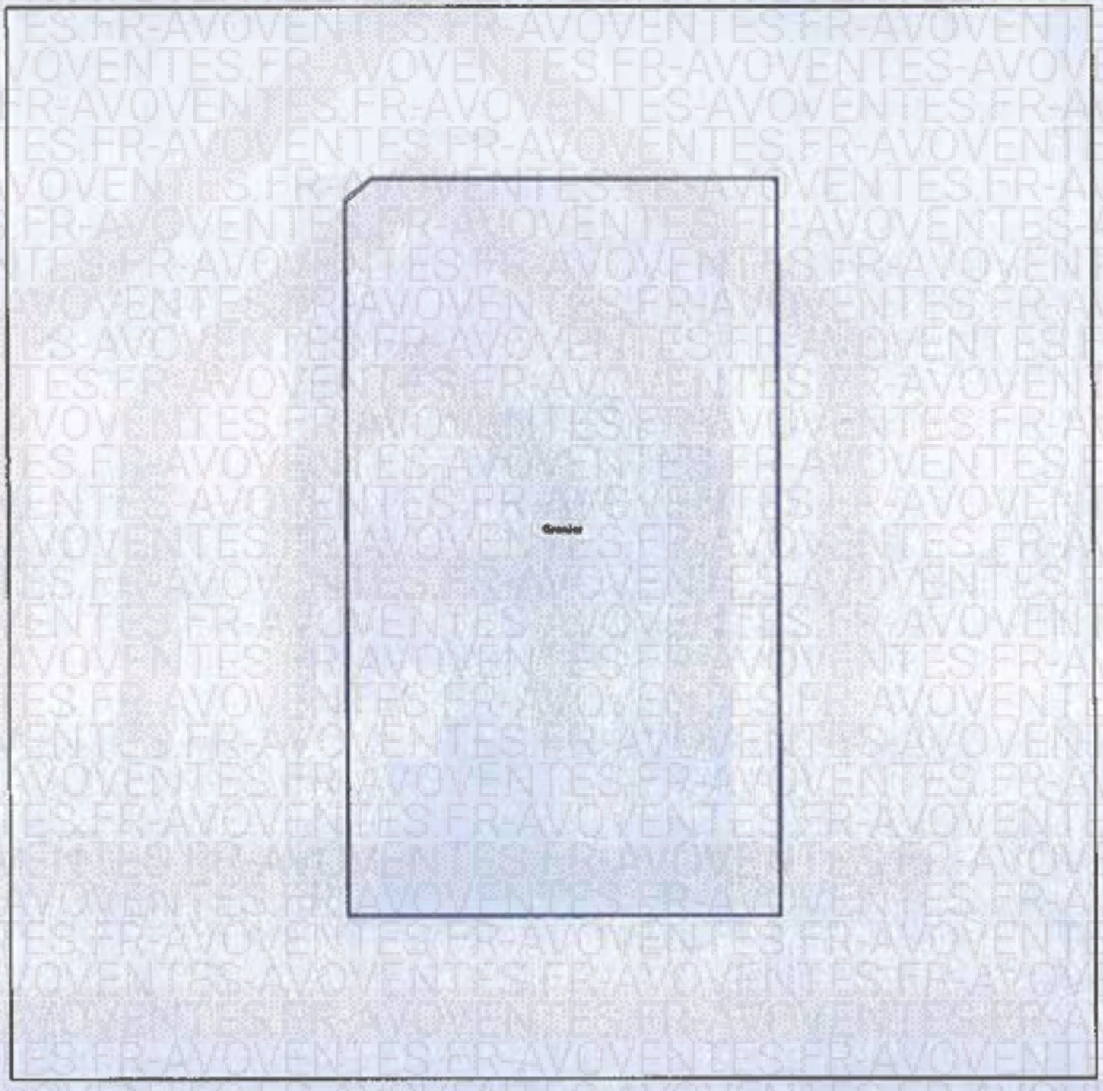

Entrée/couloir
Local commercial 2

Appartement n°1



Appartement n°2


Appartement n°3
Cuisine
Cuisine
Cuisine
Cuisine
Cuisine
Cuisine
Cuisine
Wc
Cuisine
Salle d'eau
Palier
Cuisine
Wc
Salle d'eau
Appartement n°4



Annexe - Photos

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité n° 2025-SEB-1829_p01

Photo du Compteur électrique

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

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

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

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

La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C3283

©AVOVENTES.FR

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR15 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable** **Du 13/03/2024** **au 12/03/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable** **Du 26/12/2023** **au 25/12/2030**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable** **Du 29/01/2024** **au 28/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable** **Du 22/02/2024** **au 21/02/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	**Certificat valable** **Du 30/01/2024** **au 29/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable** **Du 11/05/2023** **au 10/05/2030**	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le dimanche 01 septembre 2024

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F09 Certification de compétence version N 010120

ABC DIAGNOSTIC-EXPERT
Campus d'affaire - 2 Rue des Minotiers
58200 COSNE COURS SUR LOIRE
Tel : 09 80 82 57 98 / Email : contact@abcdiag-expert.fr
SIRET : 949 267 470 00019
www.abcdiag-expert.fr

SCI KALYKE INVESTISSEMENTS
13 Sente du Haut du Buis
78780 MAURECOURT

Dossier : 2025-SEB-1829_p01
Date d'expertise : 13/05/2025 à 09 h 00
Objet : Constat Energie vente

Nous avons été missionnés le 13/05/2025 à 09 h 00 pour établir un DPE (Diagnostic de Performance Energétique) pour l'ouvrage :

3 locaux commerciaux – (Parcelle : Section cadastrale BK 241)
2-4 rue REVENDERIE 58000 NEVERS

Au regard des critères techniques suivants :

Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements de chauffage sont mobiles, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;

En application de l'article R.126-15 du décret n°2021-872 du 30/06/2021 relatif au diagnostic de performance énergétique (Extrait ci-dessous) :
« L'article R. 134-1 définit le champ d'application des bâtiments ou parties de bâtiment devant faire l'objet d'un diagnostic au moment de leur vente, en reprenant les exceptions principales qu'autorise la directive européenne 2002/91 :

a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
b) Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;
c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;
d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;
f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;
g) Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.

Bien entendu, de facto, et conformément à la directive européenne, le DPE est requis pour les bâtiments qui utilisent de l'énergie pour réguler le climat intérieur, c'est-à-dire pour maintenir les locaux à une température supérieure à 12 °C. Il faut donc que le lot en vente soit équipé d'une installation de chauffage pour qu'il y ait DPE. Il n'est donc pas autorisé d' « inventer » un équipement de chauffage virtuel pour calculer une consommation d'énergie qui serait différente selon le mode de chauffage. »

Conclusions :

Le présent ouvrage ne tombe pas dans le champ d'application obligatoire du DPE.

Fait en nos locaux, le 13/05/2024

ABC DIAGNOSTIC-EXPERT
Campus D'affaires
2 Rue des Minotiers 58200 Cosne-Cours-sur-Loire
09 80 82 57 98
SIRET 949 267 470 000 19

ABC DIAGNOSTIC-EXPERT
Campus d'affaire - 2 Rue des Minotiers
58200 COSNE COURS SUR LOIRE
Tél : 09 80 82 57 98 / Email : contact@abcdiag-expert.fr
SIRET : 949 267 470 00019
www.abcdiag-expert.fr

DPE Diagnostic de performance énergétique (bâtiment d'habitation collectif)

N°ADEME : 2558E1658519P
Etabli le : 20/05/2025
Valable jusqu'au : 19/05/2035

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

Adresse : **2-4 rue de la REVENDERIE et 7 rue des BOUCHERIE 58000 NEVERS**

Type de bien : **Immeuble Complet**
Année de construction : **Avant 1948**
Surface de référence : **229.05 m²**

©AVOVENTES.FR

Performance énergétique et climatique

bâtiment extrêmement performant

A
B
C
D
E
F
G

consommation (énergie primaire) : **224** kWh/m²/an
émissions : **48*** kg CO_2/m²/an

217 kWh/m²/an d'énergie finale

passoire énergétique

bâtiment extrêmement peu performant

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du bâtiment et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6.

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO_2

A
B
C
D — **48** kg CO_2/m²/an
E
F
G

émissions de CO_2 très importantes

Ce bâtiment émet 11 135 kg de CO_2 par an, soit l'équivalent de 57 696 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du bâtiment

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre bâtiment et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.

entre **4 380 €** et **5 990 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

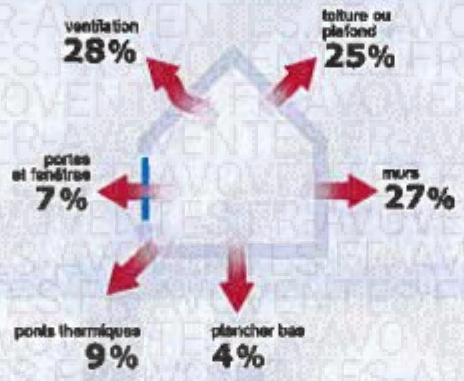
Informations diagnostiqueur
ABC DIAGNOSTIC EXPERT
CAMPUS D'AFFAIRES
58200 Cosne-Cours-sur-Loire
tel : 09 80 82 57 98

Diagnostique
Email : **contact@abcdiag-expert.fr**
N° de certification : **C3263**
Organisme de certification : **LCC QUALIXPERT**

LICIEL

©AVOVENTES.FR

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

INSUFFISANTE

Système de ventilation en place

Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*

Le niveau de confort d'été est variable selon les logements et ne peut être évalué à l'échelle du bâtiment.

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

bâtiment traversant

fenêtres équipées de volets extérieurs

Pour améliorer le confort d'été :

Faites isoler la toiture de votre bâtiment.

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :

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

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Gaz Naturel	45 446 (45 446 é.f.)	entre 3 800 € et 5 160 €	86 %
eau chaude	Gaz Naturel	3 266 (3 266 é.f.)	entre 270 € et 380 €	6 %
refroidissement				0 %
éclairage	Electrique	959 (417 é.f.)	entre 110 € et 160 €	3 %
auxiliaires	Electrique	1757 (764 é.f.)	entre 200 € et 290 €	5 %
énergie totale pour les usages recensés :		51 428 kWh (49 893 kWh é.f.)	entre 4 380 € et 5 990 € par an	

Pour tester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 203ℓ par logement et par jour.

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

é.f. = énergie finale
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

Recommandations d'usage pour votre bâtiment

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,
c'est -17% sur votre facture

Astuces
→ Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
→ Chauffez les chambres à 17° la nuit.

Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

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

Consommation recommandée par logement → 203ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface d'un logement moyen (3-4 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

84ℓ consommés en moins par jour,
c'est -26% sur votre facture

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

France Rénov' En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

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

Vue d'ensemble du bâtiment

	description	isolation
Murs	Mur en briques creuses d'épaisseur ≤ 15 cm avec un doublage rapporté non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm avec un doublage rapporté non isolé donnant sur un local chauffé Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm avec un doublage rapporté non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
Plancher bas	Plancher entre solives bois avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation	insuffisante
Toiture/plafond	Plafond avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un comble fortement ventilé	insuffisante
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'argon 16 mm et volets battants bois / Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée et volets battants bois / Portes-fenêtres battantes avec soubassement bois, double vitrage avec lame d'argon 15 mm et volets battants bois / Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'argon 15 mm et volets battants bois / Porte(s) bois opaque pleine	bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Chaudière individuelle gaz à condensation installée entre 2001 et 2015 régulée, avec programmateur avec réduit. Emetteur(s): radiateur bitube avec robinet thermostatique / Chaudière individuelle gaz à condensation installée entre 1986 et 2000 régulée, avec programmateur avec réduit. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique / Chaudière individuelle gaz basse température installée à partir de 2016 régulée, avec programmateur avec réduit. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique / Chaudière individuelle gaz à condensation installée entre 2001 et 2015 régulée, avec programmateur avec réduit. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique
Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
Climatisation	Néant
Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
Pilotage	Avec intermittence centrale avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

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

Recommandations d'amélioration de la performance

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

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

1 Les travaux essentiels

Montant estimé : 32500 à 46800€

Lot	Description	Performance recommandée
Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R > 4,5 m².K/W
Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur.	R > 7,5 m².K/W
Chauffage	Remplacer la chaudière actuelle par une chaudière gaz à condensation. Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmateur, robinets thermostatique, isolation réseau)	Rendement PCS = 92%

2 Les travaux à envisager

Montant estimé : 52200 à 78300€

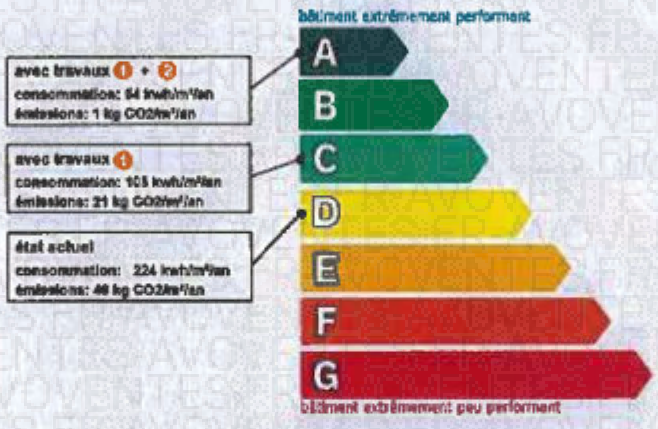
Lot	Description	Performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Uw = 1,3 W/m².K, Sw = 0,42
Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	SCOP = 4
Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage Mettre en place un système Solaire	COP = 4

Commentaires :

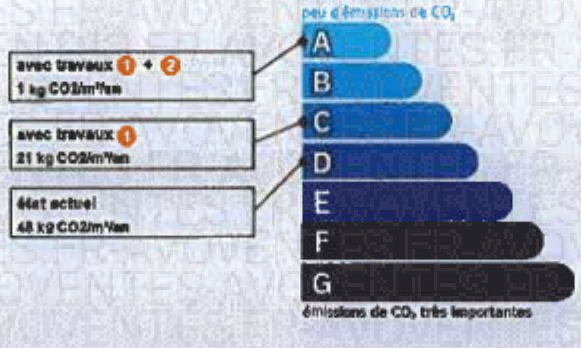
Il n'a pas pu être contrôlé la présence et l'état de l'isolation sur toutes les parois (murs, plafond, plancher). Le sondage destructif n'étant pas autorisé dans ce diagnostic.
-Ce diagnostic ne consiste pas en un contrôle de bon fonctionnement des appareils ou des installations (chaudières, radiateurs, chauffe-eau, groupe de VMC...) en aucun cas, la responsabilité de la société ne peut être engagée en cas de dysfonctionnement d'un de ces appareils.

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : https://france-renov.gouv.fr/aides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du bâtiment

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LCC QUALIXPERT - 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4 (Moteur BBS Bleue: 2024.6.1.9)
Référence du DPE : 2025-SEB-1829_p01
Date de visite du bien : 13/05/2025
Invariant fiscal du bâtiment : N/A
Référence de la parcelle cadastrale : Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 241
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : 3CL-DPE 2021
Numéro d'immatriculation de la copropriété : N/A

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Néant

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

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

Généralités

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département		Observé / mesuré	59 Nièvre
Altitude		Donnée en ligne	188 m
Type de bien		Observé / mesuré	Immeuble Complet
Année de construction		Estimé	Avant 1948
Surface de référence de l'immeuble		Observé / mesuré	229,05 m²
Nombre de niveaux du logement		Observé / mesuré	-
Nombre de niveaux de l'immeuble		Observé / mesuré	2
Hauteur moyenne sous plafond		Observé / mesuré	2,6 m
Nb. de logements du bâtiment		Observé / mesuré	1

Enveloppe

Donnée d'entrée			Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Ouest	Surface du mur		Observé / mesuré	22,88 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu		Observé / mesuré	22,88 m²
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	11,5 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en briques creuses
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 15 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Mur 2 Ouest	Surface du mur		Observé / mesuré	52 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	50 cm

	Isolation		Observé / mesuré	non
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Mur 3 Nord	Surface du mur		Observé / mesuré	36,4 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	50 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Mur 4 Nord	Surface du mur		Observé / mesuré	14,04 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Alu		Observé / mesuré	14,04 m²
	Etat isolation des parois Alu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	11.5 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en briques creuses
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 15 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Mur 5 Est	Surface du mur		Observé / mesuré	75,4 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	50 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Mur 6 Sud	Surface du mur		Observé / mesuré	42,12 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	50 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Mur 7 Sud	Surface du mur		Observé / mesuré	5,2 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Alu		Observé / mesuré	5,2 m²
	Etat isolation des parois Alu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	11.5 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en briques creuses
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 15 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Plancher	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	131,95 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation
	Type de pb		Observé / mesuré	Plancher entre solives bois avec ou sans remplissage
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non
Plafond	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	133,4 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un combls fortement ventilé
	Surface Alu		Observé / mesuré	133,4 m²
	Surface Aue		Observé / mesuré	270 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Type de pb		Observé / mesuré	Plafond avec ou sans remplissage
	Isolation		Observé / mesuré	non
Fenêtre 1 Est	Surface de baies		Observé / mesuré	7 m²

	Placement	Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	en tunnel
	Retour isolation autour menuiserie	Observé / mesuré	oui
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	Observé / mesuré	30 - 60°
Fenêtre 2 Est	Surface de baies	Observé / mesuré	7 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 5 Est
	Orientation des baies	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	en tunnel
	Retour isolation autour menuiserie	Observé / mesuré	oui
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	Observé / mesuré	30 - 60°
Fenêtre 3 Sud	Surface de baies	Observé / mesuré	5,25 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 6 Sud
	Orientation des baies	Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	en tunnel
	Retour isolation autour menuiserie	Observé / mesuré	oui
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Masque homogène

	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	30 - 60°
Fenêtre 4 Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	1,75 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 4 Sud
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	15 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	30 - 60°
Porte-fenêtre Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	2,35 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 6 Sud
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	15 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	30 - 60°
Porte 1	Surface de porte		Observé / mesuré	3,45 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 4 Nord
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Alu		Observé / mesuré	14,04 m²
	Etat isolation des parois Alu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	11.5 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Porte 2	Surface de porte		Observé / mesuré	3,48 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Ouest
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Alu		Observé / mesuré	22,88 m²
	Etat isolation des parois Alu		Observé / mesuré	non isolé

	Surface Aue		Observé / mesuré	11.5 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 5 Est / Fenêtre 1 Est
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	22 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Retour isolation autour menuiserie		Observé / mesuré	oui
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 2	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 5 Est / Fenêtre 2 Est
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	22 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Retour isolation autour menuiserie		Observé / mesuré	oui
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 3	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 6 Sud / Fenêtre 3 Sud
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	16,5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Retour isolation autour menuiserie		Observé / mesuré	oui
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 4	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 6 Sud / Porte-fenêtre Sud
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 5	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 6 Sud / Fenêtre 4 Sud
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 6	Type PT		Observé / mesuré	Mur 3 Est / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	29 m
Pont Thermique 7	Type PT		Observé / mesuré	Mur 6 Sud / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	16,2 m

Systèmes

Donnée d'entrée			Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation		Observé / mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
	Façades exposées		Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant		Observé / mesuré	oui
Chauffage 1	Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré	1
	Type générateur		Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée entre 2001 et 2015
	Année installation générateur		Observé / mesuré	2006 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Gaz Naturel

	Cper (présence d'une ventouse)	Observé / mesuré	oui
	Présence d'une veilleuse	Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust.T° Fonctionnement	Observé / mesuré	oui
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	Observé / mesuré	non
	Type émetteur	Observé / mesuré	Radiateur bitube avec robinet thermostatique
	Température de distribution	Observé / mesuré	inférieure à 65°C
	Année installation émetteur	Observé / mesuré	2006
	Type de chauffage	Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence	Observé / mesuré	Avec intermittence centrale avec minimum de température
Chauffage 2	Type d'installation de chauffage	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré	1
	Type générateur	Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée entre 1986 et 2000
	Année installation générateur	Observé / mesuré	1999
	Energie utilisée	Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	Observé / mesuré	oui
	Présence d'une veilleuse	Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust.T° Fonctionnement	Observé / mesuré	oui
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	Observé / mesuré	non
	Type émetteur	Observé / mesuré	Radiateur bitube sans robinet thermostatique
	Température de distribution	Observé / mesuré	inférieure à 65°C
	Année installation émetteur	Observé / mesuré	1999 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Surface chauffée par l'émetteur	Observé / mesuré	97.55 m²
	Type de chauffage	Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence	Observé / mesuré	Avec intermittence centrale avec minimum de température
Chauffage 3	Type d'installation de chauffage	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré	1
	Type générateur	Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz basse température installée à partir de 2015
	Année installation générateur	Observé / mesuré	2016 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	Observé / mesuré	non
	Présence d'une veilleuse	Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust.T° Fonctionnement	Observé / mesuré	oui
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	Observé / mesuré	non
	Type émetteur	Observé / mesuré	Radiateur bitube sans robinet thermostatique
	Température de distribution	Observé / mesuré	inférieure à 65°C
	Année installation émetteur	Observé / mesuré	2016 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Surface chauffée par l'émetteur	Observé / mesuré	58.65 m²
	Type de chauffage	Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence	Observé / mesuré	Avec intermittence centrale avec minimum de température
Chauffage 4	Type d'installation de chauffage	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré	1
	Type générateur	Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée entre 2001 et 2015
	Année installation générateur	Observé / mesuré	2005 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	Observé / mesuré	oui
	Présence d'une veilleuse	Observé / mesuré	non

	Chaudière murale	Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	Observé / mesuré	oui
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	Observé / mesuré	non
	Type émetteur	Observé / mesuré	Radiateur bitube sans robinet thermostatique
	Température de distribution	Observé / mesuré	Inférieure à 65°C
	Année installation émetteur	Observé / mesuré	2005 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Surface chauffée par l'émetteur	Observé / mesuré	59.77 m²
	Type de chauffage	Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence	Observé / mesuré	Avec intermittence centrale avec minimum de température
Eau chaude sanitaire	Surface considérée	Observé / mesuré	229,05 m²
	Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré	1
	Type générateur	Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée entre 2001et 2015
	Année installation générateur	Observé / mesuré	2006 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Type production ECS	Observé / mesuré	Chauffage et ECS
	Présence d'une veilleuse	Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	Observé / mesuré	oui
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	Observé / mesuré	instantanée

Références réglementaires utilisées :
Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2012-1342 du 3 décembre 2012, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-788 du juillet 2010.

Informations société : ABC DIAGNOSTIC EXPERT CAMPUS D'AFFAIRES 58200 Cosne-Cours-sur-Loire
Tél. : 09 80 82 57 98 - N°SIREN : 949 267 470 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 62878800

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

N°ADEME
2558E1658519P

La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C3283

©AVOVENTES.FR

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable** **Du 13/03/2024** **au 13/03/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable** **Du 26/12/2023** **au 25/12/2030**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable** **Du 29/01/2024** **au 28/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable** **Du 22/02/2024** **au 21/02/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	**Certificat valable** **Du 30/01/2024** **au 29/01/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable** **Du 11/03/2023** **au 10/03/2030**	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le dimanche 01 septembre 2024

©AVOVENTES.FR

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

FOR Certification de compétence version N°01.01.20

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

réalisée pour le dossier n° **2025-SEB-1829_p01** relatif à l'immeuble bâti visité situé au :

2-4 rue de la REVENDERIE et 7 rue des BOUCHERIE 58000 NEVERS.

Je soussigné @AVOVENTES.FR hnicien diagnostiqueur pour la société **ABC DIAGNOSTIC EXPERT** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- *Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences*
- *Avoir souscrit à une assurance (ALLIANZ n° 62678800 valable jusqu'au 31/12/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.*
- *N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.*
- *Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.*

- **Fait à Cosne-Cours-sur-Loire, le 13/05/2025**

Signature de l'opérateur de diagnostics

@AVOVENTES.FR

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

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle.

ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier »

MFD N° D'AGRÉMENT 20020030

2012 D N° 5843
VHAB

Date : 21/08/2012
Volume : 2012 P N° 4036

3603	200 000,00 EUR *	3,80 %=	7 600,00 EUR
Y125	7 600,00 EUR *	2,37 %=	180,00 EUR
3150	200 000,00 EUR *	1,20 %=	2 400,00 EUR
V140	113 952,00 EUR *	19,00 %=	21 650,00 EUR

Formul... p...
(pour l'établissement d'ex...

Salaires : 200,00 EUR — Droits : 31.830,00 EUR

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	1994 VOL 10180 N°
	TAXES : (244) 56976 10825 / (244) 56978 10825 — 31830
	SALAIRES : 200
	TOTAL 32030

L'AN DEUX MILLE DOUZE
Le DIX AOUT

Prix = 200.000 €
NEVERS

Maître Daniel METAYER, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Daniel METAYER et Francis LHERITIER, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à NEVERS (Nièvre), 6 avenue Saint-Just.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE D'UNE PROPRIETE BATIE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VendeurS

©AVOVENTES.FR

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

Ci-après dénommés 'LE VENDEUR', agissant solidairement entre eux.

Acquéreur

Ci-après dénommée 'L'ACQUEREUR'.

Autre(s) intervenant(s)

Prêteur(s) :

La société dénommée BNP PARIBAS Société anonyme, au capital de 2.369.363.528,00 € ayant son siège social à PARIS (75009) 16 Boulevard des Italiens identifiée sous le numéro SIREN 662042449 RCS PARIS.

Ci-après dénommée « LE PRETEUR »

PRESENCE - REPRESENTATION

VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

Sur la commune de NEVERS (58000) 7, rue des Boucheries et 2 et 4 Rue de la Revenderie .

Un immeuble élevé sur caves comprenant :

©AVOVENTES.FR

Au rez-de-chaussée : trois locaux commerciaux.
Au premier étage : deux appartements de type 2.
Au deuxième étage : deux appartements de type 2.
Greniers au dessus.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
BK	241	7, rue des Boucheries		01	50

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé « LE BIEN ».

NATURE ET QUOTITE

Nature et quotité des droits vendus

LE BIEN objet des présentes

- appartient à :

à concurrence de la moitié en pleine propriété.

concurrence de la moitié en pleine propriété.

Nature et quotité des droits acquis

LE BIEN objet des présentes est acquis par la société dénommée KALYKE INVESTISSEMENTS à concurrence de la totalité en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

Effet relatif

Donation en nue propriété faite par
Professeur de Lettres épouse de
suivant acte reçu par Maître Jean-Michel VULACH, Notaire Associé à PONTOISE (Val d'Oise) le 16 septembre 1997 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NEVERS le 24 Octobre 1997, volume 1997 P, numéro 5593

Les conditions et charges prévues à l'acte, notamment la réserve d'usufruit se sont éteintes par suite du décès de la DONATRICE survenu à POISSY (Yvelines) le 13 Octobre 2011.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance pour partie à compter de ce jour par la perception des loyers, LE BIEN vendu étant loué ainsi qu'il est dit au paragraphe 'Sur l'occupation du bien vendu' et le surplus par la prise de possession réelle.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé des conditions de cette location et se reconnaît subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à cet égard.

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers et remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie, dispensant expressément le notaire soussigné d'avoir à en tenir compte.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 €)** dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PRET PAR BNP PARIBAS.

LE PRETEUR consent à L'ACQUEREUR qui accepte UN PRET d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 €) productif d'intérêts au taux fixe de 3,80% l'an, remboursable en 144 échéances (204 échéances compte tenu des options).

La première échéance de remboursement est fixée au : 05 septembre 2012.

Date extrême de remboursement : 05 Août 2029.

La date de péremption de l'inscription est fixée au : 05 Août 2030.

Ce prêt est destiné à financer l'acquisition du BIEN objet des présentes.

PROMESSE D'EMPLOI

L'ACQUEREUR s'engage envers LE PRETEUR à employer la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 €) qui vient de lui être remise par la comptabilité du notaire soussigné, au paiement à due concurrence du prix de la présente vente afin que LE PRETEUR bénéficie du privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2374-2 du Code civil.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial LE VENDEUR le reconnaît et en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR déclare avoir effectué ce paiement à concurrence de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 €) au moyen du prêt consenti par la BNP PARIBAS

GARANTIES DU PRETEUR

Privilège de prêteur de deniers

Par suite des stipulations respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figurent au présent acte, LE PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374-2 du Code civil, lequel garantit le principal, les intérêts, les accessoires du ou des prêts employés au paiement du prix, ainsi qu'il l'a déclaré ci-dessus.

Conformément aux dispositions de l'article 2379 du même code, inscription sera prise dans les deux mois de ce jour par les soins du notaire soussigné, en vue d'assurer la conservation de ce privilège, à compter du 5 qui suit le délai de signature du présent acte.

Le VENDEUR déclare se désister de toute action résolutoire, en ce qui concerne les charges accessoires de la vente.

COMMISSION D'AGENCE

L'ACQUEREUR reconnaît devoir à titre d'honoraires de négociation, à l'agence immobilière Cabinet BEUGNOT SA à NEVERS (58000) 19 Avenue Pierre Bérégovoy en vertu d'un mandat n°1720 en date du 29 décembre 2011 et d'un avenant n°1750 en date du 6 Avril 2012, la somme de TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 €) toutes taxes comprises.

L'ACQUEREUR autorise le notaire soussigné à verser ce montant à l'agence immobilière.

DECLARATIONS FISCALES

Taxation des plus-values

LE VENDEUR déclare :

- qu'il a son domicile réel hors de France au sens de l'article 4B du Code général des impôts, à l'adresse indiquée ci-dessus.
- que l'adresse du centre des impôts dont il dépend en France est : TSA 10010 - 10 rue du Centre -93465 NOISY LE GRAND cedex.

©AVOVENTES.FR

CENTIMES (27.440,82 €)

- que le dépôt du présent acte pour l'accomplissement des formalités sera accompagné, d'une déclaration de plus-value.

Observation étant ici faite que le prix de vente ci-dessus mentionné étant compris entre 15000 et 150000 euros, pour la part cédée par chaque VENDEUR, ceux-ci sont automatiquement dispensés de désigner un représentant fiscal accrédité.

La plus-value fera l'objet :

- d'une déclaration qui sera déposée par le notaire lors de la publication du présent acte au fichier immobilier, dont une copie a été remise ce jour au VENDEUR qui le reconnait.

Cette déclaration sera accompagnée du montant de l'impôt exigible.

A cet égard, LE VENDEUR donne au notaire soussigné l'autorisation de prélever sur le prix lui revenant, les sommes nécessaires au paiement de l'impôt.

Impôts sur la mutation

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée et est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui est due par L'ACQUEREUR.

Calcul des droits

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par :

Le prix de la présente vente, de DEUX CENT MILLE EUROS.
Ci..... 200.000,00 €

BASE TAXABLE 200.000 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	200.000 €	3,80%	7.600 €
Taxe Communale	200.000 €	1,20%	2.400 €
Prélèvement Etat	7.600 €	2,37%	180 €
TOTAL			10.180 €

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de NEVERS.

Salaire du conservateur des hypothèques : 200,00 €.

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur SEPT pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Le présent acte ne relève pas des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, s'agissant de l'acquisition par une SCI.

COMPLEMENT DE DESIGNATION

Observation étant ici faite que la désignation antérieure dans l'acte reçu par Me Jean-Michel VULACH, Notaire à PONTOISE, le 16 septembre 1997, était la suivante :

« Un immeuble situé à NEVERS, à l'angle de la Rue des Boucheries sur laquelle, il porte le n°7 et de la Rue de la Revenderie sur laquelle, il porte les numéros 2 et 4, comprenant :

Au rez-de-chaussée : une boutique de tripier de 19mètres carrés à l'angle des deux rues, avec chambre froide et appartement de fonction composé de :

- au rez-de-chaussée derrière la boutique et ouvrant sur la rue des Boucheries, une salle à manger, cuisine, couloir;

- à l'étage auquel on accède par un escalier partant de la salle à manger : dégagement, trois chambres, salle de bains, water-closets particuliers avec effet d'eau sur palier commun au premier étage.

Au rez-de-chaussée : une boutique de coiffeur hommes de 19mètres carrés, au numéro 2 de la Rue de la Revenderie avec arrière boutique de 10mètres carrés donnant sur couloir commun, et appartenant de fonction situé au deuxième étage composé d'un couloir, d'une entrée, une chambre sur la rue des Boucheries, une salle à manger en angle sur la rue de la Revenderie, une cuisine, une salle de bains donnant accès à une chambre, en prolongement, une autre chambre avec porte sur palier commun, deux pièces noires, à usage de débarras, water-closets particuliers avec effet d'eau sur palier commun au deuxième étage.

Au rez-de-chaussée : une autre boutique d'ameublement de 25mètres carrés avec vitrine, au numéro 4 de la Rue de la Revenderie; entrepôt derrière ouvrant sur le couloir commun.

A l'étage : petit couloir à droite, une pièce en face une autre pièce communiquant avec un troisième.

Au troisième étage : une chambre.

Caves et greniers. »

DECLARATIONS DES PARTIES

1/ Concernant l'état civil et la capacité des parties

A - Concernant LE VENDEUR

Le vendeur déclare confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et sa résidence.

Il ajoute ce qui suit :

- Il est de nationalité française ;
- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Il n'est pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

éclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

B - Concernant L'ACQUEREUR

Le représentant de la société acquéreur déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- LE VENDEUR et L'ACQUEREUR en leurs demeures respectives;
- LA BANQUE ou LE PRETEUR, au siège de l'établissement prêteur pour la validité des inscriptions.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :

Etat du bien

Il prendra l' immeuble dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du VENDEUR, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté ou encore, erreur dans la consistance ou contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins; excédat-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR, sauf l'effet de toute garantie décennale.

Pour le cas ou le vendeur serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'ACQUEREUR la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu par l'article 1619 du Code Civil.

Servitudes

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

Contrat d'assurance

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, dans les formes de droit, de toutes polices d'assurances souscrites par LE VENDEUR pour ce BIEN.

Abonnements

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

Il déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrats de distribution d'électricité, d'eau et de gaz.

Impôts et taxes

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

Droit de disposer

LE VENDEUR déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

Situation hypothécaire

Il résulte d'un état hors formalité du chef du VENDEUR, en date du 14 Mai 2012 prorogé le 06 Juillet 2012 que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance la situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour.

Occupation du bien

Le bien immobilier présentement vendu est partiellement loué, savoir :

a) Le local commercial au rez-de-chaussée comprenant un magasin et une arrière boutique à

suivant acte reçu par Me MENIGOZ, Notaire à POUGUES-LES-EAUX (58320) les 08 et 27 avril 2009 à titre de renouvellement, moyennant un loyer mensuel de 292,56€, payable d'avance.

Il n'y a pas de dépôt de garantie.

b) Le local commercial sis en rez-de-chaussée à la suite une arrière boutique avec cabine de coiffure, un wc indépendant à

suivant acte sous seing privé contenant renouvellement de bail commercial en date à NEVERS du 05 février 2008, pour une durée de neuf années, à compter du 1er Avril 2008, soit jusqu'au 31 Mars 2017, moyennant un loyer mensuel de 416,66 euros payable d'avance le 1er jour du terme.

Il est indiqué que le preneur supportera la taxe foncière.

La loyer actuel est de 489,89€ par mois.

Il n'y a pas de dépôt de garantie.

c) L'appartement au premier étage à
date à NEVERS du 06 Mars 2009, pour une durée de 3 ans, à compter du 06 Mars 2009 soit jusqu'au 05 Mars 2012, renouvelé par tacite reconduction, moyennant un loyer mensuel de 360,00 euros hors charges (35,00€), payable d'avance le 1er jour du terme.
Le loyer actuel est de 365,00€ par mois.
Le montant du dépôt de garantie de 360,00€.

d) L'appartement au deuxième étage, porte de gauche à
a Verrerie suivant acte sous seing privé en date du 23 février 2011, pour une première période du 23 février 2011 au 28 février 2011 moyennant un loyer de 70,00 euros et charges de 8,17€ pour cette période puis pour une durée de 3 ans, à compter du 1er Mars 2011 soit jusqu'au 29 février 2014, moyennant un loyer mensuel de 300,00 euros hors charges, payable d'avance le 1er jour du terme. Charges 35,00€.
Le loyer actuel est de 306,00€ par mois.
Le montant du dépôt de garantie de 300,00€.

e) L'appartement au deuxième étage, porte de droite est vacant.

Un local commercial ou professionnel au rez-de-chaussée, deux appartement, l'un au 1er étage et l'autre au 2ème étage sont vacants.

Il sera remis à l'ACQUEREUR, les états des lieux.
Les originaux de baux seront remis par
Ils feront leur affaire personnelle de tout prorata de loyer par l'intermédiaire du cabinet BEUGNOT.
Les dépôts de garantie seront remboursés, par le VENDEUR à l'ACQUEREUR directement entre eux qui le reconnaît et en consent quittance, par la comptabilité du Notaire soussigné.

Diagnostic technique

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4, I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.
Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation, dont une copie est demeurée ci-annexée.
Les parties confirment que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions de ce diagnostic technique.

Le notaire rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire, ne permet pas au VENDEUR de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Réglementation relative au saturnisme

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, deux constats de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, établis les 06 Avril 2012 (parties privatives des 1er et 2ème étages) et 10 avril 2012 (parties communes) par le cabinet TI DECIZE (58300) 73 Avenue de Verdun, est ci-annexé. A ce constat est annexé une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 3 à l'arrêté du 25 avril 2006 (NOR : SANPO 0620647 A)
Ce constat fait apparaître la présence, dans l'immeuble objet de la présente vente, de facteurs de dégradation, au sens de l'annexe 4 à l'arrêté du 25 avril 2006 (NOR : SANPO 0620647 A).

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 1334-9 du Code de la santé publique, si le constat, établi conformément à l'article L. 1334-6, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, les diverses obligations suivantes pèsent sur le propriétaire de l'immeuble ou l'exploitant du local d'hébergement :

- il doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné, en leur remettant une copie du constat (Art. R. 1334-12 du Code de la santé publique) ;
- il doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.
- il doit tenir le constat à disposition des agents ou services mentionnés aux articles L. 1421-1 et L. 1435-7 du Code de la santé publique (notamment les médecins inspecteurs de santé publique, les inspecteurs des affaires sanitaires et sociales, et autres fonctionnaires charges de la prévention des risques sanitaires) ainsi que, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb sans aucun recours contre LE VENDEUR.

Réglementation relative à l'amiante

I- Concernant les parties communes de l'immeuble

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;
- que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 de ce code, n'ont pas révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte du rapport technique établi par le cabinet à DECIZE (58300) 73 Avenue de Verdun, le 08 Avril 2012 demeure ci-annexe.
- la recherche complémentaire visée à l'article 4 – II du décret n°2011-629 du 3 juin 2011 n'a pas été effectuée.

Etat de l'immeuble - Termites

L'ACQUEREUR prendra LE BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque vice apparent que ce soit.

LE VENDEUR déclare qu'à ce jour LE BIEN objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

I- Concernant l'appartement au 1er étage, porte de gauche.

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence est ci-annexé, conformément à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans. Cet état a été établi le **07 avril 2012** par le **Cabinet à DECIZE (58300), 73 Avenue de Verdun**, répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise

par cet expert au vendeur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même Code. Une copie de cette attestation et de l'état relatif à l'installation intérieure de gaz sont ci-annexée .

Il résulte de ce document que l'état de l'installation intérieure de gaz de l'immeuble vendu présente les anomalies suivantes :

*** L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais**

- Le local équipé ou prévu pour un appareil d'utilisation n'est pas pourvu d'une amenée d'air.

Pièce : séjour-cuisine.

Préconisations : ajouter l'amenée d'air.

Constatations diverses :

Faire réaliser dans les meilleurs délais et par un professionnel qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

Attestation d'entretien de la chaudière de moins d'un an, non présentée.

II- Concernant l'appartement au 1er étage, porte de droite.

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence est ci-annexé, conformément à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans. Cet état a été établi le **06 avril 2012** par le **Cabinet** **à DECIZE (58300), 73 Avenue de Verdun**, répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au vendeur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même Code. Une copie de cette attestation et de l'état relatif à l'installation intérieure de gaz sont ci-annexée .

Il résulte de ce document que l'état de l'installation intérieure de gaz de l'immeuble vendu présente les anomalies suivantes :

*** L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement**

- Le local équipé ou prévu pour un appareil d'utilisation n'est pas pourvu de sortie d'air.

Pièce : cuisine.

Préconisations : ajouter une sortie d'air dans le local équipé ou prévu pour un appareil d'utilisation.

Constatations diverses : néant.

III- Concernant l'appartement au deuxième étage à gauche

L'immeuble vendu comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

Conformément à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans établi le **06 avril 2012** par le **Cabinet** **à DECIZE (58300), 73 Avenue de Verdun**, est ci-

annexé.

Il résulte de ce document que l'état de l'installation intérieure de gaz de l'immeuble vendu ne présente aucune anomalie.

IV- Concernant l'appartement au deuxième étage à droite

L'immeuble vendu comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

Conformément à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans établi le **06 avril 2012** par le **Cabinet** **à DECIZE (58300), 73 Avenue de Verdun**, est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'état de l'installation intérieure de gaz de l'immeuble vendu ne présente aucune anomalie.

Parfaitement informé de cette situation, l'ACQUEREUR accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet du présent acte au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure de gaz.

Il est en outre précisé que le prix de vente tient compte de cette situation

Risques naturels, technologiques et sismiques

Le vendeur déclare sous sa responsabilité que les arrêtés de catastrophe naturelle ou technologique ont été les suivants sur la commune de **NEVERS** :

-30 novembre 1982 : Phénomène lié à l'atmosphère - Tempête et grains (vents) - Tempête (vent), publié au J.O. le 2/12/1982 (période du 6 novembre 1982 au 02 décembre 1982),

-8/03/1994 : Mouvement de terrain - Tassements différentiels publié au J.O. le 24 mars 1994 (période du 1er mai 1989 au 24 mars 1994),

-9/04/1998 : Mouvement de terrain - Tassements différentiels publié au J.O. le 23 avril 1998 (période du 1er janvier 1993 au 23 avril 1998),

-29/12/1999 : Mouvement de terrain publié au J.O. le 30 décembre 1999 (période du 25 décembre 1999 au 30 décembre 1999),

-29/12/1999 : Inondation - Par ruissellement et coulée de boue publié au J.O., le 30 décembre 1999 (période du 25/12 au 30/12/1999),

-29/12/1999 : Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau), publié au J.O. le 30/12/1999 (période du 25/12 au 30/12/1999),

-19/12/2003 : Inondation - Par ruissellement et coulée de boue publié au J.O., le 20 décembre 2003 (période du 05/12 au 20/12/2003),

-19/12/2003 : Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) publié au J.O., le 20 décembre 2003 (période du 05/12 au 20/12/2003).

-24/12/2008 : Inondation – Par ruissellement et coulée de boue publié au JO le 31/12/2008 (période du 05/11/2008 au 06/11/2008).

-La commune de Nevers est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques d'inondation de la Loire prescrit le 31 octobre 2000, approuvé le 17 décembre 2001, et le bien immobilier, objet des présentes, n'est pas concerné par les zones inondables.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité aléa très faible ainsi qu'il résulte d'un arrêté de Monsieur le Préfet de la Nièvre en date du 23 Mars 2011 dont copie est ci-annexée. Le Notaire rappel qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

Diagnostic de performance énergétique

Concernant les appartements sis au 1er et 2ème étages :

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir quatre diagnostics de performance énergétique par le cabinet à DECIZE (58300) 73 Avenue de Verdun les 29 novembre 2010, 10 decembre 2010 et 05 avril 2012 demeurés ci-annexés.

L'ACQUEREUR reconnait avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

I- Concernant l'appartement sis au 1er étage à gauche :

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence est ci-annexé, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans. Cet état a été établi le **06 avril 2012** par **le cabinet à DECIZE, 73 Avenue de Verdun**, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et R. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au vendeur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même Code. Une copie de cette attestation et de l'état relatif à l'installation intérieure d'électricité sont ci-annexée.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu présente les anomalies suivantes :

Conclusion :

« l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Les anomalies constatées concernent :

La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

Anomalies identifiées :

Prise de terre et installation de mise à la terre :

- La connexion à la liaison équipotentielle principale de certaines canalisations métalliques ou de gaz, d'eau, de chauffage central et de conditionnement n'est pas visible.

Information complémentaires :

- L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf ou égal à 30 Ma.

- L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.

Parfaitement informé de cette situation, l'ACQUEREUR accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet du présent acte au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure d'électricité.

Il est en outre précisé que le prix de vente tient compte de cette situation.

II- Concernant l'appartement sis au 1er étage à droite :

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence est ci-annexé, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans. Cet état a été établi **le 06 avril 2012 par le cabinet DECIZE, 73 Avenue de Verdun**, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et R. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au vendeur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même Code. Une copie de cette attestation et de l'état relatif à l'installation intérieure d'électricité sont ci-annexée.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu présente les anomalies suivantes :

Conclusion :

« l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Les anomalies constatées concernent :

-La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

Anomalies identifiées :

Prise de terre et installation de mise à la terre :

- La connexion à la liaison équipotentielle principale de certaines canalisations métalliques ou de gaz, d'eau, de chauffage central et de conditionnement n'est pas visible.

Information complémentaires :

- L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf ou égal à 30 Ma.
- L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.

III- Concernant l'appartement sis au 2ème étage à gauche :

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence est ci-annexé, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans. Cet état a été établi **le 06 avril 2012 par le cabinet**

THOMAS-MANCION à DECIZE, 73 Avenue de Verdun, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et R. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au vendeur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même Code. Une copie de cette attestation et de l'état relatif à l'installation intérieure d'électricité sont ci-annexée.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu présente les anomalies suivantes :

Conclusion :

« l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Les anomalies constatées concernent :

-La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

Anomalies identifiées :

Prise de terre et installation de mise à la terre :

- La connexion à la liaison équipotentielle principale de certaines canalisations métalliques ou de gaz, d'eau, de chauffage central et de conditionnement n'est pas visible.

Information complémentaires :

- L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf ou égal à 30 Ma.
- L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.

IV- Concernant l'appartement sis au 2ème étage à droite :

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence est ci-annexé, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans. Cet état a été établi le **06 avril 2012** par **le cabinet THOMAS-MANCION à DECIZE, 73 Avenue de Verdun**, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et R. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au vendeur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même Code. Une copie de cette attestation et de l'état relatif à l'installation intérieure d'électricité sont ci-annexée.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu présente les anomalies suivantes :

Conclusion :

« l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Les anomalies constatées concernent :

-La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

Anomalies identifiées :

Prise de terre et installation de mise à la terre :

- La connexion à la liaison équipotentielle principale de certaines canalisations métalliques ou de gaz, d'eau, de chauffage central et de conditionnement n'est pas visible.

Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit

- La section des conducteurs de la canalisation alimentant le tableau principal de répartition n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement.

La section minimale des conducteurs en cuivre pour un courant de réglage du disjoncteur de branchement en monophasé d'intensité 45A doit être de 10mm2.

Information complémentaires :

- L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf ou égal à 30 Ma.
- L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.

Parfaitement informé de cette situation, l'ACQUEREUR accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet du présent acte au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure d'électricité.

Il est en outre précisé que le prix de vente tient compte de cette situation

Raccordement au réseau d'assainissement

Dans la promesse de vente signée le 10 avril 2012, le VENDEUR a déclaré que les biens vendus sont raccordés au réseau public de collecte des eaux usées.

LE VENDEUR déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en bon état de fonctionnement.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

Assurance dommages-ouvrage

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par les dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil, aucune construction, surélévation ou addition d'éléments d'équipement faisant corps avec l'immeuble n'ayant été effectuées depuis moins de dix ans.

Logement décent

Le notaire soussigné avertit L'ACQUEREUR qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins

égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition gratuite. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du Tribunal d'instance.

Contrat d'affichage

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

Agence nationale de l'habitat

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Est demeurée ci-annexée la pièce suivante :

- Un certificat d'urbanisme d'information n° CU 058194 12N0297 délivré par la Mairie de NEVERS le 21 Mai 2012, dont il résulte notamment ce qui suit :

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan d'occupation des sols, approuvé le 26/11/2001, mis à jour le 10/06/2002, modifié le 24/09/2005 et mis à jour les 11/08/2006, 21/11/2008, 26 Juillet 2010 et 29/08/2011.

Zone UA1 – COS non fixé –Emprise au sol maxi 100% au rdc-Hauteur maxi 12m à l'égout du toit.

Servitude de liaisons hertziennes.

Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager- secteur A.

Observation relative à l'alignement des voies communales : néant.

Servitudes Archéologiques (relatives à la protection des vestiges archéologiques).

DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

DPU RENFORCE au bénéfice de la commune de NEVERS.

Les parties reconnaissent avoir reçu de Me Daniel METAYER, susnommé toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu desdits certificats et documents et en avoir parfaitement saisi la portée.

Droit de préemption urbain

LE BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'aliéner a été notifiée au maire de la commune de la situation de l'immeuble ou à son délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Maire de ladite commune a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'un courrier régulièrement visé, en date du **25 Mai 2012**, dont l'original est demeuré ci-annexé.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

CONDITIONS DU PRET CONSENTI PAR BNP PARIBAS

CONDITIONS DU PRET PROFESSIONNEL (Hors Code de la Consommation)
PRETEUR

BNP PARIBAS, Société Anonyme au capital de 2.369.363.528 euros, dont le siège social est à PARIS (75009), 16, Boulevard des Italiens, immatriculée sous le n° 662 042 449, RCS PARIS - identifiant CE FR 76662042449 - orias n°07 022 735.

Observation étant faite que dans la suite du présent acte la BNP Paribas sera dénommée sous l'un des termes génériques la "Banque" ou "BNP Paribas".

EMPRUNTEUR
La Société dénommée

©AVOVENTES.FR

Lesquels ont arrêté et convenu ce qui suit :

CONDITIONS PARTICULIERES

DESCRIPTION DE VOTRE CREDIT

Le montant du prêt est de 200.000,00 euros.

La durée est égale à 12 ans.

L'objet est le suivant : achat dans l'ancien d'un bien immobilier à usage locatif à 58000 NEVERS, 7 Rue des Boucheries.

- Le Prêteur rappelle à l'emprunteur que les termes de la présente offre ne peuvent pas faire l'objet de ratures ou modifications, lesquelles seraient en tout état de cause inapplicables.

-La première échéance de remboursement est fixée au : 05/09/2012
-Date extrême de remboursement : 05/08/2029
-La date de péremption de l'inscription est fixée au : 05/08/2030

OUVERTURE D'UN COMPTE INTERNE POUR GERER VOTRE CREDIT

A la première des deux dates suivantes : enregistrement du premier ordre de versement du crédit ou de la signature de l'acte, le Prêteur ouvrira un compte interne à votre nom pour gérer votre crédit. Ce compte ne constitue pas un compte de dépôt. Y seront inscrits :

* au crédit,
- vos règlements, valeur au jour de la réception des fonds par le Prêteur.
* au débit.
- les versements effectués par le Prêteur au titre du versement du crédit, valeur à la date d'émission des règlements
- les intérêts, valeur au jour de l'arrêté de compte.
- les charges annexes :
= les primes d'assurances valeur au jour de l'arrêté de compte.

La date d'arrêté de compte est fixée au 20 de chaque mois.

REMBOURSEMENT DE VOTRE CREDIT

*** MONTANT DE VOS REGLEMENTS MENSUELS**

- De la date d'ouverture du compte jusqu'au premier versement du crédit, vous règlerez la prime d'assurance d'un montant de 41,67 euros. Vous règlerez en outre une prime d'assurance calculée au prorata de la prime ci-dessus, sur la base de la durée écoulée entre la date d'acceptation de l'offre et celle de l'ouverture des comptes.

La commission d'ouverture de 500,00 euros est payable à échéance suivant immédiatement la première utilisation du crédit.

- Après versement du crédit, vos règlements seront d'un montant de 1773,37 euros, comprenant l'échéance de 1731,70 euros et la prime d'assurance de 41,67 euros.

*** REAJUSTEMENT DU REMBOURSEMENT DU SOLDE DEBITEUR**

Vos échéances ont été calculées en supposant un versement total du crédit en une fois, à la date d'arrêté de compte et en partant du principe que tous vos règlements seront effectués à bonne date selon les conditions fixées initialement. Conformément au tableau d'amortissement prévisionnel joint en annexe, leur montant doit vous permettre de rembourser en totalité le solde débiteur de votre compte, sur la durée prévue de 12ans. La non-réalisation d'une de ces hypothèses entrainera un réajustement du dernier règlement ou une variation, en plus ou en moins, du nombre des règlements.

Si le premier versement du crédit intervient dans la période de 7 jours ouvrés précédant une date d'arrêté de compte, les intérêts calculés sur cette période seront reportés sur l'arrêté de compte suivant. Un avis d'échéance vous informera du nouveau montant de ce règlement.

*** EVOLUTION DU SOLDE DEBITEUR DE VOTRE COMPTE**

Après versement total du crédit, nous vous adresserons un nouveau tableau d'amortissement qui vous permettra de suivre l'évolution réelle de votre solde débiteur.

DATES DE VOS REGLEMENTS :

Vos règlements sont exigibles à la date d'arrêté de compte, soit le 5 de chaque mois. Un courrier vous avisera du mois du premier règlement.

*** MODE DE PAIEMENT**

Par débit au compte ouvert ou susceptible d'être ouvert au nom de l'un ou des emprunteurs.

MODIFICATION DE VOS REGLEMENTS A VOTRE DEMANDE

Au terme des 24 premiers mois suivant la première échéance de remboursement, puis annuellement à chaque date anniversaire, vous pourrez demander la modification du montant de vos règlements dans les conditions suivantes :

- l'augmentation du montant de l'échéance ne pourra être inférieure à 2,00 % du montant de la dernière échéance de remboursement, ce qui aura pour conséquence d'entraîner une diminution de la durée initiale de remboursement du prêt.
- la diminution de l'échéance ne pourra être inférieure à 2,00 % du montant de la dernière échéance de remboursement
- la durée totale de remboursement calculée sur les bases de ce nouveau montant ne peut être supérieure de plus de 24 mois de la durée initiale.
- un délai minimum de 12 mois s'est écoulé entre deux modifications.

Toute demande de modification du montant des échéances de remboursement du prêt ne sera prise en compte que si elle est adressée par écrit à l'agence de la banque où sera comptabilisé le présent prêt au moins 15 jours avant l'amortissement suivant chaque date anniversaire.

En cas de demande d'augmentation du montant des échéances de remboursement du prêt supérieure à 10 % du montant de la dernière échéance, l'emprunteur devra justifier au prêteur de sa capacité de remboursement. Le prêteur pourra notamment s'opposer à toute demande qui lui paraîtrait anormale, compte tenu de la capacité de remboursement de l'emprunteur.

La modification du montant des échéances de remboursement ainsi demandée prendra effet à compter du premier amortissement suivant la date anniversaire.

Dans les deux cas, le prêteur communiquera aux bénéficiaires un tableau d'amortissement calculé en fonction de ce nouveau montant.

Dans tous les cas de modification définis ci-dessus, aucune modification ne pourra intervenir si le ou un des bénéficiaires assuré au titre du contrat d'assurance groupe est en arrêt de travail, ou si le prêt global a enregsitré un incident de paiement dans les 18 mois précédant la demande.

SUSPENSION DE VOS REGLEMENTS A VOTRE DEMANDE

Au terme des 24 premiers mois suivant la première échéance de remboursement, vous pourrez demander la suspension totale du montant de vos règlements, en dehors de l'assurance groupe qui continuera à être réglée, dans les conditions suivantes :

- cette suspension de remboursements qui pourra être répartie en plusieurs périodes, ne pourra être supérieure à 12 mois sur toute la durée du crédit.

- La durée de chaque période de suspension des remboursements ne pourra être inférieure à 3 mois.
- En outre, il est précisé qu'une période de remboursements effectifs de 18 mois devra séparer chaque période de suspension des remboursements.

Les intérêts dus au titre de chaque période de suspension des remboursements viendront s'ajouter aux sommes restant dues à la date de suspension, permettant ainsi de définir le montant des échéances de la nouvelle période de remboursement en fonction de la durée du crédit restant à courir.

Le prêteur communiquera aux bénéficiaires un nouveau tableau d'amortissement calculé en fonction de ce nouveau montant.

Au cas où la demande de suspension aurait pour conséquence une augmentation du montant des échéances du prêt supérieure à 10,00 % du montant de la dernière échéance. L'emprunteur devra justifier au prêteur de sa capacité de remboursement. Le prêteur pourra notamment s'opposer à toute demande qui lui paraîtrait anormale, compte tenu de la capacité de remboursement de l'emprunteur.

Lors de la demande de suspension, les emprunteurs pourront opter pour une diminution du montant de l'échéance de remboursement, faculté offerte à l'article « Modification de vos règlements à votre demande » sans que l'augmentation de durée du crédit ne soit supérieure à 24 mois de la durée d'origine.

Dans tous les cas de modification définis ci-dessus, aucune modification, ne pourra intervenir si le ou un des bénéficiaires assuré au titre de l'assurance groupe est en arrêt de travail ou si le prêt global a enregistré un incident de paiement dans les IX mois précédant la demande.

CHARGES DE VOTRE CREDIT

Les charges de votre crédit comprennent les intérêts, les charges annexes et les frais d'acte.

Le taux d'intérêt fixe est de 3,80 % l'an.

Les charges annexes sont les suivantes :
- les primes d'assurance-groupe d'un montant de 41,67 euros.
- la commission d'ouverture de crédit, d'un montant de 500,00 euros.

Les charges annexes équivalent à un taux de 0,47 % l'an, en supposant le montant du crédit versé en totalité, en une seule fois, à une date d'arrêté de compte.

Les frais d'acte (honoraires du notaire, frais liés à la prise de garantie, taxes diverses) sont évalués entre 1 et 1,5 % du montant du crédit. Le montant exact vous sera indiqué par votre notaire, auquel vous les règlerez directement.

*** TAUX EFFECTIF GLOBAL DE VOTRE CREDIT**

Le taux effectif global est de 3,80 % + 0,47% = 4,27 % l'an, soit un taux mensuel de 0,36 %.
L'incidence des frais d'acte sur ce taux est d'environ 0,11 % l'an.

*** COUT TOTAL** : Le coût total de votre crédit (hors frais d'acte) est de 55.865,13 euros.

REMBOURSEMENT ANTICIPE

*** MODALITES**

Le remboursement total ou partiel de votre crédit peut être effectué à tout moment.

Chaque remboursement anticipé partiel doit être égal au minimum à 10 % du montant initial sauf s'il s'agit de son solde.

Toute demande de remboursement anticipé partiel devra en outre faire l'objet d'un préavis minimum d'un mois adressé par simple lettre par l'emprunteur a la Banque en son Agence et ne pourra intervenir qu'à une date d'échéance d'amortissement.

En tout état de cause, ce remboursement anticipé donnera lieu à la perception de l'indemnité de remboursement prévue au paragraphe "Indemnité" sauf :

- en cas de vente du bien liée à un changement du lieu d'activité de l'emprunteur ou de son conjoint,
- en cas de décès ou de cessation forcée d'activité de l'emprunteur ou de son conjoint,

ce dont il devra être justifié au prêteur.

Lors d'un remboursement anticipé total, si le remboursement anticipé total du prêt est effectué pendant une période de suspension des mensualités, son montant sera celui indiqué sur le tableau d'amortissement remis aux bénéficiaires consécutivement à leur demande de suspension.

En cas de remboursement partiel anticipé, l'emprunteur aura la faculté de choisir entre les deux options suivantes :

- maintenir la durée de remboursement initialement prévue et en conséquence réduire le montant des mensualités.
- maintenir le montant de la mensualité au plus proche sans toutefois le dépasser et en conséquence réduire la durée initialement prévue.

Cette modification déclanchera l'édition d'un nouveau tableau d'amortissement adressé à l'emprunteur.

En cas de remboursement anticipé partiel, l'assiette de cotisation de l'assurance groupe est égale au capital emprunté à l'origine diminuée du montant du remboursement anticipé partiel.

*** INDEMNITE**

Lors du remboursement total ou partiel, vous aurez à régler une indemnité égale à un semestre d'intérêts calculés au taux du crédit sur le montant du remboursement, sans pouvoir excéder 3 % du solde débiteur du compte avant le remboursement.

VERSEMENT DE VOTRE CREDIT

*** QUAND, COMMENT ET A QUI EST VERSE LE CREDIT ?**

Le versement du crédit aura lieu, pour le jour de la signature de l'acte.

Le versement du crédit est subordonné à l'intervention du conjoint de la caution si la caution est mariée sous un régime de communauté (légale, universelle ou conventionnelle) pour consentir à la présente opération de crédit.

Le montant de votre crédit sera mis à votre disposition par virement de 200.000,00 euros, sur le compte CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS de Maître Daniel METAYER sui sera effectué sur demande de Maître Daniel METAYER.

*** DELAI DU VERSEMENT :**

Si, au terme d'un délai de 24 mois à compter de la date de premier versement du crédit, le crédit n'est pas totalement utilisé, nous nous réservons la possibilité d'en réduire le montant à la fraction utilisée.

Le transfert de propriété des fonds prêtés s'opérera à votre profit à compter de leur versement total ou à chaque versement en cas de paiements fractionnés.

GARANTIE(S) ET/OU ASSURANCE(S) RETENUE(S) POUR VOTRE CREDIT

*** A REGULARISER CHEZ VOTRE NOTAIRE**

Privilège de prêteur de deniers de rang 1 à hauteur de 200.000,00 euros, sans concours sur l'immeuble objet de l'opération

Cette garantie devant faire l'objet d'un acte notarié, nous adresserons directement à votre notaire, Maître METAYER DANIEL à NEVERS, les renseignements nécessaires à la préparation de son acte.

*** A REGULARISER SOUS SEING PRIVE**

Caution personnelle et solidaire de

©AVOVENTES.FR

*** ASSURANCE(S) GROUPE**

A compter de la première de ces deux dates : signature de l'acte ou enregistrement du 1er ordre de versement du crédit, l'emprunteur est couvert de la manière suivante (dans la limite des plafonds fixés dans l'article « plafonds et limites des garanties » de votre notice) pour un capital emprunté de 200.000,00 euros :

MARQUIZEAU Marc

- contre le risque Décès à hauteur de d'un capital initial assuré de 200000,00 euros moyennant le paiement d'une prime au taux initial de 0,25% l'an du capital assuré.
- contre le risque de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie à hauteur d'un capital initial de 200.000,00€ sans prime complémentaire par rapport au risque Décès ci-dessus.

Le rapport entre le montant du capital initial assuré pour chacun des risques et le montant du capital emprunté détermine la quotité assurée pour ce risque. En cas de survenance d'un risque, les échéances (ou le capital restant dû) seront prises en charge conformément à cette quotité et dans la limite du capital assuré.

Les conditions détaillées concernant ces assurances (notamment les plafonds et limites de garanties) sont précisées dans la notice jointe en annexe.

En cas de décès de la personne adhérente à l'assurance-groupe mais seulement à concurrence du montant pour lequel elle est assurée, ledit décès entrainera l'exigibilité anticipée du présent prêt selon les modalités définies au paragraphe « Définition et conséquences de la défaillance ».

L'emprunteur peut souscrire une assurance extérieure auprès de l'assureur de son choix, à condition qu'elle présente un niveau de garantie équivalent à celui du contrat d'assurance de groupe proposé par le prêteur.

DEFINITION ET CONSEQUENCES DE LA DEFAILLANCE

L'emprunteur est réputé défaillant en cas de :
- renseignement personnel ou confidentiel inexact ayant une incidence sur l'objet du crédit ou le risque du prêteur.
- fausse déclaration de sa part ayant une incidence sur l'objet du crédit ou le risque du Prêteur.
- non-paiement à bonne date d'une somme quelconque due par lui.
- inexécution d'un engagement contractuel ayant une incidence sur l'objet du crédit ou le risque du prêteur
- non régularisation des garanties
- jugement de liquidation judiciaire de l'emprunteur ou cession totale de son entreprise prononcée dans le cadre d'une procédure collective.
- apport en société, fusion, scission ou dissolution de l'emprunteur.
- exigibilité du(des) autre(s) prêt(s) accordé(s) parallèlement par le Prêteur pour financer la même opération.

En cas de défaillance de l'emprunteur :
- le Prêteur peut exiger le remboursement immédiat du solde du compte à l'issue d'un préavis de 15 jours après une notification faite à l'emprunteur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Jusqu'à la date du règlement effectif, ce solde produit des intérêts de retard au taux du crédit lors de la défaillance ; en outre, le Prêteur perçoit une indemnité de 7 %, calculée sur le montant du solde rendu exigible,
- si le Prêteur n'exige pas le remboursement immédiat du solde débiteur du compte, le taux du crédit est majoré de 3 points. jusqu'à reprise du paiement normal des règlements.

Aucune somme autre que celles mentionnées ci-dessus ne pourra être réclamée par le Prêteur à l'emprunteur, à l'exception en cas de défaillance, des frais taxables entraînés par cette défaillance.

L'emprunteur en situation d'impayé pourra être inscrit au fichier de la Banque de France (F.I.C.P). Le droit d'accès et de rectification des informations contenues dans ce fichier pourra être exercé dans les conditions prévues par la loi n°78-17 du 6 Janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

AUTRES CONDITIONS DU CREDIT

* ASSURANCE INCENDIE

Le prêteur ne fait pas de la souscription d'une assurance incendie sur l'immeuble financé, une condition d'octroi du crédit. Il attire néanmoins l'attention de l'emprunteur sur l'intérêt que représente. pour lui, la souscription d'une telle assurance en cas d'incendie.

* TRANSFERT DU CREDIT

Si vous vendez le bien financé par le présent crédit pour en acheter un autre. votre crédit peut à votre demande être reporté sur votre nouvelle acquisition à condition que le remboursement de votre crédit se soit déroulé sans aucun incident de paiement et sous réserve d'étude et d'acceptation du Prêteur.

Le présent crédit vous est strictement personnel et ne peut pas être transféré à une autre personne.

*** FACTURATION DES SERVICES DE GESTION**

Le transfert des cautions, la modification de vos règlements à votre demande, ainsi que toutes les modifications apportées aux conditions initiales du prêt que vous demanderez et qui seront acceptées par le Prêteur seront soumises à facturation selon la tarification en vigueur. Il en est de même pour toute demande de prestation de votre part ou toute recherche d'adresse vous concernant.

*** TRAITEMENT DES DONNEES**

Les données personnelles recueillies dans le présent document sont obligatoires pour l'octroi du crédit.

Elles seront utilisées pour les nécessités de la gestion interne de BNP Paribas et de l'assureur *(1)*, pour satisfaire aux obligations légales et règlementaires ou encore pour les actions commerciales des sociétés du groupe BNP Paribas *(2)*.

Le responsable du traitement est BNP Paribas.

Ces données personnelles sont principalement utilisées par BNP Paribas pour les finalités suivantes : gestion du crédit, prospection, animation commerciale, études statistiques et lutte contre le blanchiment des capitaux et lutte contre le financement du terrorisme.

Ces données personnelles pourront être communiquées aux prestataires de service et sous-traitants pour l'exécution de travaux effectués dans un pays de l'Union Européenne ou hors Union Européenne pour le compte de BNP Paribas, ou à toute société du groupe BNP Paribas pour leur utilisation en vue de propositions commerciales. Dans le cadre d'un transfert vers un pays hors Union Européenne, des règles assurant la protection et la sécurité de ces données ont été mises en place. Le détail de ces règles et des informations relatives au transfert est disponible sur simple demande adressée à BNP Paribas, APAC TDC Val de Marne, TSA 30233 94729 FONTENAY SOUS BOIS Cédex.

Ces données personnelles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition dans les conditions prévues par la loi n°78-17 modifiée relative à informatique, aux fichiers et aux libertés, par courrier adressé à BNP Paribas, APAC TDC Val de Marne, TSA 30233 94729 FONTENAY SOUS BOIS Cédex.

L'emprunteur autorise expressément BNP Paribas, pendant toute la durée du crédit, à communiquer les données personnelles le concernant aux prestataires de service et aux sous-traitants qui exécutent dans un pays de l'Union Européenne ou hors Union Européenne pour le compte de BNP Paribas certaines tâches matérielles et techniques, aux sociétés de recouvrement chargées d'effectuer pour le compte de BNP Paribas des opérations de recouvrement, aux sociétés de caution mutuelle intervenant, le cas échéant, à titre de caution dans le présent crédit.

Toute déclaration fausse ou irrégulière pourra faire l'objet d'un traitement spécifique destiné à prévenir la fraude.

Par ailleurs, dans l'éventualité où BNP Paribas procéderait, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires en vigueur, au nantissement, à la mise en gage ou à la cession en pleine propriété de créances du crédit, l'emprunteur donne d'ores et déjà son accord pour que l'ensemble des informations le concernant puisse être transféré

au(x) bénéficiaire(s) du nantissement et/ou de la garantie et/ou au(x) cessionnaire(s) et ce à la condition qu'elles soient strictement nécessaires à la gestion desdites créances.

Au cours de la relation bancaire l'emprunteur pourra modifier à tout moment son choix, concernant la réception ou non de sollicitations commerciales en vue de la présentation des produits et services de la Banque ou de ceux proposés par les sociétés du groupe BNP Paribas, par courrier adressé à BNP Paribas, APAC TDC Val de Marne, TSA 30233 94729 FONTENAY SOUS BOIS Cédex, en précisant le mode de sollicitation refusé (courrier papier, appel téléphonique, etc...) et en indiquant si cette opposition concerne l'ensemble du groupe BNP Paribas ou uniquement les filiales du groupe BNP Paribas. L'emprunteur pourra également refuser de participer à des enquêtes ou des sondages en écrivant à la même adressé.

(1) A ce jour, Cardif Assurance Vie, SA au capital de 514 196 688 Eur, 732 028 154 RCS Paris, siège social : 1, Boulevard Haussmann. 75009 Paris et Cardif Assurances - Risques Divers, SA au capital de 12 480 000 Eur, 308 896 547 RCS Paris, siège social : 1. Boulevard Haussmann 75009 Paris, Entreprises régies par le Code des assurances.

(2) La liste des sociétés du groupe BNP Paribas est disponible sur simple demande écrite à l'adresse suivante : BNP Paribas, APAC TDC Val de Marne, TSA 30233 94729 FONTENAY SOUS BOIS Cédex.

DELIVRANCE D'UNE COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au PRETEUR, aux frais de l'EMPRUNTEUR qui l'accepte, une copie exécutoire nominative du présent acte.

Conditions générales

Le PRETEUR et l'EMPRUNTEUR déclarent que les conditions générales du prêt sont énoncées dans l'offre dont l'un des originaux est demeuré ci-annexé, et constitue partie intégrante du présent acte, que l'EMPRUNTEUR s'oblige à accomplir et exécuter.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier objet des présentes appartient aux consorts à concurrence de moitié indivise chacun par suite de la donation en nue propriété par préciput et hors part, qui leur en a été faite par :

©AVOVENTES.FR

Suivant acte reçu par Maître Jean-Michel VULACH, Notaire Associé à PONTOISE (Val d'Oise) le 16 septembre 1997

- RESERVES et CHARGES.-

Cette donation a été faite sous réserve par LE DONATEUR de l'usufruit pendant sa vie. sous la réserve par LE DONATEUR que LE BIEN donné ne pourrait être ni aliéné ni hypothéqué. sous réserve par LE DONATEUR du droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil et de l'action révocatoire.

Ces charges et conditions sont éteintes par suite du décès de la donatrice survenu à POISSY (Yvelines), le 13 Octobre 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de NEVERS le 24 Octobre 1997, volume 1997 P, numéro 5593.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'immeuble ci-dessus désigné appartenait en propre à
suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

©AVOVENTES.FR

Aux termes d'un acte reçu par Me Xavier MACQUART-MOULIN, Notaire à NEVERS, le 10 décembre 1980, publié à NEVERS, le 15 Janvier 1981, Vol 6024 n°1.

Cette acquisition a lieu moyennant le prix principal de 39.636,74€. Payé comptant et quittancé à l'acte.

Sur lequel prix, la somme de 15.382,11€ provenait de trois prêts consentis par le CREDIT LYONNAIS pour une durée de 12 ans expirant le 13 décembre 1992.

Inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au profit du Crédit Lyonnais en garantie du remboursement des prêts sus relatés à NEVERS, le 15 Janvier 1981, vol 244 n°142. Laquelle s'est trouvée atteinte par la péremption par suite de son non renouvellement.

L'état sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

SI LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil à l'exception du coût des diagnostics qui demeurera à la charge du VENDEUR.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques, en vue de la publicité foncière ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX - ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen d'un prêt bancaire.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L-.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier, récemment modifiées par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009.

En application de ces dispositions, il déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-I premier alinéa) ;
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 premier alinéa).

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la :
vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce
et des sociétés.

DONT ACTE sur TRENTE-CINQ pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :
- Lettre(s) nulle(s) : néant.
- Blanc(s) barré(s) : néant.
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : néant.
- Chiffre(s) nul(s) : néant.
- Mot(s) nul(s) : néant.
- Renvoi(s) : néant.

Suivent les signatures

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

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

En ce qui concerne la . sur le vu d'un extrait
extraits répondant aux conditions exigées par l'art. 6 du décret n°55-22 du 4 Janvier 1955.

Il certifie la présente copie délivrée sur TRENTE pages, dont SIX pages pour la partie normalisée, conforme à la minute et à la copie authentique, destinée à recevoir la mention de publication.

Me Daniel MÉTAYER
Notaire Associé à NEVERS

SURESNES

Pour copie conforme à SURESNES le
L'Officier de l'Etat Civil délégué

15 MAI 2012

©AVOVENTES.FR

SURESNES

15 MAI 2012

Pour copie conforme à SURESNES le
L'Officier de l'Etat Civil délégué

©AVOVENTES.FR

Acte de naissance - Copie Intégrale

Copie conforme à l'acte original conservé par
la mairie de Paris quatorzième arrondissement,
délivrée le 22 mai 2012

Le Fonctionnaire municipal délégué dans les fonctions d'Etat civil
par le Maire de Paris quatorzième arrondissement

©AVOVENTES.FR