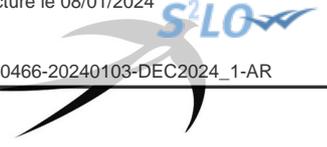


Ville de Malakoff



DECISION MUNICIPALE N° DEC2024_1

Direction : **Direction Urbanisme - Habitat - Hygiène**

OBJET : **Prise à bail d'un local pour la police municipale**

Madame la Maire de Malakoff,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2122-22, L.2122-23, L.2131-1 et L.2131-2 ;

Vu la délibération n°DEL2020-19 du conseil municipal en date du 23 mai 2020 relative à la délégation de pouvoir attribuées au Maire dans le cadre de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine en date du 28 décembre 2023 ;

Vu le projet de bail annexé à la présente décision ;

Considérant les besoins d'agrandissement des bureaux de la police municipal et la nécessité d'un changement de local ;

Considérant la vacance du bien situé 1 place du 14 Juillet / 22 bis passage du Nord propriété de la SAIEM MALAKOFF HABITAT ;

Considérant que la SAIEM MALAKOFF HABITAT est disposée à louer ce local à la ville de Malakoff ;

DÉCIDE,

Article 1 : APPROUVE la prise à bail par la ville de Malakoff du local sis 1 place du 14 Juillet / 22 bis passage du Nord d'une surface d'environ 248 m², pour une durée de 6 ans renouvelable.

Article 2 : AUTORISE Madame la Maire à signer ledit bail et tout document y afférent.

Article 3 : DIT QUE les dépenses en résultant seront imputées sur les crédits ouverts aux budgets des exercices concernés.

Article 4 : Ampliation de la présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet du département des Hauts-de-Seine, Monsieur le Trésorier principal, remise à l'intéressé/e et publiée électroniquement.

Fait à Malakoff, le 29
décembre 2023.

Madame la Maire
Jacqueline BELHOMME

Envoyé en préfecture le 08/01/2024

Reçu en préfecture le 08/01/2024

Publié le



ID : 092-219200466-20240103-DEC2024_1-AR

*La Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

- Informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **SAIEM MALAKOFF HABITAT**, Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte au capital de 1.416.464,00 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 572 059 459, dont le siège social est 2 Rue Jean Lurçat - 92240 MALAKOFF, représentée par son représentant légal domicilié au siège et dans le cadre des présentes par son Directeur Général, Monsieur Frédéric ISSALY en vertu de la délibération prise au Conseil d'Administration du 26 septembre 2019.

Ci-après dénommée "LE PROPRIETAIRE"

D'une part,

ET

La **VILLE DE MALAKOFF** représentée par sa maire, Madame Jacqueline BELHOMME en vertu de la délibération n°2015/154 du 25 novembre 2015 dont le siège est à l'Hôtel de Ville, place du 11 novembre, 92240 MALAKOFF, désignée par le terme « le Preneur »,

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'autre part,

Ensemble, ci-après dénommées les « Parties »

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La SAIEM MALAKOFF HABITAT est propriétaire d'un local au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 22 passage du nord à MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE).

La VILLE DE MALAKOFF souhaite louer ce local afin d'y installer un bureau de Police Municipale

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

I – OBJET ET REGIME JURIDIQUE

Article 1 – Objet et régime juridique du contrat

LE PROPRIETAIRE donne à bail au PRENEUR, qui accepte, le local dont il est propriétaire, ci-après désigné sous l'article III- LOCAL LOUE.

La présente convention est exclue du champ d'application des règles relatives aux baux commerciaux et aux baux d'habitation et mixtes.

La convention est conclue aux conditions exposées ci-après et est régie par l'article 57A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, ainsi que les articles 1713 et suivants du Code Civil, sans préjudice des éventuelles dérogations et aménagements apportés auxdits articles au titre des présentes.

Aucune tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra, quelle qu'elle ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification de la convention ou une renonciation auxdites clauses et conditions.

II – DUREE DE LA CONVENTION

Article 2 – Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée ferme et consécutive de **6 années** avec effet à compter de la date de signature du présent bail pour venir à expiration à la même date.

A l'issue de cette durée, le bail se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de 6 ans sauf dénonciation par le Propriétaire sous réserve d'un préavis de 6 mois minimum. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte de commissaire de justice au moins six mois à l'avance.

Le Preneur conserve une faculté de résiliation à tout moment sous réserve de respecter un préavis de 6 mois minimum par l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice.

III – LOCAL LOUE

Article 3 – Désignation du local

3.1 Le local, objet de la présente Convention, se compose d'un local (module de gestion n°016030001) d'une surface totale d'environ 248 mètres carrés, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 22 passage du nord à Malakoff (92240),

Tels que ledit local existe, s'entend et se comporte, et sans qu'il soit obligé d'en faire une plus ample description, LE PRENEUR déclare le connaître parfaitement pour l'avoir visité à plus reprises. **Des plans sont annexés au présent bail (annexe1)**

Les parties à la présente Convention conviennent que la charge et le coût de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les biens loués en conformité avec la réglementation existante et liée à son activité (notamment les travaux de sécurité), ou qui pourraient être imposés par l'autorité administrative, seront exclusivement supportés par LE PRENEUR, sauf s'ils relèvent des travaux prévus à l'article 606 du Code Civil.

Il en sera de même si une réglementation vient à se modifier en cours de Convention et que le Local loué viendrait à être non conforme aux dispositions réglementaires liées à son activité.

3.2 Un état des lieux est établi de manière contradictoire entre LE PROPRIETAIRE et LE PRENEUR le jour de la signature des présentes et sera réputé constituer une annexe du bail

Article 3 bis - Travaux d'aménagement

3.3 Nature des travaux autorisés

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à réaliser des travaux d'aménagement et de mise aux normes des Locaux Loués afin de les adapter à son activité conformément au dossier de travaux d'aménagement figurant en **annexe 1** des présentes.

Les travaux d'aménagement seront réalisés sous l'entière responsabilité du PRENEUR et par des entreprises de travaux et des prestataires techniques qualifiés bénéficiant d'une police d'assurance suffisante eu égard à la nature des travaux.

Dans l'hypothèse où les travaux d'aménagement toucheraient au gros-œuvre ou à la structure de l'immeuble, la VILLE DE MALAKOFF s'engage à se faire assister par un maître d'œuvre et/ou un bureau d'études structures qui devra rendre un avis confirmant que les travaux ne sont pas de nature à dégrader la solidité ou la structure de l'immeuble, ni à exposer ses occupants à un risque pour leur sécurité. Le Preneur s'engage à transmettre cet avis au Bailleur.

Le PRENEUR devra souscrire une assurance dommage-ouvrage pour les travaux qui relèveraient du champ d'application de l'article L242-1 du Code des assurances. Il devra également fournir à la première demande au BAILLEUR la copie du contrat établi par la compagnie d'assurance ainsi que la quittance de prime émise par ladite compagnie.

Le Preneur invitera le Propriétaire à venir constater l'achèvement des travaux en conformité avec le descriptif figurant en **annexe 1**.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à l'établissement d'un procès-verbal de constatation de l'achèvement des Travaux du Preneur. L'ensemble des éventuelles réserves relevées, vices ou non conformités apparentes, figureront sur ledit procès-verbal de constatation de l'achèvement des Travaux Preneur, le Propriétaire ne pouvant en aucun cas en ajouter postérieurement à la signature de ce procès-verbal.

A l'expiration de la Convention par arrivée du terme ou résiliation amiable, le Propriétaire accèdera à la propriété des constructions résultant des Travaux d'aménagement prévus au début du bail, sans qu'aucune indemnité ne lui soit réclamée en contrepartie.

IV – DESTINATION – OCCUPATION

Article 4 – Destination

Ce local est destiné au service public de la Police Municipale

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier cette destination.

Article 5 – Règles générales d'occupation du local

Obligations à la charge du Preneur

5.1 LE PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

LE PRENEUR devra se conformer, aux usages, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne l'urbanisme, la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon à ce que LE PROPRIETAIRE ne puisse en aucune façon être inquiété ou recherché à ce sujet, ce dont il garantit ce dernier. Les activités exercées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, sous peine de voir la responsabilité du PRENEUR engagée.

5.2 LE PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres, quelles qu'elles soient, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des lieux loués et aux activités qui y sont exercées.

LE PRENEUR devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble annexé à la présente convention (**annexe 2**).

5.3 En toute hypothèse, il est interdit au PRENEUR, sous peine de voir sa responsabilité engagée :

- d'utiliser tout haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; d'utiliser tout appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage,

- de charger les sols et planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter. En cas de doute, il devra s'assurer à ses frais de ce poids auprès de tout architecte ou de tout homme de l'art que lui aura désigné LE PROPRIETAIRE,

- d'exercer toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres. A cette fin, il devra notamment prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables, s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations, ne rien faire, d'une manière générale, qui puisse boucher lesdites canalisations,

- de faire usage, dans le local, d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, si ce n'est aux risques et périls du PRENEUR seul. Le stockage de combustibles ou matières dangereuses ne pourra être fait que dans les conditions des règlements en vigueur, LE PRENEUR devant faire son affaire personnelle de toutes autorisations ou aménagements à ce propos,

5.4 LE PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de l'entreposage, de la sortie et de la rentrée de ses poubelles, le tout, de façon à être en conformité avec l'article L. 541-2 du Code de l'environnement.

5.5 LE PRENEUR fera son affaire personnelle pour adapter le local en fonction des besoins propres à son activité.

Il est expressément convenu qu'en aucun cas LE PROPRIETAIRE ne pourra être tenu responsable vis-à-vis de toute administration, des conséquences d'une éventuelle modification de la destination du local ou de l'affectation des surfaces, intervenant à l'initiative du PRENEUR, qu'elles aient été autorisées ou non par LE PROPRIETAIRE.

5.6 LE PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer aucun recours contre LE PROPRIETAIRE, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui du local, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation du local ou à l'exercice de son activité dans ce local. LE PROPRIETAIRE ne pourra encourir aucune responsabilité, ni aucun préjudice en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

5.7 L'activité ne doit en aucun cas créer de nuisances ou autres troubles tels qu'un risque d'insécurité, ou le dépôt de déchets sur la voie publique, ces exemples n'étant pas limitatifs, et sous peine de voir la responsabilité du PRENEUR engagée.

5.8 Au cas où LE PROPRIETAIRE aurait à payer certaines sommes du fait des agissements du PRENEUR, celui-ci s'engage aux termes des présentes à le rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents, et ce à première demande.

5.9 LE PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que LE PROPRIETAIRE puisse en être tenu pour responsable.

Obligations à la charge du Bailleur

5.10 Le BAILLEUR s'oblige à tenir les locaux loués clos et couverts selon l'usage sans que cette obligation puisse déroger en quoi que ce soit à ce qui sera dit ci-après et notamment aux obligations d'entretien et de réparation mises à la charge du PRENEUR.

5.11 Le BAILLEUR doit assurer au PRENEUR la jouissance paisible des locaux et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, le garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle (hormis ceux consignés dans l'état des lieux).

Article 6 – Signalétiques et Plaques

6.1 LE PRENEUR devra informer le Propriétaire de toute installation d'enseignes (lumineuses ou non) de même que tout agencement en saillie sur la face du local et le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet. Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces agencements ou de leur remplacement.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit de toutes autres affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture du local, ainsi que sur la ou les façades communes intérieures ou extérieures de l'Ensemble Immobilier et le toit est interdite sauf autorisation préalable écrite du PROPRIETAIRE. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable à tout moment sous réserve d'un préavis de 15 jours calendaires.

6.2 LE PRENEUR devra, en fin de jouissance, déposer tout objet qu'il aura été autorisé à poser, supprimer toute trace et remettre en état la partie considérée de l'Immeuble, le tout à ses frais.

Article 7 - Visite du local

7.1 LE PROPRIETAIRE se réserve le droit, ainsi que pour les personnes qu'elle aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans le local afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'elle jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture dudit local.

Pour toute visite et sauf cas d'urgence LE PRENEUR devra être prévenu 48 heures à l'avance par tout moyen.

7.2 Si un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès d'urgence au local loué et que les tentatives du PROPRIETAIRE pour contacter LE PRENEUR se sont avérées infructueuses, LE PROPRIETAIRE est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier.

7.3 Dans les six mois qui précéderont l'expiration de la Convention, LE PRENEUR devra également laisser visiter le local, tous les jours non fériés, pendant les heures d'ouverture, par toute personne munie de l'autorisation du PROPRIETAIRE. Il devra, pendant le même temps, laisser LE PROPRIETAIRE apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que le local est à louer. Pour toute visite, le PRENEUR devra être prévenu 48 heures à l'avance.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente du local ou de l'immeuble dont ils dépendent.

V – TRAVAUX

Article 8 - Entretien du local

8.1 LE PRENEUR s'engage à prendre le local loué dans son état actuel, sans pouvoir exiger du PROPRIETAIRE des travaux, ni réparation de quelque nature que ce soit, y compris celles imposées par l'administration, ni mise en conformité pendant le cours de la Convention, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil. Etant précisé que tous les travaux d'aménagement lors de la prise des lieux, y compris ceux de l'article 606 du Code Civil, sont à la charge du Preneur.

8.2 LE PRENEUR devra maintenir en parfait état les lieux loués, pendant toute la durée de la Convention, et effectuer, à ses frais et sans recours contre LE PROPRIETAIRE, toutes les réparations, travaux d'entretien et de sécurité ainsi que le nettoyage des lieux, et en général tous les remplacements et réparations qui seraient nécessaires sans aucune distinction de quelque nature que ce soit, ou imposées par l'Administration, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil. A titre d'exemple il doit veiller à dératiser et désinsectiser son local.

8.3 Il souscrira ou continuera tous les contrats d'entretien nécessaires à la bonne conservation des diverses installations dépendant des lieux loués.

8.4 LE PRENEUR s'engage à réaliser les travaux mis à sa charge tout au long de la Convention, nonobstant les travaux de remise en état, ou de réparation qui pourraient s'avérer nécessaires en fin de Convention.

8.5 Par dérogation aux articles 1719.2° et 1720 du Code civil, tous travaux nécessaires à la mise en conformité du local, en vue de l'exploitation de l'activité du PRENEUR, avec les textes législatifs ou réglementaires actuels, et notamment les travaux prescrits en matière d'hygiène, de santé, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, de sécurité électrique, de prévention contre l'incendie, seront exclusivement supportés par LE PRENEUR dès lors que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier en cours de Convention et que, de ce fait, l'ensemble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

8.6 LE PRENEUR s'oblige également aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

8.7 A défaut d'exécution des obligations visées au présent article par LE PRENEUR, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, LE PROPRIETAIRE pourra se substituer au PRENEUR et faire réaliser lesdits travaux par l'entreprise de son choix aux frais du PRENEUR, sans préjudice de tous les frais de remise en état relatifs à l'inobservation du présent article.

8.8 A sa sortie, LE PRENEUR devra rendre le local en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Article 9 – Travaux à l'initiative du PROPRIETAIRE ou des tiers

9.1 LE PRENEUR devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci. Il est en de même dans l'hypothèse de travaux prescrits par les autorités administratives.

9.2 LE PRENEUR s'engage également, dans les mêmes conditions que sus citées, à laisser traverser les lieux loués par toutes canalisations nécessaires.

De même, LE PRENEUR s'engage à supporter des modifications minimales de la configuration du local loué, dès lors que celles-ci résultent d'impératifs techniques ou commerciaux et que ces modifications ne concernent que des éléments accessoires dont la modification serait sans effet sur l'exploitation normale du local loué pour LE PRENEUR et sa jouissance paisible.

9.3 LE PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

LE PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai lors de tous autres travaux ayant trait à la façade de l'immeuble, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

En cas de carence du PRENEUR malgré une mise en demeure par courrier recommandé restée vaine ou en cas d'urgence à réaliser les travaux envisagés, LE PROPRIETAIRE pourra procéder à la dépose de ces éléments aux frais du PRENEUR.

La repose des éléments déposés sera à la charge du seul PRENEUR.

Article 10 – Transformation et améliorations du local par LE PRENEUR – Accession des transformations

10.1 LE PRENEUR ne pourra faire, dans les lieux loués, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucuns travaux portant sur les éléments porteurs, sur les fondations ou le gros œuvre, aucune construction sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du PROPRIETAIRE.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du PRENEUR et/ou du PROPRIETAIRE ou de tout professionnel de son choix, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les travaux devront être conduits dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé. Les travaux touchant à la structure du local ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menées que par des entreprises autorisées par LE PROPRIETAIRE. LE PROPRIETAIRE devra également valider au préalable les études techniques, assurer le suivi du chantier et participer à la réception des travaux.

LE PRENEUR s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et au local.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

LE PRENEUR assumera seul les conséquences financières ou fiscales que pourrait entraîner pour LE PROPRIETAIRE l'exécution de travaux par LE PRENEUR, même dans le cas où ils résulteraient d'une obligation légale ou réglementaire quand il s'agit légalement d'une charge pour LE PRENEUR.

10.2 En cas de départ en cours ou en fin de jouissance, LE PRENEUR devra laisser tous les aménagements ou installations, faits par lui, qu'il s'agisse de finitions effectuées à la prise de possession ou d'améliorations, d'embellissements, de modifications ou de réparations réalisées pendant le cours de la Convention, même avec l'autorisation du PROPRIETAIRE. Sauf accord contraire d'entre les parties.

Ces aménagements ou installations bénéficieront au PROPRIETAIRE par voie d'accession, sans indemnité d'aucune sorte, à moins que LE PROPRIETAIRE ne préfère demander leur enlèvement et le rétablissement du local conformément à ce qui figure dans l'état des lieux dressé concomitamment à la

signature des présentes aux frais du PRENEUR. Et ce sauf pour les travaux d'aménagement qui ont été convenus en début de bail à l'article 3 bis.

VI – CONDITIONS FINANCIERES

Article 11 – Loyer

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un **loyer annuel en principal de 18.600 € (Dix-huit mille six cents euros)**, taxes et charges en sus.

Pendant les trois premiers mois à compter de la signature de la présente convention, le PRENEUR sera dispensé du paiement du loyer.

Le loyer (taxes et charges en sus au taux en vigueur) sera donc appelé mensuellement à terme échu entre les mains de la SAIEM MALAKOFF HABITAT à l'expiration de cette période de trois mois.

Article 12 – Indexation conventionnelle (clause d'échelle mobile)

12.1 Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer à une indexation annuelle.

12.2 Le présent loyer variera chaque année à la date anniversaire de la Convention, de plein droit et sans que LE PROPRIETAIRE ou LE PRENEUR aient à formuler de demande particulière à cette fin, suivant la variation de l'Indice des loyers des activités tertiaires « **ILAT** » publié par l'INSEE.

Les parties choisissent comme référence initiale le dernier indice connu à la date de prise d'effet de la convention soit l'indice du **2ème trimestre 2023 : 130,64**

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si l'indice de comparaison n'est pas publié à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, le loyer sera payé provisoirement selon l'ancien indice, une régularisation rétroactive sera ensuite réalisée et versée au PROPRIETAIRE lors de la publication de l'indice, et au plus tard quinze jours après ce terme.

12.3 Si l'indice choisi venait à être supprimé, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon le coefficient de raccordement fixé par l'INSEE.

A défaut de publication d'un nouvel indice par l'autorité administrative, les Parties s'engagent à choisir un nouvel indice par avenant aux présentes. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les Parties. Faute d'accord entre elles sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par une ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours. Les frais d'expertise seront supportés par les deux parties à part égale.

12.4 Si l'une des Parties négligeait cette présente clause d'indexation, le fait de payer ou d'encaisser des loyers à l'ancien indice, ne saurait en aucun cas, être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

Cette renonciation au bénéfice de cette indexation ne pourra résulter, en toute hypothèse, que d'un accord écrit intervenu entre les Parties.

Article 13 - Charges, prestations et taxes

Le PRENEUR supportera le coût des charges, taxes et redevances listé dans l'annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.

Une provision mensuelle de 166,66 € sera réclamée au PRENEUR pour les charges générales, lesquelles feront l'objet d'une régularisation annuelle.

Une provision mensuelle de 318,91 € sera réclamée au PRENEUR pour les charges de chauffage, lesquelles feront l'objet d'une régularisation annuelle.

Le montant correspondant à la consommation d'eau froide sera facturé en plus mensuellement en fonction de la consommation réelle du PRENEUR relevée sur le ou les compteurs individuels.

Article 14 – Impôts, redevances et Taxes

Liste des impôts, taxes et redevances récupérables sur le preneur

LE PRENEUR devra acquitter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

VII – GARANTIES

Article 15 – Dépôt de garantie

15.1 Le montant du dépôt de garantie est fixé à la **somme de 3.100 euros**, correspondant à deux **mois de loyer hors taxes hors charges en principal**.

En effet, le montant du dépôt de garantie devra être ajusté à l'occasion de chaque modification du montant du loyer de façon à être égale, à tout moment, à un terme de loyer hors charges.

15.2 Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, en fin de jouissance du PRENEUR, après calcul des charges incombant au PRENEUR, et après déménagement effectif et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers Le PROPRIETAIRE, au titre du loyer, de la remise en état du local loué, de la réparation de dégâts éventuels, des impôts, charges et sommes de toute nature dont il serait redevable.

En cas de résiliation de la présente Convention, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au PROPRIETAIRE, à titre de premiers dommages et intérêts.

Article 16 – Garnissement et obligation d'exploiter

LE PRENEUR devra utiliser constamment le local conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble, des lois et règlements.

Il s'engage à occuper le local personnellement et à les maintenir en état permanent d'exploitation effective, dans les limites maximales autorisées par la loi.

Article 17 – Assurances du local loué

17.1 Le PROPRIETAIRE devra s'assurer pour les risques dont il doit répondre en sa qualité de propriétaire, et notamment, ceux liés à la responsabilité civile de l'immeuble.

17.2 Le PRENEUR devra s'assurer pour les risques locatifs (incendie, DDE, recours des voisins...).
Attestation jointe en annexe

17.3 LE PRENEUR est tenu de justifier de la souscription des polices mentionnées à l'article ci-dessus à chaque fois que LE PROPRIETAIRE ou ses représentants en feront la demande, par la remise d'attestations d'assurances.

En outre, lesdites attestations d'assurances doivent :

- être établies par la compagnie d'assurances assurant le risque
- indiquer l'échéance de la police
- confirmer le paiement par LE PRENEUR des primes échues à la date d'établissement de l'attestation

17.4 LE PROPRIETAIRE décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au PRENEUR du fait des tiers, auxquels seront assimilés les autres locataires du PROPRIETAIRE, notamment en cas de vol, de cambriolage ou de vandalisme.

LE PRENEUR s'engage, à ses frais, à fournir toutes informations et assistance nécessaires pour permettre au PROPRIETAIRE de souscrire les assurances indiquées à l'Article 18 et, notamment, en cas de sinistre, il s'engage à permettre à l'expert missionné par les assureurs du PROPRIETAIRE à accéder au local loué, à expertiser les dommages ayant atteint les biens appartenant au PROPRIETAIRE et à avoir accès à toutes informations nécessaires pour l'expertise ou le règlement des sinistres. A défaut, pour LE PRENEUR de respecter cet engagement, et dans le cas où, de ce fait, l'indemnité due au PROPRIETAIRE se trouvera réduite ou refusée par les assureurs concernés, LE PRENEUR sera tenu de verser au PROPRIETAIRE une somme égale au montant de la réduction en résultant de l'indemnité.

Article 18 - Assurance d'exploitation

LE PRENEUR fait de son affaire personnelle de tout préjudice d'exploitation résultant d'un sinistre dont il n'aura pas fait couvrir les conséquences par une assurance d'exploitation appropriée.

En toute hypothèse, LE PRENEUR renonce à tout recours de ce chef contre LE PROPRIETAIRE.

Article 19 - Déclaration des sinistres

19.1 LE PRENEUR s'engage à informer, dès que son service assurance en a connaissance et au plus tard dans un délai de trente jours LE PROPRIETAIRE de tout sinistre, dégradation ou dommage s'étant produit dans les lieux loués ou les parties communes, et qui resterait à la charge du PROPRIETAIRE, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu, personnellement, de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect, résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui, du défaut de déclaration à la compagnie d'assurances de l'immeuble en temps utiles.

19.2 En outre, LE PRENEUR devra également déclarer, dès que son service assurance en a connaissance et au plus tard dans un délai de trente jours à son assureur tout sinistre affectant le local loué qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

VIII – CESSION ET SOUS-LOCATION

Article 20 – Sous-location

Il est interdit au PRENEUR de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit. Toute sous location, totale ou partielle, substitution, location-gérance ou mise à disposition, à titre gratuit ou précaire, en partie ou de la totalité du local loué est interdite sauf accord écrit préalable du Bailleur.

IX – RESPONSABILITES – RECOURS

Article 21 - Réclamations du PROPRIETAIRE, des tiers ou contre les tiers

D'une manière générale, LE PRENEUR renonce à tout recours contre le Propriétaire et son assureur, le cas de malveillance excepté, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de ses propres assureurs pour les cas suivants :

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de tout autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ; LE PRENEUR devant s'assurer contre ces risques,

Article 22 - Gardiennage

LE PROPRIETAIRE ne pourra, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, détournements ou tous actes délictueux dont LE PRENEUR pourrait être victime dans le local.

Article 23 - Destruction du local loué

23.1 En cas de sinistre, le Preneur ne pourra réclamer au Propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction ou à la réparation. Il pourra seulement suspendre le versement de son loyer, sous réserve que sa responsabilité ne soit pas engagée. Dès l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

X – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 24 - Vente du local

En cas de cession du local, objet des présentes, par LE PROPRIETAIRE, il est expressément convenu que LE PRENEUR bénéficiera d'un droit de préférence.

Article 25 – Restitution du local

25.1 En fin de jouissance, LE PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de toute réparation et de nettoyage ou de remise en état à sa charge aux termes de la présente Convention, ou, à défaut, payer au PROPRIETAIRE le coût des travaux nécessaires pour effectuer ces réparations, cette alternative étant à la seule discrétion du PROPRIETAIRE, sans que LE PRENEUR ne puisse se décharger unilatéralement de son obligation de faire.

Au plus tard deux mois avant l'expiration de la location, il sera procédé, contradictoirement, à un pré-état des lieux qui comportera le relevé des réparations incombant au PRENEUR et qui devront être exécutées avant l'expiration de la location.

Un état des lieux contradictoire sera établi à la date d'expiration de la location.

Au cas où, lors de la réalisation de l'état des lieux, il se révélerait d'autres réparations ou mises en état à effectuer ou que les réparations mentionnées dans le pré-état des lieux n'auraient pas reçues exécution par LE PRENEUR, ou seulement partiellement, LE PRENEUR sera tenu de régler, directement au PROPRIETAIRE, le montant des réparations et mises en état résultant du devis établi par l'architecte du PROPRIETAIRE ou l'homme de l'art.

25.2 LE PRENEUR sera également tenu au paiement d'une indemnité de perte de jouissance calculée sur la même base que le dernier loyer, charges comprises, due pour toute la période d'exécution des travaux empêchant ou retardant la relocation du local loué.

Article 26 – Modifications, Tolérances et Indivisibilité

26.1 Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres, constatant le consentement exprès et non équivoque des Parties.

26.2 Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du PROPRIETAIRE, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, LE PROPRIETAIRE restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

26.3 La Convention est déclarée indivisible au seul bénéfice du PROPRIETAIRE.

Article 27 – Clause résolutoire

27.1 Il est expressément prévu qu'en cas de non-exécution par LE PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements contractuels, notamment le non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, et ce même partiellement, ou de ses accessoires, LE PROPRIETAIRE aura la faculté de résilier la présente Convention. LE PROPRIETAIRE devra avoir préalablement mis LE PRENEUR en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer, soit sous forme d'une sommation de faire ou de respecter les stipulations de la présente Convention, signifié par acte extrajudiciaire, contenant déclaration par LE PROPRIETAIRE de son intention d'user du bénéfice du présent article.

Si un mois après le commandement de payer ou la sommation de faire, LE PRENEUR n'a pas entièrement régularisé sa situation, la Convention sera résiliée automatiquement et de plein droit, si bon semble au PROPRIETAIRE. Compétence est, tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référé pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

Au jour de la résiliation de la présente Convention, LE PROPRIETAIRE reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition du local loué.

27.2 Dans le cas où, après résiliation LE PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion ainsi que celle de tous les occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai, en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal compétent, toute offre de paiement ou d'exécution après expiration du délai ci-dessus cité étant réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise au PROPRIETAIRE.

A défaut par LE PRENEUR d'évacuer le local loué, il sera redevable au PROPRIETAIRE, de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, à deux fois le Loyer en cours au jour de la résiliation de la Convention, calculée prorata temporis à compter de la date à laquelle LE PRENEUR aurait dû libérer le local loué jusqu'au jour de sa libération effective libre de tout mobilier.

La libération des lieux ne sera considérée comme effective qu'après remise des clés entre les mains du PROPRIETAIRE et sous réserve que le local soit débarrassé de tout objet, mobilier, matériel.

Les charges seront dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au PROPRIETAIRE, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts

27.3 La mise en œuvre de la clause résolutoire ou de la résiliation de la présente Convention ne dispensera pas LE PRENEUR du parfait accomplissement de ses obligations au titre de la remise en état des lieux, telles que celles-ci sont énoncées sous les conditions de la présente Convention.

Article 28 – Pénalités, intérêts de retard et frais

28.1 En cas d'inobservation par LE PRENEUR des obligations mises à sa charge, LE PROPRIETAIRE aura, d'autre part, la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

28.2 A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme convenu dans la présente Convention, et sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque, les sommes dues seront automatiquement majorées de 5 %, prorata temporis, à titre d'indemnités forfaitaires, ceci indépendamment de tous frais de commandement, sans préjudice de la clause résolutoire stipulée précédemment et de tous dommages et intérêts au profit du PROPRIETAIRE.

LE PRENEUR sera, en outre, redevable au PROPRIETAIRE de tous les frais de précontentieux ou de contentieux résultant d'un manquement du PRENEUR aux obligations de la Convention et, en cas de diligences extrajudiciaires ou de procédure judiciaire, il devra rembourser LE PROPRIETAIRE, tous les frais et honoraires de commissaire de justice, en ce compris le droit proportionnel, de même que les frais et honoraires d'avocat ou autre conseil que celui-ci aura eu à supporter dans la limite de l'éventuelle condamnation dont il fera l'objet au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Article 29 – Obligations d'information

29.1 LE PRENEUR s'oblige à transmettre au PROPRIETAIRE tout acte juridique de nature à modifier l'identité du PRENEUR ou son appartenance à un groupe. Il s'engage à communiquer cette information dans les trente jours des publications légales.

29.2 LE PRENEUR s'engage à fournir à première demande du PROPRIETAIRE tous renseignements que ce dernier pourrait demander, notamment tous documents requis pour les besoins de la vente immobilière du local loué ou de l'immeuble de situation du local loué (Factures énergétiques pour le DPE, attestation de la commission de sécurité incendie ..). En cas de manquement à cette obligation, LE PRENEUR sera tenu d'indemniser LE PROPRIETAIRE du préjudice éventuel subi.

29.3 En cas de changement de domiciliation administrative et/ou comptable, LE PRENEUR tiendra également LE PROPRIETAIRE informé par écrit et sans délai pour permettre d'acheminer le courrier et les avis d'échéances à la bonne adresse.

Article 30 - : Dossiers de diagnostics techniques

30.1 État des Risques et Pollutions

Un ERP daté de moins de 6 mois est annexé au Bail (**annexe 3**).

En outre, le BAILLEUR est tenu d'informer par écrit le PRENEUR de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code de l'environnement ou L. 128-2 du Code des assurances survenu pendant la période où il a été propriétaire des locaux loués ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions.

Le BAILLEUR déclare que les locaux loués n'ont, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

30.2 Diagnostic de Performance Énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L.134-1 à L134-5 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé aux présentes le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble daté de moins de 10 années (**annexe 4**).

Le Preneur déclare avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes dudit diagnostic.

30.3 Dossier Amiante

Conformément à l'article R.1334-29-5 du Code de la santé publique, le BAILLEUR constitue, conserve et tient à jour un dossier intitulé « dossier technique amiante », qu'il laisse à la disposition du PRENEUR.

Conformément à l'article R.1334-29-4 du Code de la santé publique, le BAILLEUR constitue, conserve et tient à jour un dossier intitulé " dossier amiante — parties privatives ", qui sera annexé au présent bail (**annexe 5**).

Le BAILLEUR s'oblige à procéder à ses frais aux diagnostics, contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative aux règles d'hygiène, de santé et de sécurité et à la protection de l'environnement.

Le BAILLEUR maintiendra ainsi à jour ladite documentation en conformité avec la réglementation présente ou à venir.

Pour tous les travaux qu'il réalisera tant à l'origine qu'en cours de bail, le PRENEUR s'engage à respecter les réglementations en vigueur relatives à la protection de l'environnement ainsi qu'aux règles d'hygiène et de sécurité liées à la présence d'amiante.

Ainsi, afin de réaliser les travaux d'aménagement prévus, autorisés et annexés au présent bail, le PRENEUR fera établir à ses frais un diagnostic amiante avant travaux et réalisera à ses frais les travaux de protection ou d'éradication qui pourraient être nécessaires pour être en conformité avec la réglementation.

Article 31 : Traitement des données à caractère personnel

Chacune des Parties garantit l'autre Partie du respect des obligations légales et réglementaires lui incombant au titre de la protection des données à caractère personnel, en particulier de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés (ci-après « loi informatique et libertés ») et du règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données personnelles et à la libre circulation de ces données (RGPD).

Le délégué à la protection des données personnelles du PRENEUR est joignable à l'adresse suivante :
.....

Le délégué à la protection des données personnelles du BAILLEUR est joignable à l'adresse suivante :
dpd@malakoff-habitat.fr

Article 32 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes :

- LE PROPRIETAIRE fait élection de domicile sis 2 Rue Jean Lurçat, 92240 MALAKOFF ;
- LE PRENEUR fait élection de domicile à la Mairie de Malakoff située place du 11 novembre, 92240 MALAKOFF

Article 33 – Litiges

Toutes contestations qui pourraient surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Nanterre.

Fait à MALAKOFF le

En 15 pages et deux exemplaires originaux

Pour le PRENEUR

LA VILLE DE MALAKOFF

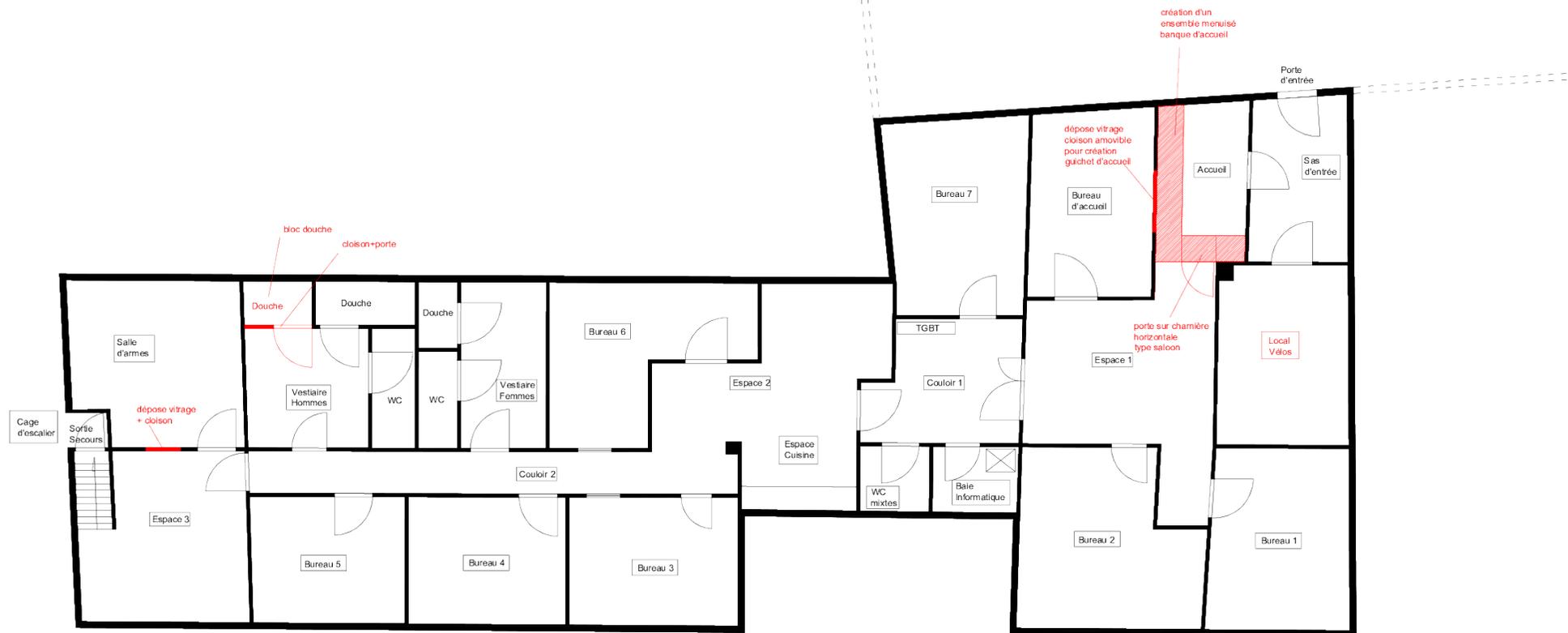
Pour le PROPRIETAIRE

LA SAIEM MALAKOFF HABITAT

Annexes :

- Plan des locaux et dossier des travaux d'aménagement
- Règlement intérieur de l'immeuble
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Dossier amiante parties privatives (DAPP)
- Etat des lieux d'entrée contradictoire
- Attestation d'assurance

Place du 14 Juillet



Passage du Nord



PLAN SITE PROJET

Direction Services Techniques
Service Bâtiments

Index: 0

date: 12 / 09 / 2023

REHABILITATION POSTE POLICE MUNICIPALE
Adresse: 1 Place du 14 Juillet 92240 MALAKOFF



REGLEMENT INTERIEUR DES RESIDENCES

L'objet du présent règlement intérieur est de fixer, dans l'intérêt commun des résidents et de leur cadre de vie, les règles de bonne tenue de l'ensemble immobilier et les prescriptions obligatoires en matière de tranquillité, d'hygiène et de sécurité, ceci dans tous les actes de la vie quotidienne.

Le règlement intérieur, qui ne se substitue pas aux lois en vigueur, s'applique à l'ensemble immobilier : parties privatives, communes, annexes, espaces verts, voiries et aires de stationnement et s'impose à chacun de ses LOCATAIRES, ceci en exécution de leurs engagements contractuels et de l'ensemble des obligations définies à l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Les règles édictées dans le présent règlement ne peuvent en aucun cas prévaloir sur tout autre règlement applicable sur l'ensemble immobilier et prévu par la loi, que les LOCATAIRES se doivent de respecter.

Le LOCATAIRE est donc tenu personnellement responsable de ses agissements, de ceux de ses visiteurs et de ceux des personnes vivant dans son logement, à quelque titre que ce soit. Le LOCATAIRE s'engage à respecter et à faire respecter par tout occupant de son chef les dispositions du présent règlement, il est ainsi informé que toute violation de ce dernier constitue un manquement grave aux obligations du bail pouvant donner lieu à des poursuites judiciaires en vue de la résiliation de son contrat de location et le cas échéant à la mise en œuvre de sa responsabilité civile, de celle de l'occupant ou de celle de l'usager.

ARTICLE 1 - SECURITE

Les règles de sécurité doivent être respectées avec la plus extrême rigueur. Le LOCATAIRE s'interdira tout acte pouvant mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

1.1 - Il est en particulier interdit, et ce dans l'ensemble de l'immeuble y compris dans les boxes de parking, d'utiliser des appareils dangereux, de détenir ou de stocker des produits toxiques, explosifs ou inflammables autres que ceux pour un usage domestique courant ne pouvant pas nuire à la sécurité des occupants de l'immeuble. Ainsi, l'utilisation d'appareils à fuel, de poêles à pétrole, de barbecues, de bouteilles de gaz, y compris sur les balcons, est formellement interdite.

1.2 - Il est important que le LOCATAIRE s'assure de l'entretien courant des robinets siphons, détecteurs de fumée et ouvertures d'aérations relatives aux canalisations de gaz de son logement, en particulier du remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

1.3 - Les dispositifs d'alarme ou de lutte contre l'incendie installés dans les parties communes doivent être rigoureusement respectés par les LOCATAIRES, toute dégradation apparente devant être systématiquement signalée au BAILLEUR.

1.4 - Il est interdit d'ouvrir les gaines techniques qui doivent rester vides et accessibles en toutes circonstances.

ARTICLE 2 - HYGIENE ET SALUBRITE

Il doit être strictement satisfait aux règles d'hygiène et de salubrité en vigueur.

2.1 - Les parties communes, escaliers, paliers, couloirs, caves et garages communs doivent être maintenus, par tous, en état de parfaite propreté et utilisés conformément à leur destination.

2.2 - Rien ne doit être fait dans les lieux loués qui par l'odeur, l'humidité, la fumée ou toute autre cause puisse gêner les occupants ou nuire à l'immeuble.

2.3 - Chacun doit veiller à ne pas attirer des animaux, ni dans les parties privatives ni dans les parties communes. Il est interdit de cumuler des débris, notamment sur les paliers, ceci même à titre temporaire, ou toutes substances diverses susceptibles de faire proliférer tous insectes, rongeurs ou parasites. Les LOCATAIRES doivent si nécessaire en assurer la destruction dans les parties privatives et ne peuvent s'opposer à toute intervention du BAILLEUR destinée à satisfaire aux conditions d'hygiène ou l'entretien des locaux, notamment en matière de désinsectisation ou de dératisation, tel que le prévoit le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 3 - ACTIVITES ET COMPORTEMENTS NUISIBLES

Tous les bruits, de toute nature et quelle que soit leur source, dès lors qu'ils sont nuisibles, par leur intensité ou par leur caractère répétitif, et de nature à troubler le repos et la tranquillité des occupants de l'immeuble sont formellement interdits, de jour comme de nuit.

3.1 - Les occupants des locaux d'habitation doivent prendre plus généralement toutes les précautions nécessaires afin de limiter la gêne occasionnée par les bruits émanant de leur logement.

3.2 - Les rassemblements prolongés, notamment à des horaires tardifs, dans les parties communes intérieures de l'immeuble, les aires de stationnement et abords de l'immeuble, sont interdits.

3.3 - Conformément au décret n° 2006-1386 du 15 novembre 2006, il est strictement interdit de fumer dans les lieux à usage collectif.

ARTICLE 4 - VOIES DE CIRCULATIONS ET PARKINGS

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des parkings propriétés du BAILLEUR, et ce, quelle qu'en soit la configuration (ouvert ou fermé à la circulation) ou la nature (aérien ou couvert).

4.1 - Toutes dégradations occasionnées aux locaux, ou aux équipements qui se trouvent dans les espaces de stationnement, donneront lieu au **remboursement des frais de remise en état** par le ou les LOCATAIRES les ayant entraînées.

4.2 - La circulation et la manœuvre des véhicules à l'intérieur des parcs de stationnement public sont soumises aux dispositions du code de la route. A ce titre, la vitesse est limitée à 20 km/h et les usagers sont tenus de respecter les sens des flèches de circulation et les règles résultant de l'implantation réglementaire de la signalisation verticale et horizontale.

La circulation et le stationnement de véhicules non homologués pour la circulation sur la voie publique est interdite, notamment celle des

« mini motos » et des quadricycles à moteur.

L'accès au parking peut être interdit à un véhicule qui ne peut être garé dans un emplacement normal de stationnement à cause de ses dimensions ou parce qu'il tire une remorque.

Les voies de desserte de l'immeuble devront rester libres en permanence afin d'assurer l'accès aux véhicules de sécurité et de secours.

Le stationnement en dehors des zones délimitées au sol est interdit, notamment sur les passages piétons et devant les barrières de service, les issues de secours, les portes coupe-feux et les moyens de lutte contre l'incendie. Il est par ailleurs interdit aux véhicules automobiles de stationner sur les trottoirs et les pelouses.

Le stationnement sur les emplacements réservés aux G.I.C. et G.I.G. ou au personnel du BAILLEUR ainsi que sur les emplacements dédiés à la livraison n'est autorisé qu'aux véhicules des personnes pour lesquels ils sont destinés.

L'état du véhicule devra satisfaire aux obligations du code de la route relatives à l'immatriculation du véhicule. Le véhicule stationné devra être en état de rouler afin de pouvoir à tout moment être déplacé.

Les véhicules terrestres à moteur stationnant de manière prolongée (véhicule ventouse) sur les aires de stationnement appartenant au BAILLEUR ou stationnés de façon gênante, seront, dans le respect de la réglementation en vigueur, enlevés aux frais exclusifs du LOCATAIRE propriétaire du véhicule et déposés en fourrière.

Tout véhicule non immatriculé et non identifiable manifestement laissé à l'abandon (épave), sera lui aussi enlevé et déposé en fourrière, conformément aux textes en vigueur.

L'emploi de chaînes (en cas de neige) est interdit. Tous dégâts causés par l'emploi de celle-ci, malgré l'interdiction, seront portés en compte à l'usager.

4.3 - A l'instar de l'ensemble des parties communes, les usagers devront respecter la propreté et la destination des lieux.

Ils devront s'interdire d'effectuer dans le garage ou sur les parkings aériens tout travail de réparation, de lavage, de vidange ou de graissage, de jeter huile ou essence dans les égouts. Il est également interdit d'entreposer des meubles, objets encombrants, produits toxiques ou inflammables dans le box ou sur l'emplacement de parking dont l'utilisation est strictement limitée au stationnement de véhicule.

Les parkings ont pour destination unique le stationnement de véhicules terrestres motorisés. A ce titre, les jeux notamment de ballons, sont interdits sur ces espaces.

4.4 - Il est interdit :

- aux piétons d'utiliser les accès d'entrée et de sortie réservés aux véhicules. Ceux-ci doivent obligatoirement emprunter les escaliers, les ascenseurs et les passages piétons prévus à leur intention.
- De faire usage intempestif de tout appareil générateur de nuisance sonore, alarme sirène, haut-parleur ou avertisseur ;
- de laisser divaguer des animaux ;
- d'utiliser tout matériel ou installation réservé à l'usage du personnel du BAILLEUR ;
- de procéder à toute activité commerciale ou quêtes, ou offres de services non autorisées par l'exploitant ou à toute publicité, notamment distribuer ou déposer des tracts ;
- de jeter des cigarettes, allumettes ou débris inflammés.

4.5 - Pour les parkings soumis à un contrôle d'accès, l'usager s'engage à utiliser de façon exclusive le bip ou la télécommande, la carte et les clés pour son usage personnel. Il ne devra en aucun cas favoriser l'accès de tiers à ces parkings, en prêtant, donnant ou en

reproduisant ces moyens d'accès.

Les usagers s'engagent à respecter le bon fonctionnement des portes et grilles automatiques, notamment en ne contrariant en aucune façon leur ouverture ou fermeture.

4.6 - Pour les parkings souterrains, compte tenu des risques spécifiques existants et des contraintes de sécurité incendie, l'accès et l'utilisation des parkings souterrains seront soumis à des obligations supplémentaires et cumulatives à celles précédemment énumérées.

Quelle que soit l'intensité de l'éclairage intérieur, l'usager allumera les phares de son véhicule en position « code » pendant la circulation dans le parking.

Les véhicules dotés d'un équipement GPL ou gaz naturel, y compris ceux dotés d'une soupape de sécurité répondant aux normes, ne pourront en aucun cas être stationnés dans les emplacements situés en sous-sol.

Dans les parkings souterrains, il est interdit :

- de fumer ;
- d'introduire ou d'entreposer du matériel combustible ou inflammable à l'exception du contenu du réservoir de carburant ;
- d'extraire ou d'ajouter du carburant dans les réservoirs des véhicules ;
- de se servir des bacs à sable pour y jeter ses ordures.

4.7 - Responsabilité du BAILLEUR : le stationnement a lieu aux risques et périls de l'usager, y compris pour les emplacements boxés ou non soumis au paiement d'un loyer.

Le BAILLEUR, qui n'assume aucune responsabilité de dépositaire et donc notamment aucune obligation de gardiennage ou de surveillance, ne peut en aucun cas voire sa responsabilité engagée, de manière directe ou indirecte, en cas d'accident, de détérioration partielle ou totale, ou de vol du véhicule ou de son contenu.

4.8 - Responsabilité de l'usager : à l'intérieur des parkings, l'usager reste seul responsable, sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée à cet égard, de tous les accidents et dommages de toutes natures, corporels ou matériels que, par oubli, maladresse, malveillance ou inobservation des prescriptions du présent règlement intérieur, il pourrait provoquer aux tiers, aux véhicules, aux installations ou aux biens immobiliers et mobiliers.

En cas d'accident dans le parking, l'usager devra en faire immédiatement la déclaration à son assurance et en aviser le BAILLEUR dans les 48 heures.

4.9 - Les voitures d'enfant, **bicyclette** et motocycles doivent être garés dans les locaux prévus à cet usage, à l'exclusion des halls d'entrée, paliers et autres emplacements figurant parmi les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 5 - ESPACES VERTS ET JARDINS PRIVATIFS

5.1 - Les espaces extérieurs doivent être respectés et être conservés dans un parfait état d'hygiène.

Il est défendu de marcher sur les pelouses ou leurs bordures.

Il est strictement interdit de laisser y pénétrer des animaux domestiques, mêmes tenus en laisse.

Il est interdit de cueillir des fleurs, d'arracher des branches ou arbustes composant les espaces d'agrément.

5.2 - Les LOCATAIRES disposant d'un jardin privatif devront en assurer l'entretien courant, tondre la pelouse et tailler les végétaux.

ARTICLE 6 - JEUX D'ENFANTS

6.1- Les parents doivent veiller à ce que leurs enfants ne provoquent pas de détériorations et ne causent aucun trouble ni aucune gêne aux occupants de l'immeuble par leurs jeux.

6.2- Ils doivent également veiller à leur rappeler que les jeux sont interdits dans les escaliers, halls, parkings, pelouses et en général dans toutes les parties communes, en dehors des emplacements prévus à cet effet.

Les parents seront responsables des éventuelles dégradations commises dans les parties communes.

6.3- Les enfants de moins de 4 ans doivent être accompagnés en toutes circonstances. En outre, et quel que soit leur âge, les enfants demeurent sous la surveillance de leur famille, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité en cas d'accident. Dans les aires de jeux, les enfants doivent également être accompagnés et surveillés.

6.4- Il est strictement interdit de laisser pénétrer des animaux domestiques, mêmes tenus en laisse dans les aires de jeux conçues à l'usage des enfants.

ARTICLE 7 – DETENTION D'ANIMAUX DOMESTIQUES

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas posséder d'animaux domestiques dans les lieux loués à l'exception des animaux familiers de compagnie de petite taille. Il s'engage au respect des dispositions légales et réglementaires relatives à la détention d'animaux dangereux et de la tranquillité du voisinage. La présence d'animaux de toutes espèces dont le nombre et le comportement ou l'état de santé pourraient entraîner une atteinte à la quiétude du voisinage, à la sécurité, à la salubrité, ainsi qu'aux lois sur la protection des animaux, est formellement interdite.

7.1- Les LOCATAIRES qui possèdent des animaux doivent veiller à ce que ceux-ci ne créent aucun trouble et ne fassent aucune dégradation dans l'immeuble. Leurs propriétaires seront responsables de la propreté de ces animaux et de leur comportement notamment dans les escaliers, ascenseurs, halls d'immeubles, comme de toute éventuelle agression et de tout dégât commis.

7.2- Les animaux doivent être menés à l'extérieur de l'ensemble immobilier (notamment hors espaces verts) pour leurs besoins naturels et les chiens doivent être tenus en laisse en dehors des logements. Les chiens de 2^{ème} catégorie ou ayant un comportement agressif ou potentiellement dangereux doivent être déclarés à l'assureur, tenus en laisse par une personne majeure et muselés. La détention de chiens de 1^{ère} catégorie (chiens d'attaque) est interdite sur le patrimoine.

7.3- Il est interdit d'attirer ou d'alimenter les animaux errants, pigeons et chats, causes d'insalubrité et de gêne pour le voisinage.

7.4- L'élevage, l'abattage d'animaux, quels qu'ils soient, sont formellement interdits dans les logements, locaux accessoires, annexes et dépendances de l'immeuble.

7.5- Le propriétaire de chien ou autre animal domestique doit procéder au ramassage des déjections des animaux dont il a la garde.

ARTICLE 8 - PLAQUES, ENSEIGNES ET AFFICHAGES

8.1- Les plaques nominatives ne sont autorisées que sur les portes des logements et sur les boîtes aux lettres. Elles ne peuvent comporter que les nom, prénom, profession, à l'exclusion de toute autre mention. Leurs dimensions et coloris doivent être conformes au modèle adopté par l'ensemble.

Toute enseigne ou plaque professionnelle est interdite.

8.2- Hormis les panneaux d'information ou les affichages réservés au BAILLEUR et aux associations de LOCATAIRES, il est interdit d'apposer ou d'afficher quelque document que ce soit dans les parties communes.

ARTICLE 9- INSTALLATIONS D'ANTENNE D'EMISSION/RECEPTION

Le LOCATAIRE ne pourra installer aucun objet, aucune enseigne, antenne de télévision, aucun appareil émetteur-récepteur, à l'extérieur du logement, sauf à respecter les dispositions suivantes : pour la télévision, se raccorder à l'antenne collective dans les conditions prévues par le BAILLEUR. Pour les postes émetteur-récepteur, obtenir de l'administration les licences réglementaires et, du BAILLEUR l'autorisation de réaliser l'installation d'antennes spéciales ; l'installation d'une antenne parabolique devra faire l'objet d'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant joindre à sa demande le devis descriptif des travaux envisagés ainsi que les plans d'installation.

ARTICLE 10 - FENETRES, BALCONS ET LOGGIAS

10.1- Il est interdit d'étendre ou de battre du linge, tapis ou paillasons ni dans les parties communes, ni aux fenêtres et loggias, et sauf, le cas échéant, à l'emplacement « séchoir » spécialement prévu à cet effet.

10.2- Aucun objet ne doit être déposé sur le bord des fenêtres. Le fait d'entreposer tout objet encombrant susceptible soit de nuire à la sécurité des personnes, soit de dégrader l'esthétique générale du bâtiment est proscrit.

10.3- Les bacs et pots de fleurs doivent être parfaitement assujettis et reposer sur des dessous étanches de type zinc ou faïence. Pour des raisons de sécurité, les jardinières doivent en outre être maintenues à l'intérieur des balcons.

10.4- Aucun objet, ni détritus, ne doit être projeté à l'extérieur depuis les fenêtres et balcons. Il est par ailleurs interdit de laver à grande eau le balcon, ceci afin d'éviter des ruissellements en façades.

10.5- Aucune modification de structure ou d'équipement ne pourra être entreprise à l'extérieur des logements, fenêtres, balcons, terrasses et loggias.

L'installation de stores bannes, bâches, de matériel d'occultation (ou de séparation) des fenêtres, balcons, terrasses et loggias est interdite, sauf accord écrit du BAILLEUR.

ARTICLE 11 - DECHETS MENAGERS - ENCOMBRANTS

11.1- Les déchets ménagers, préalablement mis dans des sacs fermés, doivent être déposés dans les conteneurs ou locaux prévus à cet effet et aux heures autorisées. En cas d'installations prévoyant le tri sélectif, il est impératif de respecter la destination de chaque conteneur.

11.2- Lorsqu'il existe des vide-ordures, les déchets ne doivent pas y être déversés en vrac, mais enveloppés dans des sacs plastiques fermés afin d'éviter d'obstruer les gaines et de risquer de laisser dégager des odeurs nauséabondes.

Les objets, tels que bouteilles, faïences, verres, cendres chaudes ou résidus ménagers liquides, susceptibles de rendre inutilisable ou d'endommager le conduit ou de présenter un danger potentiel pour le personnel de gardiennage, ne doivent en aucun cas être jetés dans le vide-ordures.

En cas de non-respect de ces prescriptions, les frais de dégorgeement ou de remise en état des vide-ordures seront à la charge du LOCATAIRE qui aura causé, de son fait ou de celui des personnes vivant dans son foyer, l'engorgement ou la détérioration.

Les vide-ordures ne peuvent pas être utilisés entre 22 heures et 7 heures.

11.3- Le LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination de ses objets encombrants, en les portant à une déchetterie ou en les déposant sur le trottoir le jour du ramassage municipal. En cas de non-respect de ces dispositions nécessitant une action corrective par le BAILLEUR, les frais correspondant seront répercutés sur le LOCATAIRE.

Si l'ensemble immobilier possède un local approprié, le LOCATAIRE pourra, dans les conditions définies par le BAILLEUR, y déposer ses déchets volumineux, les coûts de sortie de ces déchets jusqu'au trottoir étant alors inclus dans les charges récupérables.

ARTICLE 12 - CANALISATIONS ET ROBINETTERIES

12.1- Les robinets et chasses des W-C. doivent être maintenus en parfait état de fonctionnement, leur défaut d'entretien, outre qu'il provoque une augmentation de la consommation d'eau, peut être à l'origine des « coups de bélier » dans les canalisations qui non seulement gênent par leur bruit les voisins, mais détériorent les conduits. Jusqu'à la canalisation commune, tout dégorgeement des canalisations dans les lieux loués reste à la charge du LOCATAIRE.

12.2- Les LOCATAIRES ne doivent en aucun cas jeter dans les éviers, lavabos ou W-C. des produits ou objets susceptibles de corroder la surface des appareils sanitaires et les conduits ou encore d'engorger ces derniers.

12.3- Aucun appareil ménager ne doit être branché sur le circuit d'eau chaude exclusivement réservé à l'alimentation des équipements sanitaires.

ARTICLE 13 - VENTILATION ET CONDENSATION

13.1- Il est interdit d'obstruer, même de façon partielle ou temporaire, les prises d'air installées ou les bouches de ventilation (extraction ou soufflage d'air).

13.2- Lorsqu'il existe une installation de ventilation mécanique contrôlée, il est recommandé de nettoyer régulièrement les grilles d'arrivée d'air et les bouches d'aération.

13.3- Tout dégât généré suite à un phénomène de condensation provoqué par une obturation des ventilations sera à la charge du LOCATAIRE.

13.4- Il est interdit de raccorder des hottes des cuisines sur le conduit de la colonne VMC.

ARTICLE 14 - ASCENSEURS

14.1- Dans les immeubles équipés d'ascenseurs, leur usage est strictement réservé aux occupants et à leurs visiteurs, ceux-ci devant se conformer aux instructions du constructeur affichées dans la cabine et être maintenus en bon état de propreté et d'usage.

14.2- Le transport de meubles ou objets encombrants dans la cabine d'ascenseur est tolérée sous réserve pour le LOCATAIRE de prendre toutes les mesures de protections des parois de cabine d'ascenseur.

14.3- Les LOCATAIRES doivent veiller à ce que les enfants de moins de 12 ans ne les utilisent pas seuls, pour des raisons de sécurité.

14.4- En cas de panne de l'ascenseur et/ou d'usager bloqué dans la cabine et sauf danger immédiat ou nécessité de soins, l'usager devra contacter en premier lieu l'ascensoriste selon la procédure indiquée dans la cabine.

ARTICLE 15 - DEMENAGEMENT/EMMENAGEMENT

Les LOCATAIRES doivent aviser au préalable le BAILLEUR ou son préposé du jour de leur emménagement ou déménagement.

Pendant le déroulement de ceux-ci, ils doivent veiller à ne pas perturber inutilement le bon fonctionnement de l'immeuble. Toute dégradation consécutive à un emménagement ou à un déménagement, que celle-ci soit de son fait ou du fait de l'entreprise mandatée par lui, est à la charge du LOCATAIRE concerné.

Concernant l'utilisation de l'ascenseur, veillez à ne pas dépasser la charge maximale prévue et à respecter les conditions de chargement. La charge maximale indiquée dans la cabine est en kilogrammes et en nombre de personnes.

Les objets à transporter doivent être installés sans gêner les portes, de façon stable, et le poids doit être bien réparti dans la cabine.

Lors de l'usage de l'ascenseur pour un déménagement, le recours à des protections sur les parois et sol de l'ascenseur est obligatoire.

Évitez tout blocage de l'ascenseur empêchant ainsi l'utilisation par les autres utilisateurs.

Pour vous éviter tout problème lors de votre emménagement ou déménagement, qu'il se fasse avec l'aide de l'ascenseur ou non, pensez à souscrire une assurance habitation qui prendra en charge les éventuels dégâts.

ARTICLE 16 - RESPECT DU PERSONNEL

S'il est en fonction dans l'immeuble, le gardien représente le BAILLEUR et est à ce titre l'interlocuteur privilégié du LOCATAIRE pour régler les problèmes liés au logement. Il assure la surveillance et la conservation de l'immeuble et veille au bon fonctionnement des équipements.

Le LOCATAIRE ainsi que l'ensemble des occupants de son logement, y compris les enfants mineurs, doivent au personnel du BAILLEUR, ainsi qu'à tout ouvrier d'entretien, employé d'immeuble ou prestataire extérieur, le respect lié à leurs fonctions, et ce en toutes circonstances.

Toute attitude inappropriée envers le personnel du BAILLEUR ou un prestataire extérieur fera l'objet d'un rappel immédiat au règlement et pourra se traduire par des actions pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail.



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

Envoyé en préfecture le 08/01/2024

Reçu en préfecture le 08/01/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240103-DEC2024_1-AR

S²LOW



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 12 septembre 2023

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

92240 MALAKOFF

Code parcelle :
000-H-67



Parcelle(s) : 000-H-67, 92240 MALAKOFF

1 / 7 pages

RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 sur la commune Malakoff a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 30/07/1984

Date d'approbation : 06/08/1985

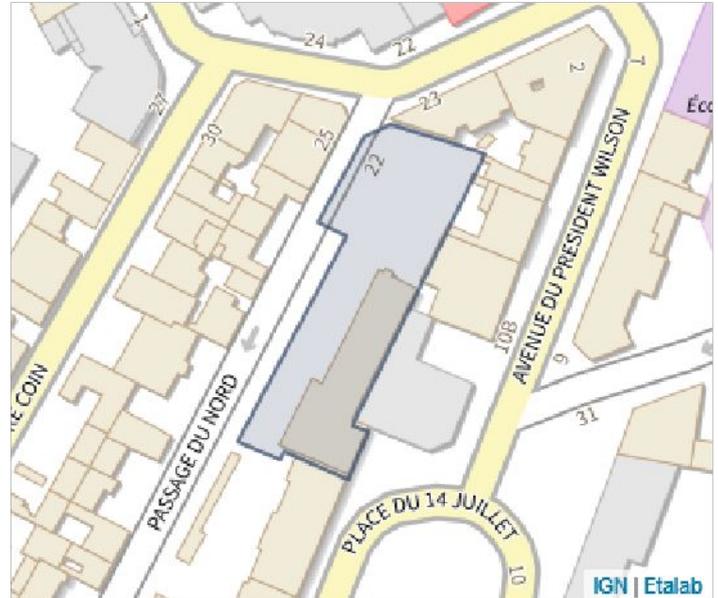
Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



ARGILE : 0/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.



POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 10 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 2 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)



INSTALLATIONS NUCLÉAIRES DE BASE



Votre bien est situé à moins de 10 km d'une installation nucléaire de base, installation dans laquelle une certaine quantité de substance ou de matières radioactives est présente (ex. réacteurs nucléaires de production d'électricité (centrale nucléaire), installations de préparation, enrichissement, fabrication, traitement ou entreposage de combustibles nucléaires ; etc.).

Ces installations sont contrôlées par l'Autorité de Sureté Nucléaire.

Installation(s) concernée(s) :

- Laboratoire de chimie du plutonium ()

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 9

Source : CCR

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE2137451A	01/07/2020	30/09/2020	21/12/2021	14/01/2022

Inondations et/ou Coulées de Boue : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9200533A	31/05/1992	01/06/1992	24/12/1992	16/01/1993
INTE9500497A	02/07/1995	02/07/1995	28/09/1995	15/10/1995
INTE9700555A	05/08/1997	06/08/1997	17/12/1997	30/12/1997
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19831125	05/06/1983	06/06/1983	25/11/1983	01/12/1983

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19831125	05/06/1983	06/06/1983	25/11/1983	01/12/1983

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19831125	05/06/1983	06/06/1983	25/11/1983	01/12/1983

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
MEIE MBCPFP	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405581
SEERI NEXITY	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408824
ART AUTOMOBILE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006523777
BNP PARIBAS REPM FRANCE SAS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406750
LUCIANI SARL	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406893
RATP	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408224
PARIS HABITAT	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408227
VSH	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408619
ADA	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409047
CMV AUTO	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007410035

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
null	https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00029780101
null	https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00065100101

DPE Diagnostic de performance énergétique

(bâtiment d'habitation collectif)

Envoyé en préfecture le 08/01/2024

Reçu en préfecture le 08/01/2024

Publié le

N°ADEME : 229 

Etabli le : 17/11/2022

ID : 092-219200466-20240103-DEC2024_1-AR

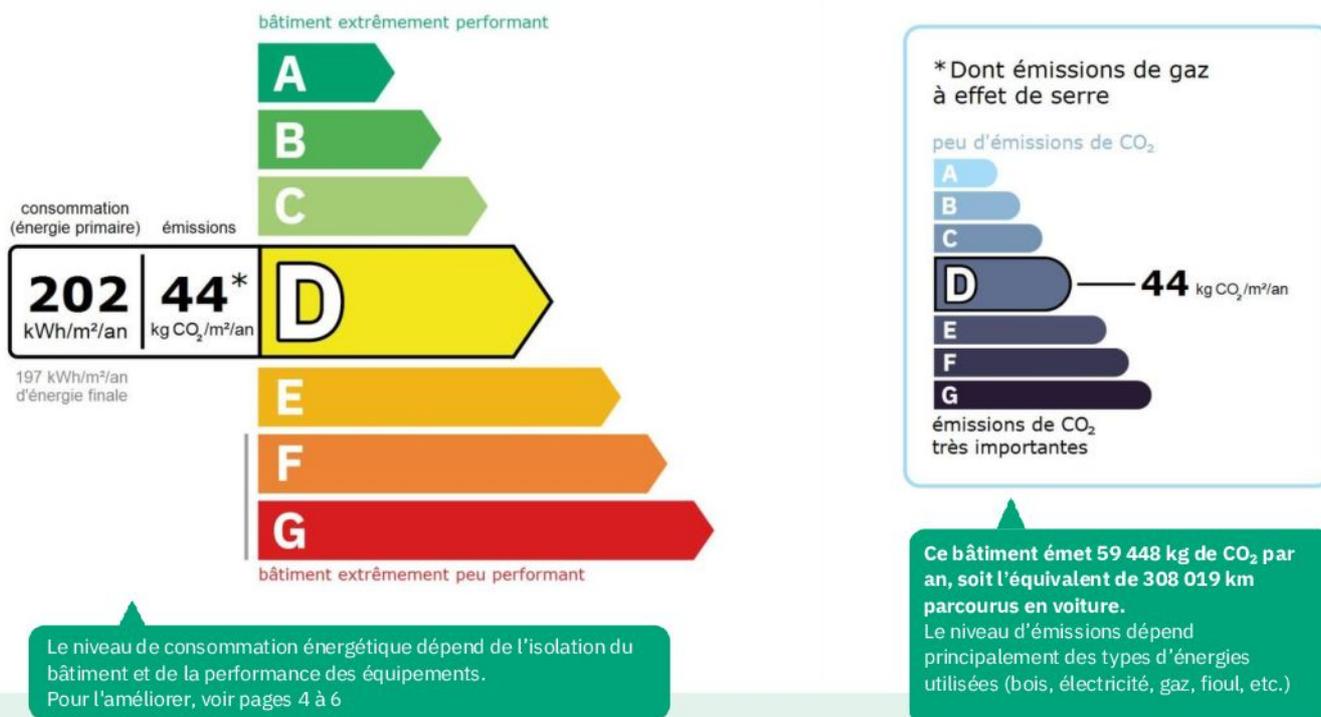
Ce document vous permet de savoir si votre bâtiment est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Adresse : **22 passage du Nord**
92240 MALAKOFF

Type de bien : Immeuble Complet
Année de construction : 1948 - 1974
Surface habitable : **1348 m²**

Propriétaire : SAIEM Malakoff Habitat
Adresse :

Performance énergétique et climatique



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 **15 080 €** et **20 450 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

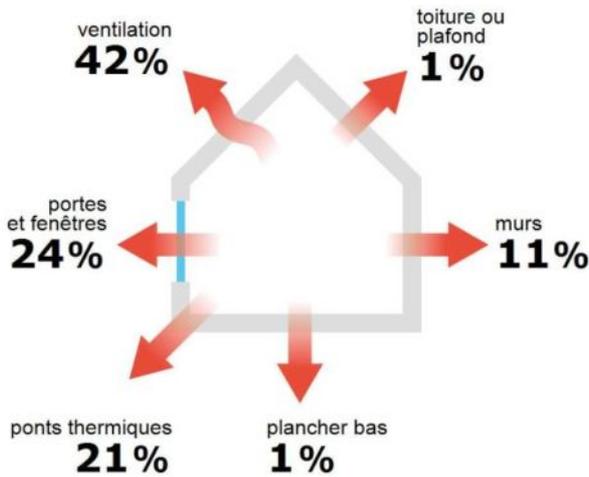
Informations diagnostiqueur

Monser
182 rue La Fayette
75010 Paris
tel : 01 84 25 45 92

Diagnostiqueur : NICOLAS gabriel
Email : info@monser.fr
N° de certification : DTI3784
Organisme de certification : DEKRA Certification



Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

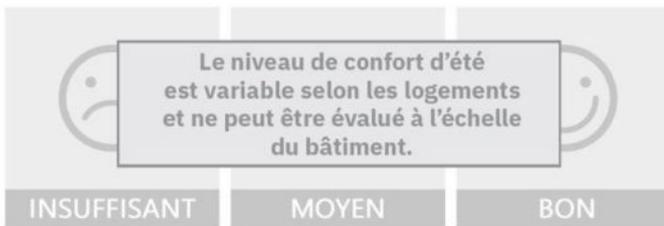


Système de ventilation en place



Ventilation naturelle par conduit

Confort d'été (hors climatisation)*



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



bâtiment traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs



toiture isolée

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	191 108 (191 108 é.f.)	entre 10 270 € et 13 900 €	68 %
eau chaude	Gaz Naturel	69 174 (69 174 é.f.)	entre 3 710 € et 5 040 €	25 %
refroidissement				0 %
éclairage	Electrique	5 860 (2 548 é.f.)	entre 620 € et 850 €	4 %
auxiliaires	Electrique	6 743 (2 932 é.f.)	entre 480 € et 660 €	3 %
énergie totale pour les usages recensés :		272 885 kWh (265 762 kWh é.f.)	entre 15 080 € et 20 450 € par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 2871ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre 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 -20% sur votre facture **soit -3 070€ par an**

Astuces

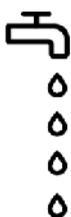
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 2871ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

1180ℓ consommés en moins par jour, c'est -28% sur votre facture **soit -1 704€ par an**

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (51-52 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

Astuces

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



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

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

Vue d'ensemble du bâtiment

	description	isolation
 Murs	Inconnu (à structure lourde) donnant sur un local chauffé Inconnu (à structure lourde) donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux ou inconnu d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation extérieure (8 cm) donnant sur l'extérieur	moyenne
 Plancher bas	Plancher avec ou sans remplissage donnant sur un sous-sol non chauffé avec isolation intrinsèque ou en sous-face (R=3m ² .K/W)	bonne
 Toiture/plafond	Plafond avec ou sans remplissage donnant sur un comble faiblement ventilé avec isolation intérieure (15 cm)	moyenne
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage Porte(s) bois opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière collective gaz à condensation installée entre 2001 et 2015 avec équipement d'intermittence central collectif. Emetteur(s): radiateur monotube sans robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation naturelle par conduit
 Pilotage	Avec intermittence centrale collectif

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	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 : 2700 à 4000€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / Régulation	
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 149200 à 223900€

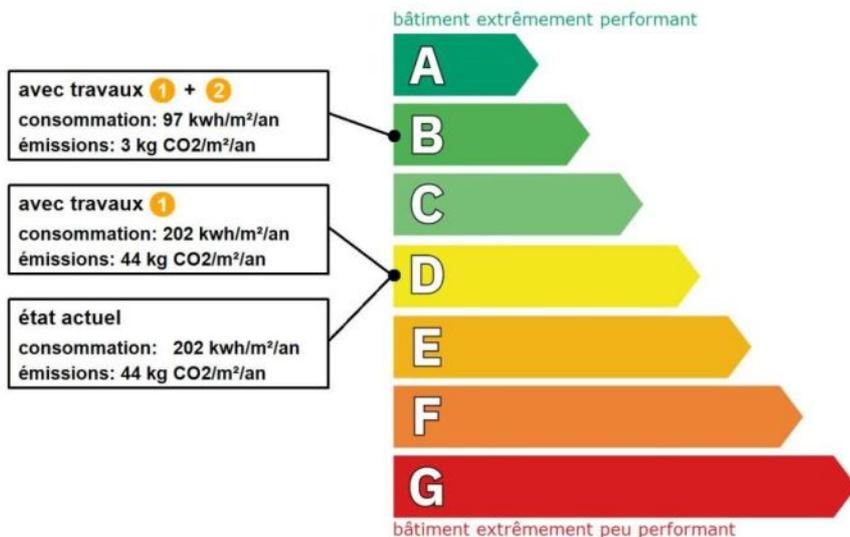
Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	COP = 4
 Mur	Isolation des murs 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	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}, S_w = 0,42$

Commentaires :

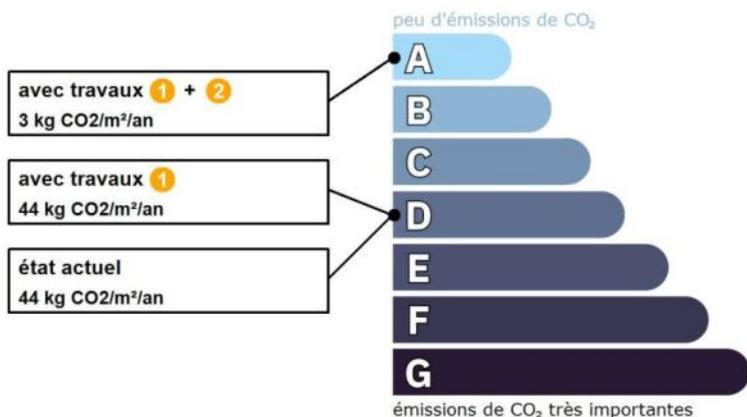
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



TOUT POUR MA RÉNOV'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller FAIRE le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

www.faire.fr/trouver-un-conseiller

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

www.faire.fr/aides-de-financement



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).

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25]**

Référence du DPE : **22.09.21-MALAKOFF-22_Nord**

Date de visite du bien : **21/09/2022**

Invariant fiscal du bâtiment : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale :

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Descriptifs des équipements collectifs - Syndic

Photographies des travaux

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

Les consommations de ce DPE 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. Ce DPE 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, ce DPE 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	92 Hauts de Seine
Altitude	 Donnée en ligne	-
Type de bien	 Observé / mesuré	Immeuble Complet
Année de construction	 Estimé	1948 - 1974
Surface habitable de l'immeuble	 Observé / mesuré	1348 m²
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	-
Nombre de niveaux de l'immeuble	 Observé / mesuré	7
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,5 m
Nb. de logements du bâtiment	 Observé / mesuré	32
Coef IFC	 Document fourni	0

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Façade est	Surface du mur	 Observé / mesuré	309,15 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux ou inconnu
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Épaisseur isolant	 Observé / mesuré	8 cm
Façade ouest	Surface du mur	 Observé / mesuré	356,01 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux ou inconnu
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
Mur 1 Nord	Épaisseur isolant	 Observé / mesuré	8 cm
	Surface du mur	 Observé / mesuré	200 m²

	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Valeur par défaut	1948 - 1974
	Umur0 (paroi inconnue)	 Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 2 Nord	Surface du mur	 Observé / mesuré	86 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	147 m²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	17,5 m²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Valeur par défaut	1948 - 1974
	Umur0 (paroi inconnue)	 Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur pignon nord	Surface du mur	 Observé / mesuré	64,99 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux ou inconnu
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant	 Observé / mesuré	8 cm
Mur pignon sud	Surface du mur	 Observé / mesuré	23,5 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux ou inconnu
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant	 Observé / mesuré	8 cm
Plancher	Surface de plancher bas	 Observé / mesuré	190 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un sous-sol non chauffé
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	 Observé / mesuré	190 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	 Observé / mesuré	190 m²
	Type de pb	 Observé / mesuré	Plancher avec ou sans remplissage
	Isolation: oui / non / inconnue	 Observé / mesuré	oui
	Résistance isolant	 Observé / mesuré	3 m².K/W
Plafond	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	250 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un comble faiblement ventilé
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	250 m²
	Surface Aue	 Observé / mesuré	250 m²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph	 Observé / mesuré	Plafond avec ou sans remplissage
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant	 Observé / mesuré	15 cm
	Année de construction/rénovation	 Document fourni	1948 - 1974
	Fenêtre 1 Nord	Surface de baies	 Observé / mesuré
Placement		 Observé / mesuré	Mur pignon nord
Orientation des baies		 Observé / mesuré	Nord
Inclinaison vitrage		 Observé / mesuré	vertical
Type ouverture		 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
Type menuiserie		 Observé / mesuré	PVC

	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
	Épaisseur 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 intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Volets battants PVC (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)	Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 30 - 60°, 30 - 60°
Fenêtre 2 Nord	Surface de baies	Observé / mesuré	5,04 m ²
	Placement	Observé / mesuré	Mur pignon nord
	Orientation des baies	Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
	Épaisseur 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 intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Volets battants PVC (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)	Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 30 - 60°, 30 - 60°
	Fenêtre 3 Nord	Surface de baies	Observé / mesuré
Placement		Observé / mesuré	Mur pignon nord
Orientation des baies		Observé / mesuré	Nord
Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
Épaisseur 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 intérieur
Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Type volets		Observé / mesuré	Volets battants PVC (tablier > 22mm)
Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque non homogène
Hauteur a (°)		Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 30 - 60°, 30 - 60°
Fenêtre 4 Ouest		Surface de baies	Observé / mesuré
	Placement	Observé / mesuré	Façade ouest
	Orientation des baies	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
	Épaisseur lame air	Observé / mesuré	8 mm

Fenêtre 5 Ouest	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non	
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air	
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur	
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Persiennes avec ajours fixes	
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche	
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Masque homogène	
	Hauteur a (°)	🔍 Observé / mesuré	15 - 30°	
	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	7,92 m ²	
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Façade ouest	
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Ouest	
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical	
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes	
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC	
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage	
	Fenêtre 6 Ouest	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 intérieur	
Largeur du dormant menuiserie		🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
Type volets		🔍 Observé / mesuré	Persiennes avec ajours fixes	
Type de masques proches		🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche	
Type de masques lointains		🔍 Observé / mesuré	Masque homogène	
Hauteur a (°)		🔍 Observé / mesuré	30 - 60°	
Surface de baies		🔍 Observé / mesuré	25,92 m ²	
Placement		🔍 Observé / mesuré	Façade ouest	
Orientation des baies		🔍 Observé / mesuré	Ouest	
Inclinaison vitrage		🔍 Observé / mesuré	vertical	
Type ouverture		🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes	
Type menuiserie		🔍 Observé / mesuré	PVC	
Type de vitrage		🔍 Observé / mesuré	double vitrage	
Fenêtre 7 Ouest		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 intérieur	
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Persiennes avec ajours fixes	
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche	
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Masque homogène	
	Hauteur a (°)	🔍 Observé / mesuré	15 - 30°	
	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	19,8 m ²	
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Façade ouest	
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Ouest	
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical	
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes	
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC	
	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		

Fenêtre 8 Est	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Persiennes avec ajours fixes
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	🔍 Observé / mesuré	15 - 30°
	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	63,36 m ²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Façade est
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	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 intérieur	
Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
Type volets	🔍 Observé / mesuré	Persiennes avec ajours fixes	
Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche	
Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Masque non homogène	
Hauteur a (°)	🔍 Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 15 - 30°, 15 - 30°	
Fenêtre 9 Est	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	8,64 m ²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Façade est
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	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 intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Persiennes avec ajours fixes
	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 10 Est	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	43,2 m ²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Façade est
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	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 intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm

	Type volets	 Observé / mesuré	Persiennes avec ajours fixes	
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche	
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Masque non homogène	
	Hauteur a (°)	 Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 15 - 30°, 15 - 30°	
Fenêtre 11 Est	Surface de baies	 Observé / mesuré	14,4 m ²	
	Placement	 Observé / mesuré	Façade est	
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Est	
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical	
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes	
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	PVC	
	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 intérieur	
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Type volets	 Observé / mesuré	Persiennes avec ajours fixes	
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche	
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Masque homogène	
		Hauteur a (°)	 Observé / mesuré	15 - 30°
	Porte	Surface de porte	 Observé / mesuré	60,71 m ²
Placement		 Observé / mesuré	Mur 2 Nord	
Type de local adjacent		 Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	
Surface Aiu		 Observé / mesuré	147 m ²	
Etat isolation des parois Aiu		 Observé / mesuré	non isolé	
Surface Aue		 Observé / mesuré	17,5 m ²	
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 (négligé)		Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord / Porte
	Type isolation	 Observé / mesuré	inconnue	
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	160,3 m	
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur	
Pont Thermique 2	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur pignon nord / Fenêtre 1 Nord	
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE	
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	21 m	
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur	
Pont Thermique 3	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur pignon nord / Fenêtre 2 Nord	
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE	
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	25,2 m	
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur	
Pont Thermique 4	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur pignon nord / Fenêtre 3 Nord	
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE	
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	34,4 m	

	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 5	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Façade ouest / Fenêtre 4 Ouest
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	133,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 6	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Façade ouest / Fenêtre 5 Ouest
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	12,4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 7	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Façade ouest / Fenêtre 6 Ouest
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	72 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 8	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Façade ouest / Fenêtre 7 Ouest
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	69 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 9	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Façade est / Fenêtre 8 Est
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	110,4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 10	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Façade est / Fenêtre 9 Est
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	21,6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 11	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Façade est / Fenêtre 10 Est
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	120 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 12	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Façade est / Fenêtre 11 Est
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	60 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 13 (négligé)	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	inconnue / ITI
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	8,4 m
Pont Thermique 14 (négligé)	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Nord / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	inconnue / ITE
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	8,4 m
Pont Thermique 15 (négligé)	Type PT	 Observé / mesuré	Mur pignon sud / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / ITI

Pont Thermique 16	Longueur du PT	 Observé / mesuré	1,3 m
	Type PT	 Observé / mesuré	Mur pignon sud / Refend
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / non isolé
Pont Thermique 17 (négligé)	Longueur du PT	 Observé / mesuré	3,9 m
	Type PT	 Observé / mesuré	Mur pignon sud / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / ITE
Pont Thermique 18 (négligé)	Longueur du PT	 Observé / mesuré	1,3 m
	Type PT	 Observé / mesuré	Mur pignon nord / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / ITI
Pont Thermique 19	Longueur du PT	 Observé / mesuré	4,8 m
	Type PT	 Observé / mesuré	Mur pignon nord / Refend
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / non isolé
Pont Thermique 20 (négligé)	Longueur du PT	 Observé / mesuré	10,8 m
	Type PT	 Observé / mesuré	Mur pignon nord / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / ITE
Pont Thermique 21 (négligé)	Longueur du PT	 Observé / mesuré	4,8 m
	Type PT	 Observé / mesuré	Façade ouest / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / ITI
Pont Thermique 22	Longueur du PT	 Observé / mesuré	27,6 m
	Type PT	 Observé / mesuré	Façade ouest / Refend
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / non isolé
Pont Thermique 23 (négligé)	Longueur du PT	 Observé / mesuré	59 m
	Type PT	 Observé / mesuré	Façade ouest / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / ITE
Pont Thermique 24 (négligé)	Longueur du PT	 Observé / mesuré	27,6 m
	Type PT	 Observé / mesuré	Façade est / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / ITI
Pont Thermique 25	Longueur du PT	 Observé / mesuré	25,1 m
	Type PT	 Observé / mesuré	Façade est / Refend
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / non isolé
Pont Thermique 26 (négligé)	Longueur du PT	 Observé / mesuré	51,3 m
	Type PT	 Observé / mesuré	Façade est / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / ITE
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	25,1 m

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	 Observé / mesuré Ventilation naturelle par conduit
	Façades exposées	 Observé / mesuré plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré Installation de chauffage simple
	Surface chauffée	 Observé / mesuré 1 348 m ²
	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 1948 - 1974
	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 non
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	 Observé / mesuré non

Eau chaude sanitaire	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🔍 Observé / mesuré	non
	Type émetteur	🔍 Observé / mesuré	Radiateur monotube sans robinet thermostatique
	Température de distribution	🔍 Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	🔍 Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage	🔍 Observé / mesuré	central
	Équipement d'intermittence	🔍 Observé / mesuré	Avec intermittence centrale collectif
	Présence comptage	🔍 Observé / mesuré	0
	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	1948 - 1974
	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	non
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	🔍 Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🔍 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍 Observé / mesuré	Réseau collectif isolé bouclé sans traçage, majorité des logements avec pièces alimentées contiguës
	Bouclage pour ECS	🔍 Observé / mesuré	oui
	Type de production	🔍 Observé / mesuré	instantanée

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 21 octobre 2021 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.

Notes : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.info-certif.fr)

Informations société : Monser 182 rue La Fayette 75010 Paris

Tél. : 01 84 25 45 92 - N°SIREN : 812 757 094 - Compagnie d'assurance : Allianz n° 55691217

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **22.09.21-MALAKOFF-22_Nord** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 22 passage du Nord 92240 MALAKOFF.

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

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

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Diagnostics	NICOLAS gabriel	DEKRA Certification	DTI3784	08/06/2028

- Avoir souscrit à une assurance (Allianz n° 55691217 valable jusqu'au 30/09/2022) 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 **MALAKOFF**, le **21/09/2022**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 08/01/2024

Reçu en préfecture le 08/01/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240103-DEC2024_1-AR



CERTIFICAT

D E C O M P E T E N C E S

Diagnosticueur immobilier certifié

DEKRA Certification certifie que Monsieur

Gabriel NICOLAS

est titulaire du certificat de compétences N°DTI3784 pour :

Constat de risque d'exposition au plomb du 03/06/2021 au 02/06/2028

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Diagnostic amiante sans mention du 03/06/2021 au 02/06/2028

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine) du 03/06/2021 au 02/06/2028

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Diagnostic de performance énergétique du 09/06/2021 au 08/06/2028

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments du 21/06/2022 au 08/06/2028

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Etat de l'installation intérieure de gaz du 09/06/2021 au 08/06/2028

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Etat de l'installation intérieure d'électricité du 03/06/2021 au 02/06/2028

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

Yvan MAINGUY
Directeur Général

Le Plessis-Robinson, le 24/06/2022



Accréditation n° 4-0081
Portée disponible
sur www.cofrac.fr

Le non-respect des clauses contractuelles peut rendre ce certificat invalide

DEKRA Certification SAS – www.dekra-certification.fr

Immeuble La Boursidière - Porte I - Rue de la Boursidière - 92350 Le Plessis-Robinson – France

Responsabilité Civile

Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé 1 cours Michelet CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex, atteste que :

SAS MONSER
182 Rue du La Fayette
75010 PARIS

Est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit sous le numéro **55691217**, qui a pris effet le 01/11/2015.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Loi Carrez.

Diagnostic amiante avant travaux ou démolition.

Diagnostic amiante avant-vente.

Dossier technique amiante.

Diagnostic gaz, Electricité

Diagnostic termites.

Etat parasitaire.

Exposition au plomb (CREP).

Diagnostic de performance énergétique.

Millièmes.

Etats des lieux.

Diagnostic Technique SRU.

Diagnostic Accessibilité sans préconisation de travaux.

Diagnostic Risques Naturels et Technologiques (ENRT)

Diagnostic Technique Global (DTG) sans préconisation de travaux.

La présente attestation est valable, pour la période allant du 01/10/2022 AU 30/09/2023.

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 21.09.2022

Pour Allianz,



Frédéric BACCELLI
Direction Souscription et Gestion Clients Entreprises

Attestation Responsabilité Civile

Responsabilité Civile

Responsabilité Civile Exploitation	Garanties souscrites	Montants maximums garantis
<ul style="list-style-type: none"> • Dommages ne résultant pas d'une atteinte à l'environnement (hors dommages à vos préposés, visés ci-dessous) <ul style="list-style-type: none"> - Tous dommages confondus <p>sans pouvoir dépasser, pour les dommages ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dommages matériels et immatériels consécutifs sauf cas ci-après : <ul style="list-style-type: none"> . Vol par préposés : - Dommages immatériels non consécutifs..... 	OUI	10 000 000 EUR par sinistre
	OUI	8 000 EUR par sinistre
	OUI	15 300 EUR par sinistre
	OUI	305 000 EUR par sinistre
<ul style="list-style-type: none"> • Dommages résultant d'une atteinte à l'environnement accidentelle (hors dommages à vos préposés, visés ci-dessous) <ul style="list-style-type: none"> - Tous dommages confondus..... 	OUI	300 000 EUR par année d'assurance
<ul style="list-style-type: none"> • Dommages à vos préposés <ul style="list-style-type: none"> - Dommages corporels et matériels accessoires 	OUI	1 000 000 EUR par année d'assurance
Responsabilité Civile Professionnelle	Garanties souscrites	Montants maximums garantis
<ul style="list-style-type: none"> • Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus..... <p>dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dommages matériels et immatériels consécutifs aux biens (objets, documents supports informatiques) remis en vue de l'exécution d'une prestation y compris frais de reconstitution..... - Dommages résultant d'infections informatiques..... 	OUI	500 000 EUR par année d'assurance et 300 000 EUR par sinistre
	OUI	100 000 EUR par année d'assurance
	OUI	30 000 EUR par année d'assurance
Défense Pénale et Recours Suite à Accident	Garantie souscrite	Montants maximums garantis
Frais et honoraires assurés, quel que soit le nombre de victimes	OUI	50 000 EUR HT par année d'assurance

N°55691217

Attestation Responsabilité Civile

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits de la liste A à intégrer au « Dossier Amiante – Parties Privatives »

Numéro de dossier : 23.09.19-SAIEM186
Date du repérage : 19/09/2023

Références réglementaires	
Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-16, 20, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue :..... 22 Passage du Nord (016030001) Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: BUREAU DE POLICE, Lot numéro 016030001 Code postal, ville :.. 92240 MALAKOFF
Périmètre de repérage : Avant-travaux - Habitation
Type de logement : Appartement
Fonction principale du bâtiment : Autres
Date de construction : < 1997

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom :.... SAIEM Malakoff Habitat Adresse :.....
Le commanditaire	Nom et prénom :.... SAIEM Malakoff Habitat Adresse :.....

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	VANHEULE corentin	Opérateur de repérage	ABCIDIA CERTIFICATION Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint- Rémy-lès-Chevreuse	Obtention : 06/08/2020 Échéance : 05/08/2027 N° de certification : 20-2144
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport				
Raison sociale de l'entreprise : Monser (Numéro SIRET : 812 757 094) Adresse : 182 rue La Fayette, 75010 Paris Désignation de la compagnie d'assurance : Allianz Numéro de police et date de validité : 55691217 / 30/09/2023				

Le rapport de repérage	
Date d'émission du rapport de repérage :	19/09/2023, remis au propriétaire le 19/09/2023
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 11 pages



Sommaire

- 1 Les conclusions
- 2 Le(s) laboratoire(s) d’analyses
- 3 La mission de repérage
 - 3.1 L’objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L’intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L’objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage
 - 4.1 Bilan de l’analyse documentaire
 - 4.2 Date d’exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l’amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l’amiante, mais n’en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d’amiante sur justificatif
- 6 Signatures
- 7 Annexes

1. – Les conclusions

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

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

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d’analyses

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

3. – La mission de repérage

3.1 L’objet de la mission

La présente mission concerne le repérage des matériaux de la liste A en vue de l’établissement du Dossier amiante – Parties privatives

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L’intitulé de la mission

«Repérage des matériaux et produits de la liste A à intégrer au « Dossier Amiante – Parties Privatives ».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L’article R. 1334-16 du code de la construction et de l’habitation prévoit que « les propriétaires des parties privatives d’immeubles collectifs d’habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l’amiante». « Ils font également réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste B contenant de l’amiante, pour constituer l’état prévu à l’article L. 1334-13 en cas de vente. 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

L’article R. 1334-20 précise l’objectif de la mission. Celle-ci consiste à :
 1° Rechercher la présence des matériaux et produits de la liste A accessibles sans travaux destructifs ;
 2° Identifier et localiser les matériaux et produits qui contiennent de l’amiante ;
 3° Evaluer l’état de conservation des matériaux et produits contenant de l’amiante.»

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) 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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

Descriptif des pièces visitées

- | | |
|---|---|
| <p>Entrée,
 Local poubelle,
 Accueil,
 Bureau,
 Bureau 2,
 Bureau 3,
 Dégagement,
 Bureau 4,
 Placard,
 WC,</p> | <p>Cuisine,
 Dégagement 2,
 Bureau 5,
 Bureau 6,
 Bureau 7,
 WC 2,
 Bureau 8,
 Bureau 9,
 Dégagement 3,
 Wc 3</p> |
|---|---|

Localisation	Description
Entrée	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Métal et Peinture
Local poubelle	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture

Localisation	Description
Accueil	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Bureau	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux plafond Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Bureau 2	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux plafond Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Bureau 3	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux plafond Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Dégagement	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Bureau 4	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Placard	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
WC	Sol : Carrelage Mur : Carrelage Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois et Peinture
Cuisine	Sol : Carrelage Mur : Carrelage Plafond : Faux plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Dégagement 2	Sol : Carrelage Mur : Carrelage Plafond : Faux plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Bureau 5	Sol : Carrelage Mur : Carrelage Plafond : Faux plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
WC 2	Sol : Carrelage Mur : Carrelage Plafond : pvc Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Wc 3	Sol : Carrelage Mur : Carrelage Plafond : pvc Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Bureau 9	Sol : Carrelage Mur : Carrelage Plafond : Faux plafond Plinthes : bois et peinture Porte : bois et peinture
Dégagement 3	Sol : Carrelage Mur : Carrelage Plafond : Faux plafond Plinthes : bois et peinture Porte : bois et peinture Fenêtre : bois et peinture
Bureau 8	Sol : Carrelage Mur : Carrelage Plafond : Faux plafond Plinthes : bois et peinture Porte : bois et peinture Fenêtre : bois et peinture

Localisation	Description
Bureau 7	Sol : Carrelage Mur : Carrelage Plafond : Faux plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture Fenêtre : bois et peinture
Bureau 6	Sol : Carrelage Mur : Carrelage Plafond : Faux plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture Fenêtre : 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	-
Éléments 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(s) de visite de l'ensemble des locaux : 19/09/2023

Heure d'arrivée : 08 h 30

Durée du repérage : 01 h 00

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

Néant

5. – Résultats détaillés du repérage

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

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

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

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Dossier Amiante – Parties privatives n° 23.09.19-

Envoyé en préfecture le 08/01/2024

Reçu en préfecture le 08/01/2024

Publié le



ID : 092-219200466-20240103-DEC2024_1-AR

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.info-certif.fr)**

Fait à **MALAKOFF**, le **19/09/2023**

Par : **VANHEULE** corentin

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 23.09.19-SAIEM186

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 cancérigènes 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 (épandements pleuraux, plaques pleurales).

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

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

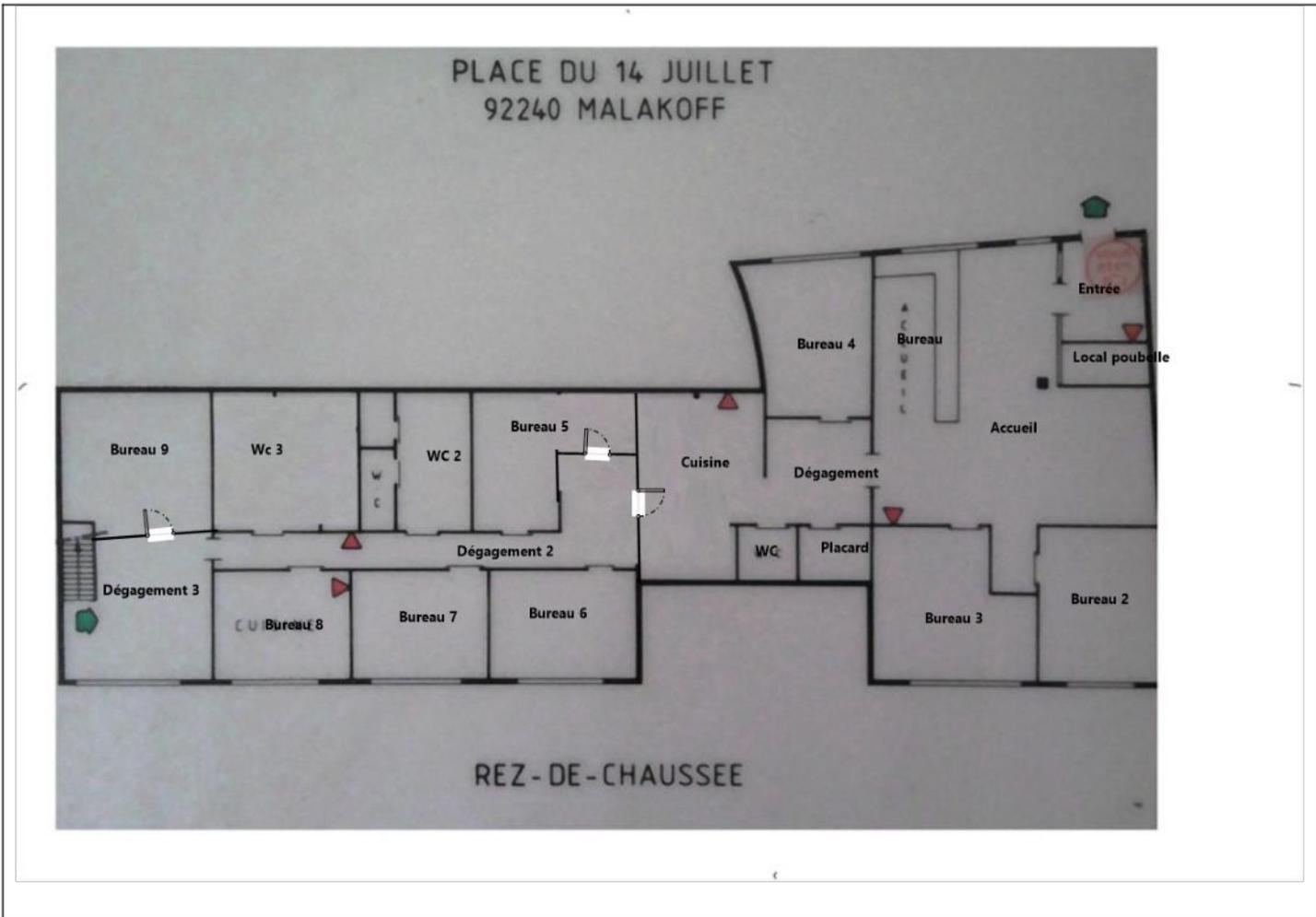
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

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

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

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

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



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

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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



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

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

Fort	Moyen	Faible
<p>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...).</p>	<p>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,...).</p>	<p>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.</p>

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

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

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

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

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

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

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

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

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

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement



notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

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

b. Apport en déchèterie

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

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

c. Filières d'élimination des déchets

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

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

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

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

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

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

e. Traçabilité

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

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

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

7.6 - Annexe - Autres documents

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **23.09.19-SAIEM186** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 22 Passage du Nord (016030001) 92240 MALAKOFF.

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

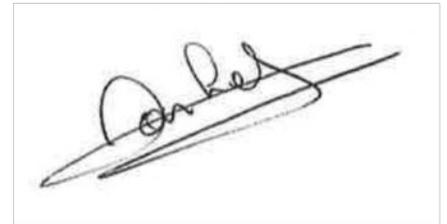
- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Diagnostics	VANHEULE corentin	ABCIDIA CERTIFICATION	20-2144	05/08/2027

- Avoir souscrit à une assurance (Allianz n° 55691217 valable jusqu'au 30/09/2023) 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 **MALAKOFF**, le **19/09/2023**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



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

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

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

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



Envoyé en préfecture le 08/01/2024
Reçu en préfecture le 08/01/2024
Publié le
ID : 092-219200466-20240103-DEC2024_1-AR



La certification de compétence de personnes physiques est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

VANHEULE Corentin sous le numéro 20-2144

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- | | | | |
|-------------------------------------|--|----------------------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Amiante sans mention | Prise d'effet : 25/01/2022 | Validité : 24/01/2029 |
| | Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Amiante avec mention | Prise d'effet : 25/01/2022 | Validité : 24/01/2029 |
| | Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | DPE individuel | Prise d'effet : 07/08/2020 | Validité : 06/08/2027 |
| | Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gaz | Prise d'effet : 30/06/2020 | Validité : 29/06/2027 |
| | Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | CREP | Prise d'effet : 30/06/2020 | Validité : 29/06/2027 |
| | Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Termites
Métropole | Prise d'effet : 30/06/2020 | Validité : 29/06/2027 |
| | <i>Zone d'intervention : France métropolitaine</i> | | |
| | Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Electricité | Prise d'effet : 07/08/2020 | Validité : 06/08/2027 |
| | Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |

20-2144 - v2 - 25/01/2022



Accréditation
n°4-0540
portée disponible sur
www.cofrac.fr

Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011
102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 85 25 71

www.abcidia-certification.fr - contact@abcidia-certification.fr

ENR20 V10 du 02 décembre 2021

Responsabilité Civile

Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé 1 cours Michelet CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex, atteste que :

SAS MONSER
182 Rue du La Fayette
75010 PARIS

Est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit sous le numéro **55691217**, qui a pris effet le 01/11/2015.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Loi Carrez.

Diagnostic amiante avant travaux ou démolition.

Diagnostic amiante avant-vente.

Dossier technique amiante.

Diagnostic gaz, Electricité

Diagnostic termites.

Etat parasitaire.

Exposition au plomb (CREP).

Diagnostic de performance énergétique.

Millièmes.

Etats des lieux.

Diagnostic Technique SRU.

Diagnostic Accessibilité sans préconisation de travaux.

Diagnostic Risques Naturels et Technologiques (ENRT)

Diagnostic Technique Global (DTG) sans préconisation de travaux.

La présente attestation est valable, pour la période allant du 01/10/2022 AU 30/09/2023.

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 21.09.2022

Pour Allianz,



Frédéric BACCELLI
Direction Souscription et Gestion Clients Entreprises

Attestation Responsabilité Civile



Responsabilité Civile

Responsabilité Civile Exploitation	Garanties souscrites	Montants maximums garantis
<ul style="list-style-type: none"> • Dommages ne résultant pas d'une atteinte à l'environnement (hors dommages à vos préposés, visés ci-dessous) <ul style="list-style-type: none"> - Tous dommages confondus <p>sans pouvoir dépasser, pour les dommages ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dommages matériels et immatériels consécutifs sauf cas ci-après : <ul style="list-style-type: none"> . Vol par préposés : - Dommages immatériels non consécutifs..... <ul style="list-style-type: none"> • Dommages résultant d'une atteinte à l'environnement accidentelle (hors dommages à vos préposés, visés ci-dessous) <ul style="list-style-type: none"> - Tous dommages confondus..... <ul style="list-style-type: none"> • Dommages à vos préposés <ul style="list-style-type: none"> - Dommages corporels et matériels accessoires 	<p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p>	<p>10 000 000 EUR par sinistre</p> <p>8 000 EUR par sinistre</p> <p>15 300 EUR par sinistre</p> <p>305 000 EUR par sinistre</p> <p>300 000 EUR par année d'assurance</p> <p>1 000 000 EUR par année d'assurance</p>
Responsabilité Civile Professionnelle	Garanties souscrites	Montants maximums garantis
<ul style="list-style-type: none"> • Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus..... <p>dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dommages matériels et immatériels consécutifs aux biens (objets, documents supports informatiques) remis en vue de l'exécution d'une prestation y compris frais de reconstitution..... - Dommages résultant d'infections informatiques..... 	<p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p>	<p>500 000 EUR par année d'assurance et 300 000 EUR par sinistre</p> <p>100 000 EUR par année d'assurance</p> <p>30 000 EUR par année d'assurance</p>
Défense Pénale et Recours Suite à Accident	Garantie souscrite	Montants maximums garantis
Frais et honoraires assurés, quel que soit le nombre de victimes	OUI	50 000 EUR HT par année d'assurance

N°55691217

Attestation Responsabilité Civile

Dossier technique amiante

Immeuble bâti visité :

Adresse :22 Pass. du Nord

Code Postal :92240

Ville :MALAKOFF

Précision :

Version du dossier :

Révision	Date	Objet
Version initiale	08/12/2022	Établissement du Dossier Technique

À conserver même après destruction

Sommaire du Dossier technique Amiante

1. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante
2. Résultat des évaluations périodiques
3. Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante
4. Fiche récapitulative du Dossier technique amiante
Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante



1

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante

**Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante »
(Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)**Numéro de dossier : 22.12.08-DTA-SAIEM028
Date du repérage : 08/12/2022

Références réglementaires	
Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : 22 Pass. du Nord Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : Code postal, ville : . 92240 MALAKOFF
Périmètre de repérage : Parties communes
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction : Immeuble complet Habitation (parties communes) < 1997

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... SAIEM Malakoff Habitat Adresse :
Le commanditaire	Nom et prénom : ... SAIEM Malakoff Habitat Adresse :

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	BA soufiyane	Opérateur de repérage	DEKRA Certification Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	Obtention : 09/09/2021 Échéance : 08/09/2026 N° de certification : DTI3770
Raison sociale de l'entreprise : Monser (Numéro SIRET : 812 757 094) Adresse : 182 rue La Fayette, 75010 Paris Désignation de la compagnie d'assurance : Allianz Numéro de police et date de validité : 55691217 / 30/09/2023				

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 08/12/2022, remis au propriétaire le 08/12/2022
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 32 pages



Sommaire

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 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
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

1. – Les conclusions

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

1.1 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 suivant documentation consultée :

Conduits (BAT F/G SOUS-SOL - Chaufferie gaz) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Conduits (BAT F/G ETAGE - V.O) 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
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «*Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante*»

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 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 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
<i>1. Parois verticales intérieures</i>	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
<i>2. Planchers et plafonds</i>	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
<i>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</i>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joints (tresses)
Vide-ordures	Joints (bandes)
	Conduits
<i>4. Eléments extérieurs</i>	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
Bardages et façades légères	Bardages bitumineux
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduites de fumée 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 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

**BAT F/G SOUS SOL - Dégagement,
BAT F/G SOUS-SOL - Chaufferie gaz,**

**BAT F/G RDC CAVES - Dégagement,
BAT F/G ETAGE - V.O,
BAT F/G TERRASSE - Toiture**

Localisation	Description
BAT F/G SOUS SOL - Dégagement	Sol : Béton Mur : Béton Plafond : Béton Porte : Bois
BAT F/G SOUS-SOL - Chaufferie gaz	Sol : Béton Mur : Béton et Peinture Plafond : Béton et Peinture Porte : Bois
BAT F/G RDC CAVES - Dégagement	Sol : Béton Mur : béton et peinture Plafond : béton et peinture Porte : bois
BAT F/G ETAGE - V.O	Sol : Béton Mur : béton et peinture Plafond : béton et peinture Porte : bois
BAT F/G TERRASSE - Toiture	Sol : Béton Mur : béton et peinture Porte : Métal 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(s) de visite de l'ensemble des locaux : 08/12/2022

Heure d'arrivée : 09 h 30

Durée du repérage : 01 h 00

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

Néant

5. – Résultats détaillés du repérage



5.0.1 Identification 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 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
BAT F/G SOUS-SOL - Chaufferie gaz	<u>Identifiant:</u> ZPSO-001 <u>Description:</u> Conduits	Présence d'amiante (Suivant documentation consultée)	EP (Z-III-RF)	
BAT F/G RDC CAVES - Dégagement	<u>Identifiant:</u> ZPSO-002 <u>Description:</u> Enveloppes de calorifuges	Absence d'amiante (Suivant documentation consultée)		
BAT F/G ETAGE - V.O	<u>Identifiant:</u> ZPSO-003 <u>Description:</u> Conduits	Présence d'amiante (Suivant documentation consultée)	EP (Z-III-RF)	
BAT F/G TERRASSE - Toiture	<u>Identifiant:</u> ZPSO-004 <u>Description:</u> Conduits de fumée en amiante-ciment	Absence d'amiante (Sur jugement de l'opérateur)		

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
BAT F/G SOUS-SOL - Chaufferie gaz	<u>Identifiant:</u> ZPSO-001 <u>Description:</u> Conduits <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B	Présence d'amiante (Suivant documentation consultée)	Matériau non dégradé Résultat EP** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	
BAT F/G ETAGE - V.O	<u>Identifiant:</u> ZPSO-003 <u>Description:</u> Conduits <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B	Présence d'amiante (Suivant documentation consultée)	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

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description	Justification	Photo
--------------	---------------------------	---------------	-------

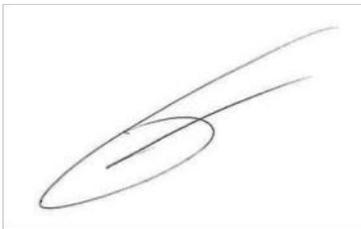
Localisation	Identifiant + Description	Justification	Photo
BAT F/G RDC CAVES - Dégagement	<u>Identifiant:</u> ZPSO-002 <u>Description:</u> Enveloppes de calorifuges <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B <u>Justificatif:</u> Suivant documentation consultée	Absence d'amiante (Suivant documentation consultée)	
BAT F/G TERRASSE - Toiture	<u>Identifiant:</u> ZPSO-004 <u>Description:</u> Conduits de fumée en amiante-ciment <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B <u>Justificatif:</u> Sur jugement de l'opérateur	Absence d'amiante (Sur jugement de l'opérateur)	

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification** Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à **MALAKOFF**, le **08/12/2022**

Par : **BA soufiyane**



ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 22.12.08-DTA-SAIEM028

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 cancérigènes 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.

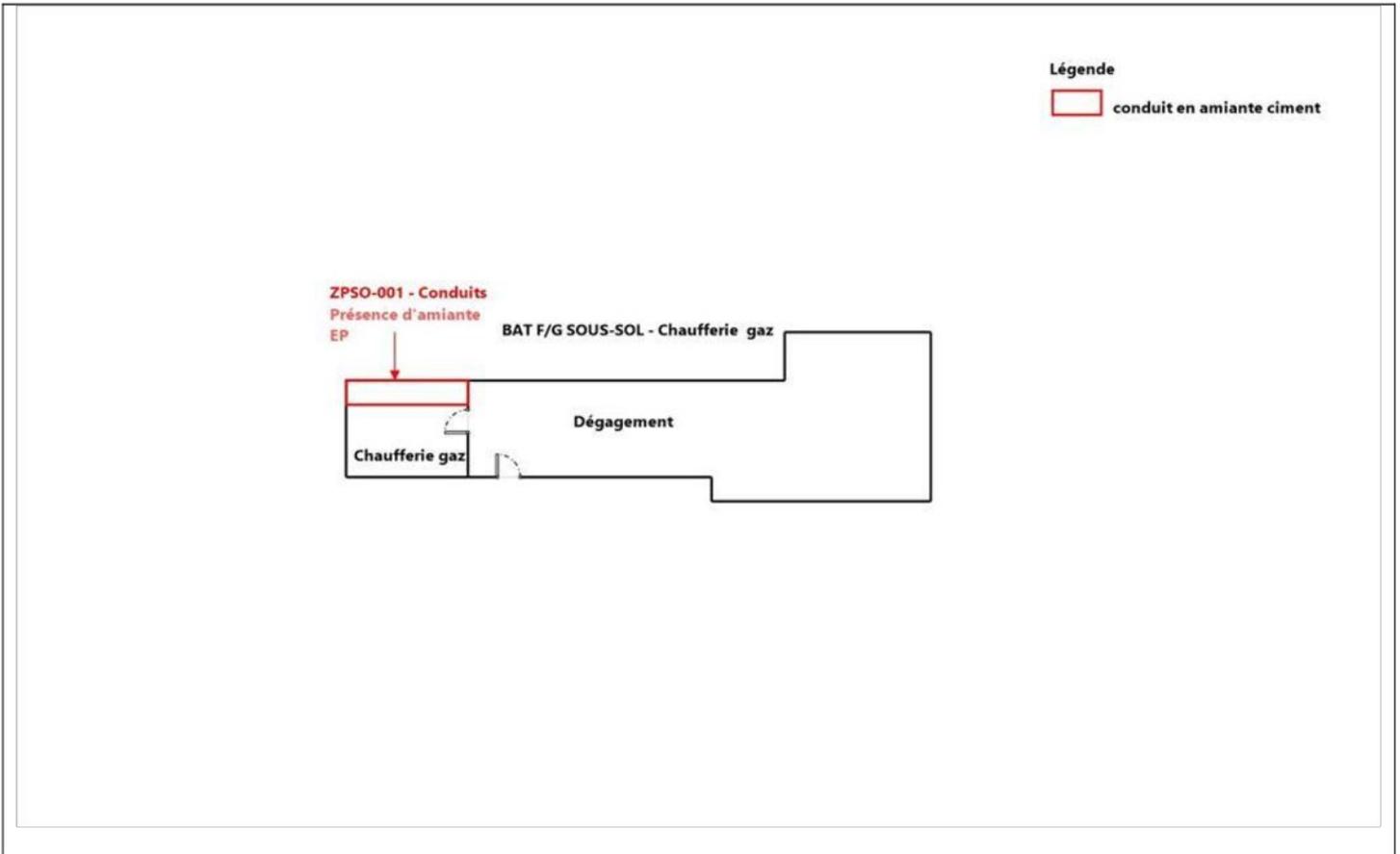
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

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





PLAN D'EVACUATION

22, PASSAGE DU NORD
92240 MALAKOFF

INCENDIE

En cas d'incendie gardez votre calme et prévenez le :

18 ou 112

Indiquez l'adresse de votre site et la situation.

Attendez le feu et vous le prenez sans prendre de risque.

Retenez-vous dans la chaleur et la fumée. Faites vous protéger au mieux en marchant ou fuyez rapidement devant la fumée.

Coupez les compteurs d'énergie (gaz, électricité).

Activez les Fumettes des portes d'accès à l'immeuble lorsqu'elles comportent des registres à commandes électriques.

ACCIDENT

En cas d'accident prévenez le :

Legende
— conduit

EVACUATION

Ne prenez jamais l'ascenseur, prenez les escaliers.

ADAPTEZ VOTRE COMPORTEMENT A LA SITUATION :

1^{er} CAS

Si l'incendie se déclare dans votre logement, ne prenez pas l'ascenseur :

ouvrez les fenêtres ; fermez la porte de votre appartement ; sortez par l'issue la plus proche.

2^{ème} CAS

Si l'incendie est voisin de votre porte :

ouvrez votre porte ; fermez la porte de votre appartement ; sortez par l'issue la plus proche.

3^{ème} CAS

Si l'incendie est lointain :

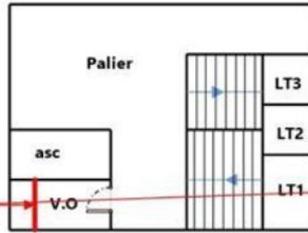
sortez par l'issue la plus proche.

NOTFEU Association Nationale pour la Sécurité Incendie

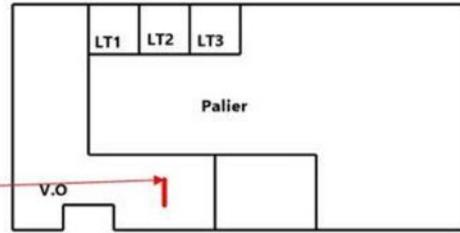
Légende

— conduit en amiante ciment

BAT F ETAGE



BAT G ETAGE

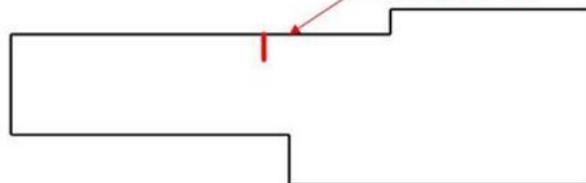


ZPSO-003 - Conduits
Présence d'amiante
EP

legende

— Conduit de fumée

TOITURE /TERRASSE



ZPSO-004 - Conduits de fumée en amiante-ciment
Absence d'amiante

Photos



	<p>Photo n° PhA001 Localisation : BAT F/G SOUS-SOL - Chaufferie gaz Ouvrage : Conduits de fluides (air, eau, autres fluides) Partie d'ouvrage : Conduits Description : Conduits Localisation sur croquis : ZPSO-001</p>
	<p>Photo n° PhA002 Localisation : BAT F/G RDC CAVES - Dégagement Ouvrage : Conduits de fluides (air, eau, autres fluides) Partie d'ouvrage : Enveloppes de calorifuges Description : Enveloppes de calorifuges Localisation sur croquis : ZPSO-002</p>
	<p>Photo n° PhA003 Localisation : BAT F/G ETAGE - V.O Ouvrage : Vide-ordures Partie d'ouvrage : Conduits Description : Conduits Localisation sur croquis : ZPSO-003</p>
	<p>Photo n° PhA004 Localisation : BAT F/G TERRASSE - Toiture Ouvrage : Conduits en toiture et façade Partie d'ouvrage : Conduits de fumée en amiante-ciment Description : Conduits de fumée en amiante-ciment Localisation sur croquis : ZPSO-004</p>

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

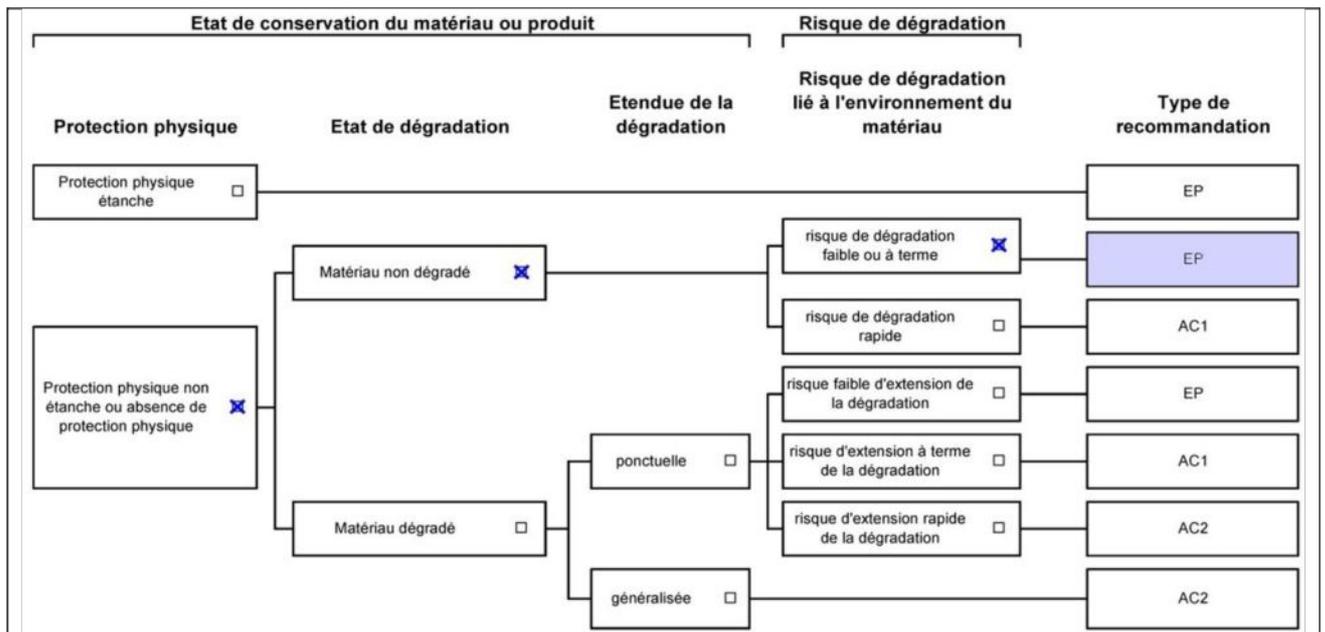
Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante,	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,

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.	ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	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° 22.12.08-DTA-SAIEM028

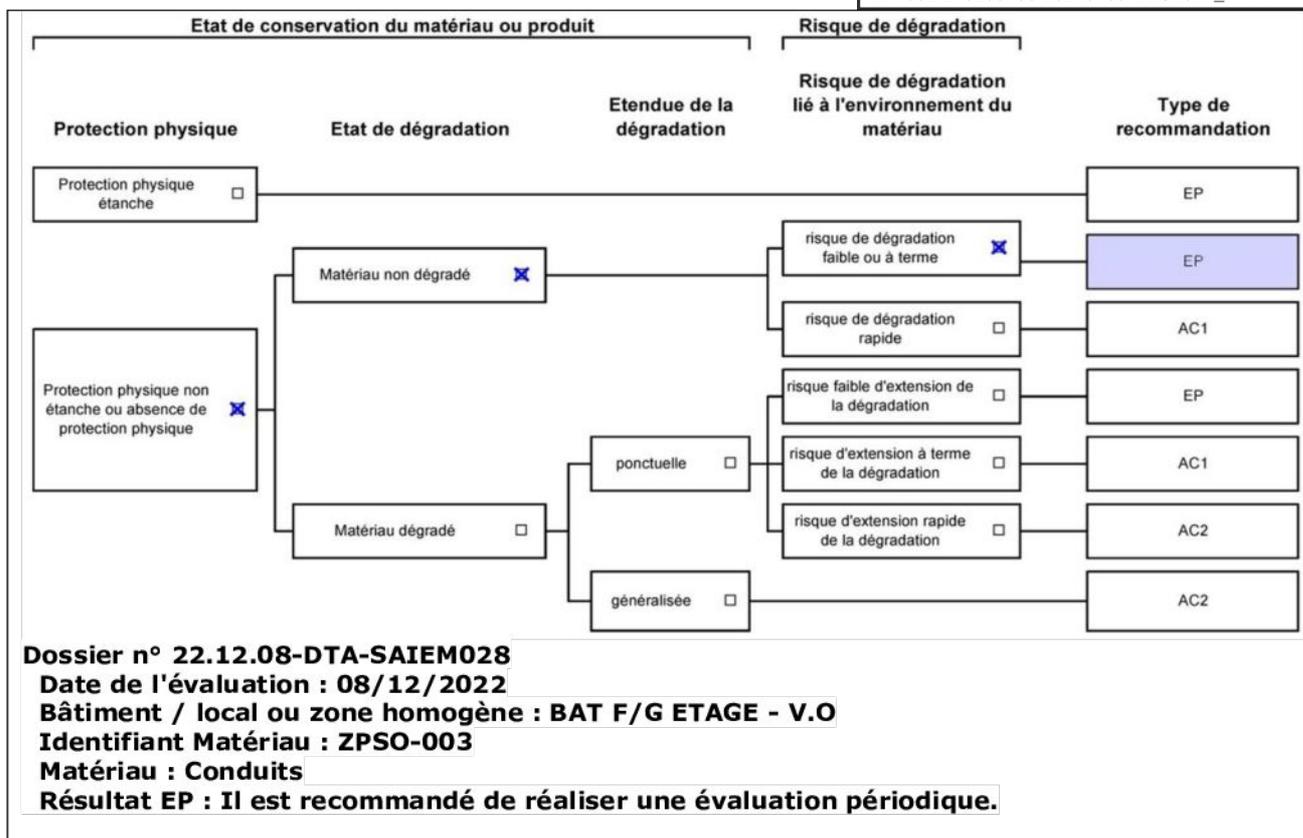
Date de l'évaluation : 08/12/2022

Bâtiment / local ou zone homogène : BAT F/G SOUS-SOL - Chauffage gaz

Identifiant Matériau : ZPSO-001

Matériau : Conduits

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 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

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

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

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

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

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

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la



liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

- 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 :
 - 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 ;
 - Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- 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 :
 - 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 ;
 - 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 ;
 - 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.
- 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 :
 - 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 ;
 - 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 ;
 - Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - 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



2

Résultat des évaluations périodiques



Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement
	<u>Identifiant:</u> ZPSO-001 <u>Description:</u> Conduits	BAT F/G SOUS-SOL - Chaufferie gaz	EP (Z-III-RF)	
	<u>Identifiant:</u> ZPSO-003 <u>Description:</u> Conduits	BAT F/G ETAGE - V.O	EP (Z-III-RF)	

Evaluation des matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement



3

Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante



Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

4

Fiche récapitulative du Dossier technique amiante

Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »

Référence du présent DTA : 22.12.08-DTA-SAIEM028
Norme méthodologique employée : AFNOR NFX 46-020 d’Août 2017
Date de création : 08/12/2022

Historique des dates de mise à jour

Révision	Date	Objet

Informations : cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée dans l’arrêté du 12 et 21 décembre 2012, du 26 juin 2013 ainsi qu’à l’article R.1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.

Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti.

La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l’amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l’occasion de travaux ayant conduits à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l’amiante.

1. – Identification de l’immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : .. **Hauts-de-Seine**
Adresse : **22 Pass. du Nord**
Commune : **92240 MALAKOFF**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Périmètre de repérage : .. **Parties communes**
Date de construction : **< 1997**
Fonction principale du bâtiment : **Habitation (parties communes)**

Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »

Désignation du propriétaire :
Nom et prénom : **SAIEM Malakoff Habitat**
Adresse :

Détenteur du dossier technique amiante :
Nom et prénom : **SAIEM Malakoff Habitat**
Adresse :

Modalités de consultation :

.....
.....



2. – Rapports de repérage

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage
22.12.08-DTA-SAIEM028	08/12/2022	Monser BA soufiyane	Repérage des matériaux de la liste A et B au titre de l'article R1334-20 et 21 du code de la santé publique

Observations :
Néant

3. – Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

Liste des différents repérages	Numéro de rapport de repérage	Liste des locaux visités	Liste des pièces non visitées
Repérage des matériaux de la liste A au titre de l'article R1334-20 du code de la santé publique	22.12.08-DTA-SAIEM028	BAT F/G SOUS SOL - Dégagement, BAT F/G SOUS-SOL - Chaufferie gaz, BAT F/G RDC CAVES - Dégagement, BAT F/G ETAGE - V.O, BAT F/G TERRASSE - Toiture	Néant
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R1334-21 du code de la santé publique	22.12.08-DTA-SAIEM028	BAT F/G SOUS SOL - Dégagement, BAT F/G SOUS-SOL - Chaufferie gaz, BAT F/G RDC CAVES - Dégagement, BAT F/G ETAGE - V.O, BAT F/G TERRASSE - Toiture	Néant
Autres repérages (préciser) :	-	-	-

4. – Identification des matériaux ou produits contenant de l'amiante

4.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES obligatoires associées (évaluation périodique, mesures d'empoussièrement ou travaux de retrait ou confinement)
Néant	-	-			

4.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES préconisées par l'opérateur	Photo
08/12/2022	DTA	Conduits	BAT F/G SOUS-SOL - Chaufferie gaz Localisation sur croquis : ZPSO-001 Référence photo : PhA001	EP	il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	
	DTA	Conduits	BAT F/G ETAGE - V.O Localisation sur croquis : ZPSO-003 Référence photo : PhA003	EP	il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	



5. – Les évaluations périodiques

5.1 Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

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

5.2 Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement
	Identifiant: ZPSO-001 Description: Conduits	BAT F/G SOUS-SOL - Chaufferie gaz	EP Surveiller l'évolution de l'état de conservation	
	Identifiant: ZPSO-003 Description: Conduits	BAT F/G ETAGE - V.O	EP Surveiller l'évolution de l'état de conservation	

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

5.3 Evaluation des matériaux et produits hors liste A, B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

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



6. – Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

6.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

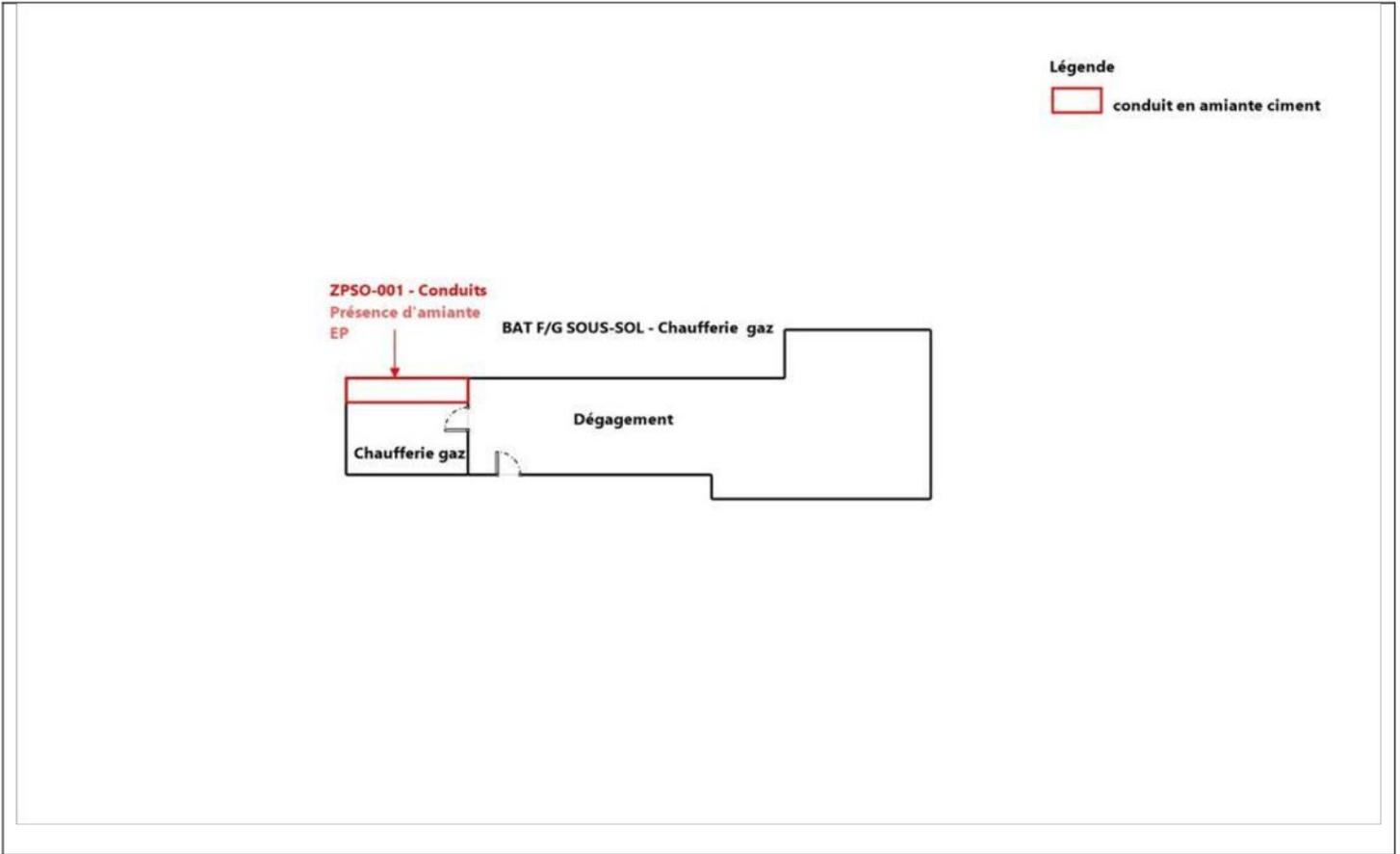
6.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

6.3 Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

7. – Croquis et Photos





PLAN D'EVACUATION

22, PASSAGE DU NORD
92240 MALAKOFF

INCENDIE

En cas d'incendie gardez votre calme et prévenez le :

18 ou 112

Indiquez l'adresse de votre site et la situation.

Attendez le feu et vous le prenez sans prendre de risque.

Retournez-vous dans la chaleur et la fumée. Pour cela, gardez votre tête baissée et marchez en ligne droite devant la fumée.

Coupez les compteurs d'énergie (gaz, électricité).

Activez les extincteurs des portes d'accès à l'immeuble lorsqu'ils comportent des registres à commandes électriques.

ACCIDENT

En cas d'accident prévenez le :

Legende
— conduit

ZPSO-002 - Enveloppes de calorifuges Absence d'amiante

VOUS ÊTES ICI

EVACUATION

Ne prenez jamais l'ascenseur, prenez les escaliers.

ADAPTEZ VOTRE COMPORTEMENT A LA SITUATION :

1^{er} CAS

Si l'incendie se déclare dans votre appartement, fermez les portes de votre appartement, sortez par l'issue la plus proche.

Evacuez les objets et fermez la porte de votre appartement, sortez par l'issue la plus proche.

2^{ème} CAS

Si l'incendie est voisin de votre appartement :

Evacuez les objets et fermez la porte de votre appartement, sortez par l'issue la plus proche.

Quittiez l'immeuble à la hâte.

3^{ème} CAS

Si l'incendie est lointain :

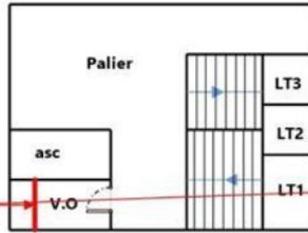
Sortez par l'issue la plus proche.

NOTIFEU Association Française pour l'Information sur le Feu
NATIONALE

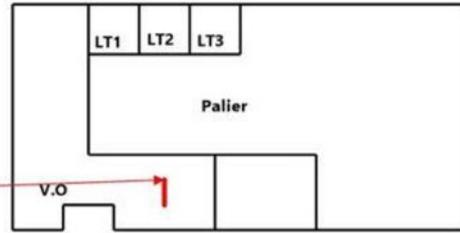
Légende

 conduit en amiante ciment

BAT F ETAGE



BAT G ETAGE

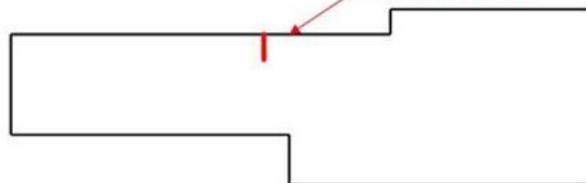


ZPSO-003 - Conduits
Présence d'amiante
EP

legende

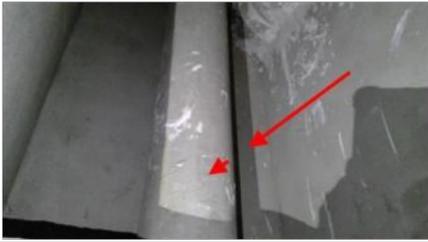
 Conduit de fumée

TOITURE /TERRASSE



ZPSO-004 - Conduits de fumée en amiante-ciment
Absence d'amiante

Photos

	<p>Photo n° PhA001 Localisation : BAT F/G SOUS-SOL - Chaufferie gaz Ouvrage : Conduits de fluides (air, eau, autres fluides) Partie d'ouvrage : Conduits Description : Conduits Localisation sur croquis : ZPSO-001</p>
	<p>Photo n° PhA002 Localisation : BAT F/G RDC CAVES - Dégagement Ouvrage : Conduits de fluides (air, eau, autres fluides) Partie d'ouvrage : Enveloppes de calorifuges Description : Enveloppes de calorifuges Localisation sur croquis : ZPSO-002</p>
	<p>Photo n° PhA003 Localisation : BAT F/G ETAGE - V.O Ouvrage : Vide-ordures Partie d'ouvrage : Conduits Description : Conduits Localisation sur croquis : ZPSO-003</p>
	<p>Photo n° PhA004 Localisation : BAT F/G TERRASSE - Toiture Ouvrage : Conduits en toiture et façade Partie d'ouvrage : Conduits de fumée en amiante-ciment Description : Conduits de fumée en amiante-ciment Localisation sur croquis : ZPSO-004</p>

8. - Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

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

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

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

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent



alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

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

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

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

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

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

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

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

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

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

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

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

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

a. Conditionnement des déchets

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

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

b. Apport en déchèterie

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

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

c. Filières d'élimination des déchets

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

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

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

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

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

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



e. Traçabilité

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

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

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



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **22.12.08-DTA-SAIEM028** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 22 Pass. du Nord 92240 MALAKOFF.

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

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

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Diagnostics	BA soufiyane	DEKRA Certification	DTI3770	08/09/2026

- Avoir souscrit à une assurance (Allianz n° 55691217 valable jusqu'au 30/09/2023) 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 **MALAKOFF**, le **08/12/2022**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 08/01/2024

Reçu en préfecture le 08/01/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240103-DEC2024_1-AR

S²LOW

CERTIFICAT

D E C O M P E T E N C E S

Diagnosticneur immobilier certifié

DEKRA Certification certifie que Monsieur

Soufiyane BA

est titulaire du certificat de compétences N°DTI3770 pour :

Constat de risque d'exposition au plomb du 09/06/2021 au 08/06/2028

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Diagnostic amiante sans mention du 03/06/2021 au 02/06/2028

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine) du 03/06/2021 au 02/06/2028

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Diagnostic de performance énergétique du 11/06/2021 au 10/06/2028

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Etat de l'installation intérieure de gaz du 09/06/2021 au 08/06/2028

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Etat de l'installation intérieure d'électricité du 09/06/2021 au 08/06/2028

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

Yvan MAINGUY
Directeur Général
Le Plessis-Robinson, le 16/06/2021



Accréditation n° 4-0081
Portée disponible
sur www.cofrac.fr

Le non-respect des clauses contractuelles peut rendre ce certificat invalide

Responsabilité Civile

Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé 1 cours Michelet CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex, atteste que :

SAS MONSER
182 Rue du La Fayette
75010 PARIS

Est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit sous le numéro **55691217**, qui a pris effet le 01/11/2015.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Loi Carrez.

Diagnostic amiante avant travaux ou démolition.

Diagnostic amiante avant-vente.

Dossier technique amiante.

Diagnostic gaz, Electricité

Diagnostic termites.

Etat parasitaire.

Exposition au plomb (CREP).

Diagnostic de performance énergétique.

Millièmes.

Etats des lieux.

Diagnostic Technique SRU.

Diagnostic Accessibilité sans préconisation de travaux.

Diagnostic Risques Naturels et Technologiques (ENRT)

Diagnostic Technique Global (DTG) sans préconisation de travaux.

La présente attestation est valable, pour la période allant du 01/10/2022 AU 30/09/2023.

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 21.09.2022

Pour Allianz,



Frédéric BACCELLI
Direction Souscription et Gestion Clients: Entreprises

Attestation Responsabilité Civile



Responsabilité Civile

Responsabilité Civile Exploitation	Garanties souscrites	Montants maximums garantis
<ul style="list-style-type: none"> • Dommages ne résultant pas d'une atteinte à l'environnement (hors dommages à vos préposés, visés ci-dessous) <ul style="list-style-type: none"> - Tous dommages confondus <p>sans pouvoir dépasser, pour les dommages ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dommages matériels et immatériels consécutifs sauf cas ci-après : <ul style="list-style-type: none"> . Vol par préposés : - Dommages immatériels non consécutifs..... <ul style="list-style-type: none"> • Dommages résultant d'une atteinte à l'environnement accidentelle (hors dommages à vos préposés, visés ci-dessous) <ul style="list-style-type: none"> - Tous dommages confondus..... <ul style="list-style-type: none"> • Dommages à vos préposés <ul style="list-style-type: none"> - Dommages corporels et matériels accessoires 	<p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p>	<p>10 000 000 EUR par sinistre</p> <p>8 000 EUR par sinistre</p> <p>15 300 EUR par sinistre</p> <p>305 000 EUR par sinistre</p> <p>300 000 EUR par année d'assurance</p> <p>1 000 000 EUR par année d'assurance</p>
Responsabilité Civile Professionnelle	Garanties souscrites	Montants maximums garantis
<ul style="list-style-type: none"> • Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus..... <p>dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dommages matériels et immatériels consécutifs aux biens (objets, documents supports informatiques) remis en vue de l'exécution d'une prestation y compris frais de reconstitution..... - Dommages résultant d'infections informatiques..... 	<p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p>	<p>500 000 EUR par année d'assurance et 300 000 EUR par sinistre</p> <p>100 000 EUR par année d'assurance</p> <p>30 000 EUR par année d'assurance</p>
Défense Pénale et Recours Suite à Accident	Garantie souscrite	Montants maximums garantis
Frais et honoraires assurés, quel que soit le nombre de victimes	OUI	50 000 EUR HT par année d'assurance

N°55691217

Attestation Responsabilité Civile

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts de
Seine

Le 28/12/2023

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie
92013 NANTERRE

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Laurent LECLAIR, évaluateur.

Courriel : laurent.leclair1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone professionnel fixe : 01.40.97.33.67

Téléphone portable : 06.58.56.66.18

Réf DS : n° 2023-92046 - Malakoff/15286190

Réf OSE: MAL 2023-92046-93796

La Directrice départementale des Finances
publiques des Hauts de Seine

à la

Hôtel de ville de Malakoff
Place du 11 novembre 2018
Malakoff Cedex 92243

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](#)



Nature du bien : Rez-de-chaussée d'un immeuble à usage de bureaux et d'habitation.

Adresse du bien : Place du 14 juillet/22 passage du Nord à Malakoff (92240).

Valeur locative économique libre : 29 760 €/an HT, soit 2 480 €/mois/HT/HD/HC et hors commission d'agence, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Floriane MONGARDIEN, responsable des affaires foncières, Direction du développement urbain à la ville de Malakoff.

2 - DATES

de consultation :	5 décembre 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22 décembre 2023
du dossier complet :	22 décembre 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input checked="" type="checkbox"/> Ville de Malakoff avec la SAIEM de Malakoff Habitat
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La ville de Malakoff a sollicité le service France Domaine dans le cadre d'une prise à bail envisagée d'un immeuble de bureau situé Place du 14 juillet/22 passage du Nord à Malakoff à la SAIEM de Malakoff Habitat afin d'y installer les services de la Police municipale.

Le processus de prise à bail est dans l'attente d'une estimation des Domaines afin de finaliser le projet de bail déterminé entre les parties.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Malakoff est une commune urbaine, située en proche banlieue parisienne, limitrophe du 14^e arrondissement de Paris et de plusieurs communes dont à l'Ouest les communes Vanves, de Clamart, à l'Est la commune de Montrouge et au Sud la commune de Châtillon.

Cette ville est le résultat d'une histoire industrielle, avec des constructions en briques, constituant une architecture hétéroclite. Des habitations du XIX^e siècle voisinent avec des immeubles plus récents, des années 1970 ou même des années 1990-2000, de tous les styles. La partie de la ville bordant Paris est constituée en majorité de petits immeubles, le reste de la ville est avant tout résidentiel (en particulier du côté de Clamart et Châtillon).

Malakoff fait partie du Territoire Vallée Sud – Grand Paris qui regroupe 395 000 habitants, réunissant 10 autres communes du sud du département : Antony, Bagneux, Bourg La Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Montrouge, Plessis-Robinson et Sceaux.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Immeuble à usage de bureau, édifié en 1961 selon le cadastre, avec un accès de la Place du 14 juillet et dans le prolongement du passage du Nord, à proximité du centre-ville, notamment de la mairie de Malakoff (2-3 minutes à pied) dans un secteur résidentiel dense qui présente une composition homogène relevant de l'habitat résidentiel de petits collectifs de standing moyen à social.

Cet immeuble est bien desservi en transports en commun avec la gare de « Malakoff-Plateau de Vanves » et dispose de la proximité d'espaces verts avec les squares de « Verdun » et « Marc Lanvin », ainsi que diverses commodités notamment le stade « Lénine ».

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie cadastrale	Nature réelle
Malakoff	H n° 67	22 passage du Nord	1 413 m ²	Immeuble mixte de bureaux et d'habitation
TOTAL			1 413 m ²	

4.4. Descriptif

Immeuble mixte à usage de bureaux et d'habitation en R+4 sur rez-de-chaussée carré, avec une façade peinte en rez-de-chaussée comportant une entrée place du 14 juillet lequel figure dans le projet de bail.

Cette entrée assurée par une porte en fer permet l'accès à un sas d'entrée lequel dispose d'une entrée à droite donnant accès à un accueil et en face sur un local vélos. Cet accueil permet l'accès à un espace qui distribue deux bureaux dont un couloir lequel assure l'accès à un bureau à droite et à un sanitaire ainsi qu'un local de serveur informatique à gauche.

Dans le prolongement de ce couloir en face de la porte d'accès sont disposés un espace cuisine, un deuxième espace, lequel dispose d'un deuxième couloir distribuant deux bureaux parallèles puis deux autres bureaux en enfilade en face desquels sont présents deux vestiaires femmes et hommes avec douches et sanitaires intégrés.

A l'extrémité de ce deuxième couloir se répartissent une salle d'armes et un troisième espace comportant un escalier de secours.

Conditions du projet de bail: 18 600 €/an/HT, soit 75 €/m²/an/HT, avec 3 mois de franchises. Les travaux de remises en état seront à la charge du preneur et constitués de finitions tels que la réfection de la peinture, de l'éclairage, du sol ainsi que la création d'un ensemble menuisé

correspondant à une banque d'accueil, par la dépose d'un vitrage et destinée à la création d'un guichet d'accueil et une porte sur charnière horizontale de type salon, la création d'un bloc douche avec cloison porte et dépose d'un vitrage.

Prestations, entretien : en état d'usage avancé à très avancé par endroits, peinture murale effritée et délavée, faux plafonds cassés abîmés à plusieurs endroits, huisseries anciens, absence de volets extérieurs, chauffage collectif.

4.5. Surfaces du bâti

Surface utile : 248 m² SU de locaux à usage de bureau, selon le consultant, au rez-de-chaussée de cet immeuble mixte à usage de bureau et d'habitation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SAIEM de Malakoff.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé en situation de libre occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme : Bien situé en zone UA du PLU de la ville de Malakoff approuvé le 16 décembre 2015, modifié par délibération du Conseil municipal le 13 décembre 2016, le 27 juin 2017, le 26 juin 2018, le 21 novembre 2019 et le 7 décembre 2021.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : L'article 9.1 de cette zone précise que pour les terrains bordant les voies ci-dessous, il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol :

Dans une bande de 20 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté avenue Pierre Brossolette, avenue Pierre Larousse et boulevard Gabriel Péri.

Dans une bande de 15 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté place du Onze novembre, rue Augustine Variot, rue Béranger, avenue Jean Jaurès, rue Guy Moquet, rue Raymond Fassin, rue Gabriel Crié, rue Salvador Allende, avenue Jules Ferry.

Pour les terrains d'une profondeur supérieure aux bandes ci-dessus définies, le coefficient maximal d'emprise au sol de la zone s'applique pour la partie de terrain située hors de la bande de constructibilité maximale.

L'article 14 de cette zone a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur locative est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

Etude de marché selon les bases de données à partir de transactions locatives de bureaux dans un rayon d'un kilomètre autour du bien à évaluer à Malakoff à compter de l'exercice 2018 en raison du faible nombre de termes de comparaison.

Le marché de l'immobilier de bureaux a été centrée sur la commune de Malakoff qui présente une relative attractivité par rapport à d'autres villes du secteur de la Première Couronne Sud en raison de sa proximité à la capitale et de ses nombreuses commodités.

La recherche a ciblé les transactions d'immeubles de seconde main (immeubles anciens) et d'une superficie comprise entre 300 m² et 800 m².

Valeur locative économique de bureaux sur la commune de Malakoff

N	commune adresse	Date transaction	cadastre	SU	loyer global €	loyer/m ²	Observations
1	52 rue Paul Vaillant Couturier	01/01/2020	N 92	176	36 432	207	Locaux anciens à usage de bureau.
2	76 avenue Pierre Brossolette	01/08/2018	E 118	827	157 130	190	Locaux partiellement rénovés à usage de bureau.
3	75 rue Guy Moquet	01/04/2018	O 42	186	35 340	190	Locaux partiellement rénovés à usage de bureau.
4	99 avenue du 12 février 1934	01/11/2018	Néant	136	26 250	195	Locaux anciens à usage de bureau.
						Moyenne	196
						Médiane	192

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes de comparaison retenus permettent d'observer pour les locaux à usage de bureau ancien une moyenne de 190 €/m²/HT et une médiane de 207/m²/HT pour une surface comprise entre 136 m² et 827 m².

Cet immeuble à usage de bureaux au rez-de-chaussée présente des prestations intérieures en état d'usage avancé à très avancé par endroits et dispose d'un emplacement très proche du centre-ville avec des commodités en termes de transport en commun appréciable.

En l'état, ces bureaux comportent des prestations inférieures à celles attendues par le marché de l'immobilier en termes de normes thermiques avec des huisseries anciennes ne répondant plus aux normes en vigueur et de prestations intérieures dans un état d'usage avancé lesquelles sont des éléments pris en considération dans l'établissement de cette valeur locative.

En outre, la disposition et la configuration de ces locaux à usage de bureau édifié dans les années 1961, à la luminosité disparate et à la fonctionnalité obsolète ne correspondent plus au standard en vigueur actuellement sur le marché de l'immobilier de bureau.

Des travaux de finition et d'adaptation fonctionnelle sont à la charge du preneur et n'ont pas vocation être pris en compte dans l'établissement de la valeur locative de la présente évaluation.

Le projet de bail entre le preneur, la ville de Malakoff et le propriétaire, la SAIEM de Malakoff précise que le loyer envisagé est de 18 600 €/an/HT, soit 75 €/m²/an/HT, avec 3 mois de franchises de loyers. Ce loyer constitue une valeur locative très inférieure au marché de l'immobilier de bureaux anciens dans un état d'usage moyen à très moyen, constatée depuis plusieurs années.

Il est à noter que ce bail ne comprend pas de places de stationnement dans un environnement qui présente une faible disponibilité de places de stationnement extérieur.

L'étude de marché en loyers économiques met en perspective des valeurs relativement homogènes des bureaux anciens relevant d'un état moyen à très moyen. Or, ces termes de comparaison ne reflètent pas complètement les prestations intérieures du bien à évaluer dans un état d'usage avancé à très avancé, très en retrait des attentes du marché de l'immobilier de bureaux orientés vers le respect des normes thermiques et en l'occurrence des bureaux rénovés en bon état notamment.

Cette valeur médiane est pondérée également par l'absence d'emplacements de stationnement qui ne sont pas requis par le projet de bail selon les informations communiquées par le consultant.

En conséquence, au vu des caractéristiques susvisées du bien, de ses plus ou moins-values, il sera retenu une valeur économique, libre d'occupation, inférieure à celle de la valeur médiane observée soit 120 €/m².

→ Détail du calcul sur la base de la superficie communiquée par le consultant :

- Après enquête, au regard des études menées, de la situation géographique du bien et des caractéristiques du bien, une valeur locative économique annuelle de 120,00 €/m² HC est retenue pour ces locaux à usage de bureau.

- Ratio locatif annuel retenu pour ces locaux à usage de bureau : 120 €/m²/an HT.

- Surface utile : 248 m² SU au rez-de-chaussée de cet immeuble selon le consultant.

→ Détail du calcul :

- Immeuble de bureaux, archives inclus et hors parkings : 120 €/m²/an × 248 m² = 29 760 €/an/HT/HD/HC.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur locative économique du bien, libre d'occupation, est arbitrée à **29 760 € HT/HD/HC**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur locative économique, libre d'occupation, est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale de prise à bail sans justification particulière à 32 736 € HT/HD/HC.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait n sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Inspecteur des Finances publiques
Laurent LECLAIR

Envoyé en préfecture le 08/01/2024

Reçu en préfecture le 08/01/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240103-DEC2024_1-AR



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.