

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE TREIZE NOVEMBRE

A 10 H 20

Durée : 2h45

### A LA REQUETE DE :

**Caisse de Crédit Mutuel de ROSNY-SOUS-BOIS**, inscrite au RCS sous le numéro 507 956 944, dont le siège social est situé 20, rue du Général Gallieni 93110 ROSNY-SOUS-BOIS.

*Agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,*

### LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à l'Etat français, représenté par [REDACTED] il me requiert à l'effet de procéder à la description de la maison d'habitation située 74, rue de la Marne 93270 SEVRAN, correspondant selon le fichier immobilier à une maison élevée sur sous-sol composée de :
- Au sous-sol : une pièce, un garage, une chaufferie avec débarras attenant.
  - Au rez-de-chaussée : une entrée, un WC, une salle de bains, une cuisine, un salon et une chambre ;
  - Au premier étage : trois chambres dont une avec WC et point d'eau.
  - Une dépendance dans le jardin.

### EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE DRESSE PAR MAITRE VULACH, NOTAIRE, EN DATE DU 12 MAI 2011 CONTENANT PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS AU PROFIT DU CREDIT MUTUEL DE ROSNY-SOUS-BOIS,
- UN COMMANDEMENT DE PAYER DELIVRÉ A [REDACTED] LE 25 SEPTEMBRE 2024
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 21 OCTOBRE 2024.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.



CAISSE DES DÉPÔTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,**

Me suis transportée ce jour au 74, rue de la Marne 93270 SEVRAN

Et là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes :

**CONSTATATIONS**



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

---

*Préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue à cette adresse afin d'identifier les occupants.*

*Après enquête, il s'avère que la maison a été divisée en trois logements occupés par trois familles différentes.*

**Occupation logement 1 rez-de-chaussée:** [REDACTED] – loyer 1200€ - bail du 10/02/2023

**Occupation logement 2 – 1<sup>er</sup> étage:** [REDACTED]. Loyer 800€ - bail du 15/11/2019

**Occupation logement 3 – rez-de-jardin:** [REDACTED] – Loyer 1100€ - bail du 3/03/2020

*La première famille occupant le rez-de-chaussée est la [REDACTED] que je rencontre ce jour.*

[REDACTED] personne confisquée, est également présente. Elle m'indique que les loyers lui sont réglés.

✓ [REDACTED] me présente son contrat de location qui comporte un loyer mensuel de 1 200 € sans charges. Le bail est conclu avec [REDACTED] qui vivent dans les lieux avec leur enfant.

### **Distribution :**

*La porte d'entrée de la maison dessert un hall qui dessert lui-même :*

- Immédiatement sur la gauche : une cuisine ;
- En face : un salon ;
- A gauche : une chambre ;
- A droite : une chambre ;

*Après le hall d'entrée, sur la droite, se trouvent des toilettes et une salle de bains.*

### **DESCRIPTION**

#### **HALL D'ENTREE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce abrite le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur électrique.



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI**

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

# **KSR & ASSOCIÉS**

Commissaires de Justice Associés  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI**

6

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## **CUISINE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

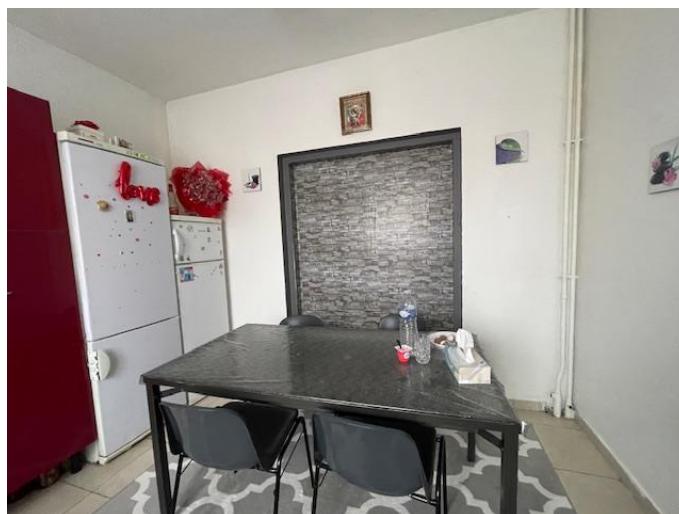
Les murs sont recouverts de peinture et de film plastique en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en bois.

*Elément d'équipement :*

- Un radiateur électrique.



# **KSR & ASSOCIÉS**

Commissaires de Justice Associés  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI**

8

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## **SALLE DE BAINS**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

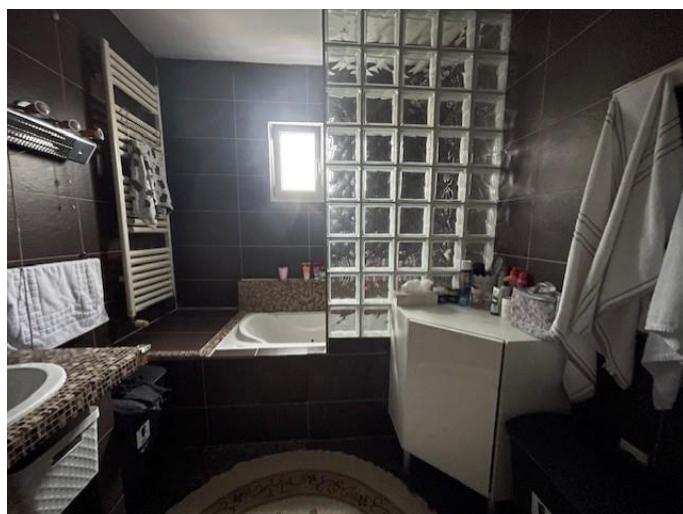
Les murs sont entièrement carrelés, en bon état.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en PVC et de double vitrage.

*Eléments d'équipement :*

- *Un radiateur.*
- *Une baignoire.*
- *Un plan avec double vasque.*



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI**

10

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## **TOILETTES**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

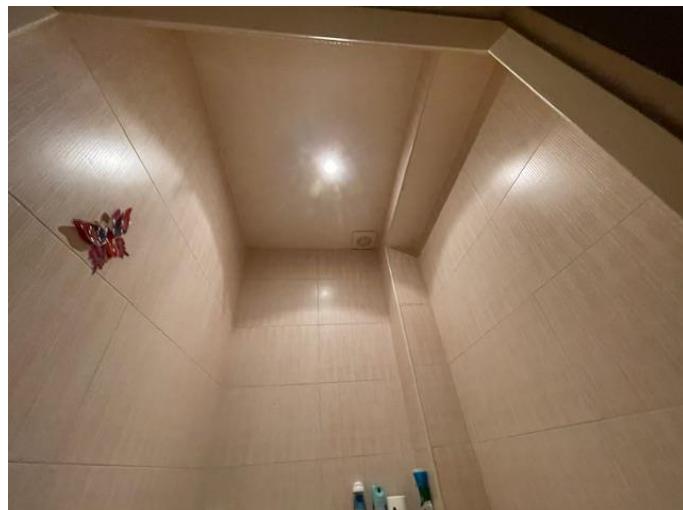
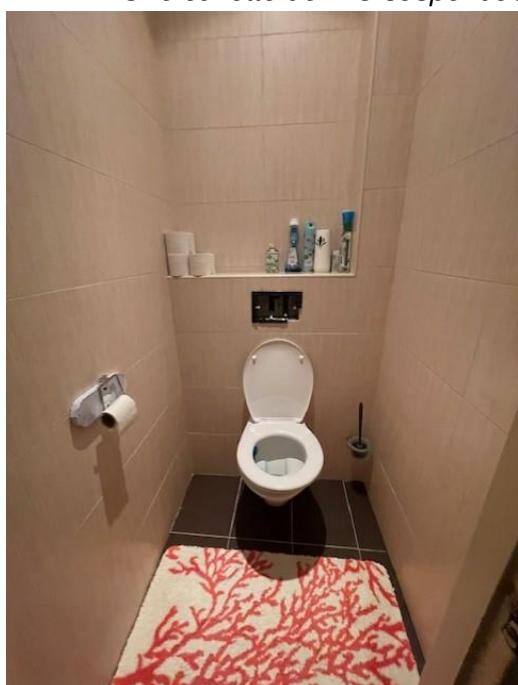
Les murs sont entièrement carrelés, en bon état.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

*Elément d'équipement :*

- *Une cuvette de WC suspendue.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## **SALON**

Le sol est recouvert de parquet moderne en bon état.

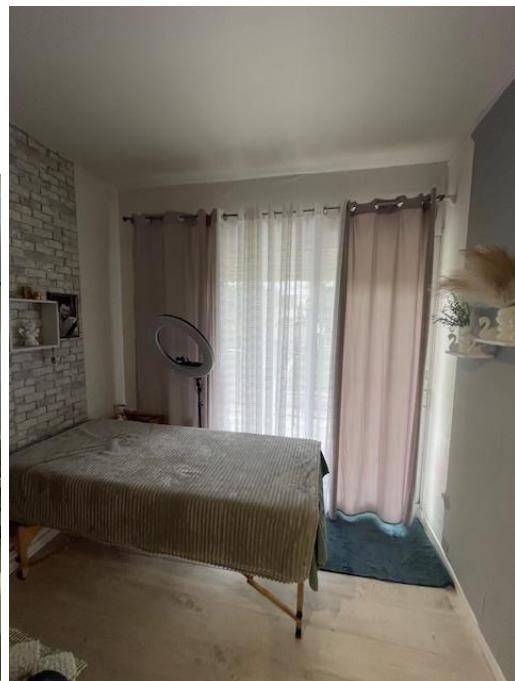
Les murs sont recouverts de peinture et de papier peint, en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants coulissants, équipée de montants en aluminium, de double vitrage et d'un volet roulant électrique. Cette porte-fenêtre donne accès à un balcon.

*Elément d'équipement :*

- *Un radiateur.*



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI**

13

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## **CHAMBRE A GAUCHE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture et de papier peint, en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants métalliques, de double vitrage et de volets en bois à ouverture manuelle. Cette porte-fenêtre donne sur le balcon.

*Elément d'équipement :*

- *Un radiateur électrique.*



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI**

15

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## **CHAMBRE A DROITE**

Le sol est recouvert de parquet moderne en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de barreaux métalliques. Cette fenêtre donne sur le jardin.

*Elément d'équipement :*

- Un radiateur électrique.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)**BAIL**

**CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS**  
Soumis au titre IV de la loi N° 86-462 du 9 juillet 1986, modifiée par la loi N° 2014-396 du 24 mars 2014.  
Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux conventions de logement mis en place entre les parties et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exception  
- des locations formulées par le conducteur de plusieurs voitures entre les personnes et le bailleur  
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation  
- des locations de logements appartenant à un régime d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

**DÉSIGNATION DES PARTIES**  
Le présent contrat est conclu entre les [redacted]  
Nom et prénom ou dénomination du bailleur : **56 Rue D HUENAY . 93270 SEVRAN**  
 Personne physique     Personne morale  
Si le bailleur est une personne morale, préciser si il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et leurs ascendants ou quatrème degrés inclus :  Oui     Non  
Adresse e-mail : **ZVZJOVANDC@gmail.com**

Ci-après désigné(s) le Bailleur d'une part,  
[eventuellement représenté par]  
Nom et prénom ou dénomination du mandataire [redacted]  
Adresse [redacted]  
Activité du mandataire [redacted]  
Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance [redacted]  
Nom et adresse du garant [redacted]

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire [redacted]  
Adresse e-mail [redacted]  
Et Nom et prénom ou dénomination du locataire [redacted]  
Adresse e-mail [redacted]

Ci-après désigné(s) le Locataire d'autre part,  
Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

**OBJET DU CONTRAT**  
Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :  
**A. Consistance du logement :**  
Adresse : **74, Rue de la Marne 93270 SEVRAN**  
Bâtiment, étage, partie : **1**  
 Immeuble collectif     Individuel  
 Mono propriété     Copropriété  
Période de construction :  Avant 1949     1949 à 1974     1975 à 1989     1990 à 2005     Depuis 2005  
Surface habitable : **100** m<sup>2</sup>    Nombre de pièces principales : [redacted]  
Autres parties du logement :  Grenier     Double aménagé ou non     Terrasse     Balcon     Loggia     Jardin  
 Autre : [redacted]  
Éléments d'équipements :  Cuisine équipée     Installations sanitaires : [redacted]  
 Autre : [redacted]  
Chauffage :  Individuel     Collectif  
En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire [redacted]  
Eau chaude sanitaire :  Individuelle     Collective  
En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire [redacted]

**B. Destination des locaux :**  
 Usage d'habitation  
 Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de [redacted]  
sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

**C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**  
 Cave N° [redacted]     Parking N° [redacted]     Garage N° [redacted]

**D. Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**  
 Garage à vélo     Accès piéton     Espaces verts     Aire et équipements de jeux     Laverie     Local poubelles  
 Garderie     Autre prestation ou service collectif [redacted]

**E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :**  
Modalités de réception de la télévision : [redacted]  
Modalités de raccordement internet : [redacted]



KSR & ASSOCIÉS

**Commissaires de Justice Associés**  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI**

18

**STANDARD : 01.45.28.29.67**

[contact@ksr-justice.fr](mailto:contact@ksr-justice.fr)



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

**DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT**

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : **10.02.2023**

B. Durée du contrat : **✓ 3 ans**  5 ans  Durée réduite à **10.02.2024** minimum 1 an

Si la durée est réduite, précisez les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personne physique ait à répondre le locataire.

En l'absence de préemption de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 5 ans et dans les mêmes conditions.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, sauf avec préavis congé.

Le bailleur, devant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

**CONDITIONS FINANCIÈRES**

Tes parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

- Le montant du loyer mensuel initial est fixé à **1200 €**  600 +  600, Pour deux personnes
- Le cas échéant, modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la rénovation :  Oui  Non
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au titre de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :  Oui  Non
- Le loyer de référence est de \_\_\_\_\_ €/mois, et le loyer de référence majoré est de \_\_\_\_\_ €/mois
- Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer :  Oui  Non

Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de \_\_\_\_\_ €, et le complément de loyer est de \_\_\_\_\_ €, justifié par les caractéristiques suivantes :

- Informations relatives au loyer du dernier locataire :
- (Obligatoires si le précédent locataire a obtenu le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)
- Le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire est de **1200 €**, versé le **10.03.2023**
- Il n'est pas pour le dernière fois
- Le loyer sera automatiquement révisé le \_\_\_\_\_ chaque année, selon l'indice de référence des loyers du principe de date ou le trimestre

B. Charges récupérables :

Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :

- Priseurs sur charges avec dégustation annuelle
- Paiement périodique des charges sans provision
- Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)

Le montant des prélèvements sur charges ou du forfait de charges est fixé à **1200 €**.

En cas de colocation avec forfait de charges, le total sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à \_\_\_\_\_ € pour une durée instant à court au jour de la signature du contrat.

Détails justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution :

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

Oui  Non

Si oui, le montant total annuel récupérable au titre cette assurance est de \_\_\_\_\_ € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).

Ce montant est récupérable par couplets, soit \_\_\_\_\_ € par mois.

E. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de \_\_\_\_\_ € (en toutes lettres) \_\_\_\_\_ ; détaillé comme suit : loyer : \_\_\_\_\_ €, charges récupérables : \_\_\_\_\_ €, contribution pour le partage des économies de charges : \_\_\_\_\_ €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : \_\_\_\_\_ €.

Cette somme est payable d'avance et en totalité le \_\_\_\_\_ de chaque mois, à l'adresse du  Bailleur  du Mandataire.

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

(Possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat)

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à \_\_\_\_\_ € appliquée  par tiers  par sixième, selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer.

**TRAVAUX**

A. Travaux :

Montant et nature :

B. Majoration :

Montant et nature :

C. Diminution :

Montant et nature :

**GARANTIE**

Pour la durée :

**CLASSEMENT**

Il est établi :  
 à déclarer  
 à déclarer  
 à déclarer  
 à déclarer  
 à déclarer  
 à déclarer

**HONORAIRES**

A. Dépense :

Il existe :  
 livres  
 estampes  
 prélevé  
 Les honoraires  
 taux  
 p...  
 o...

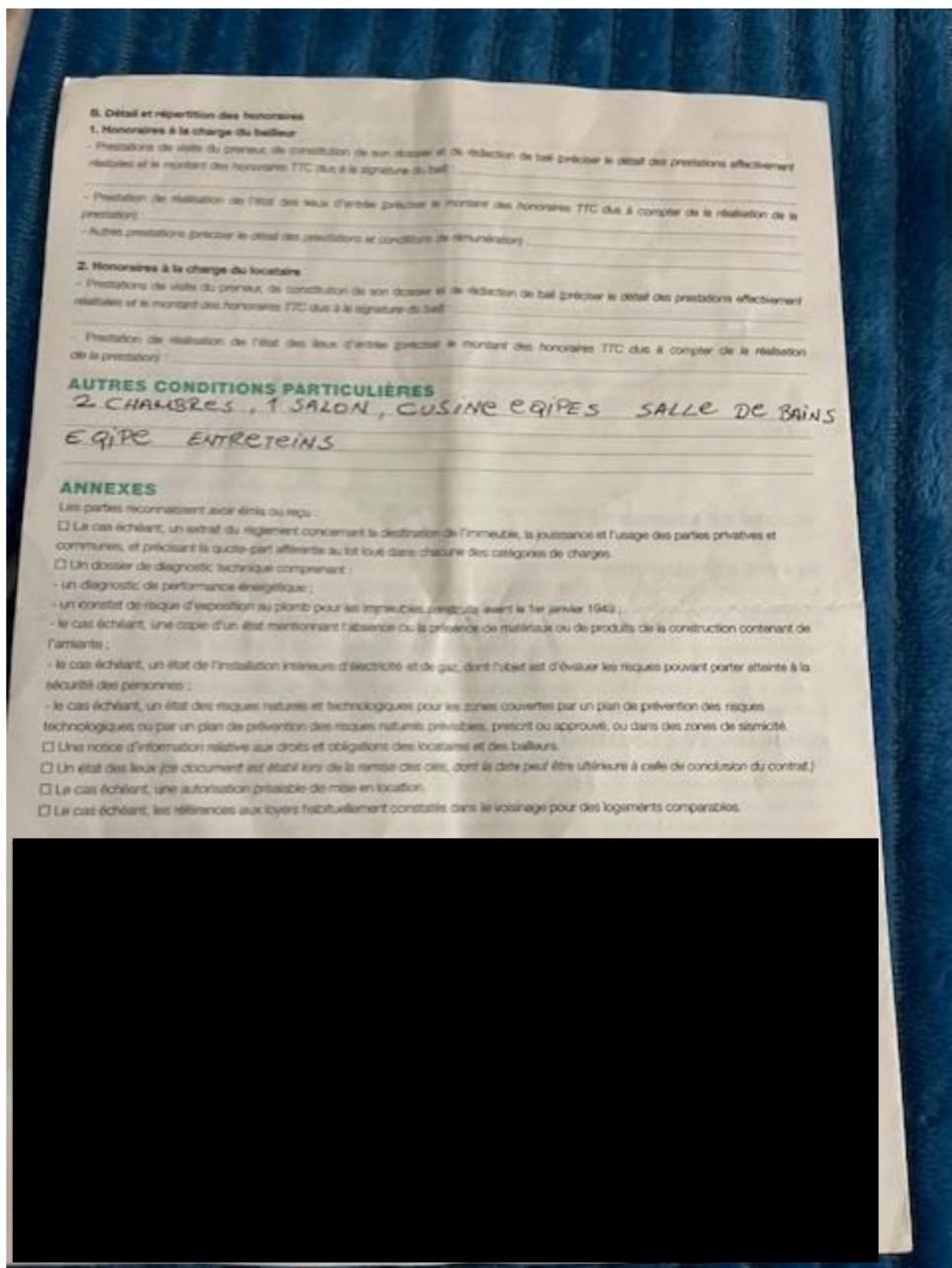


CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 9492914470017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

*Au premier étage de la maison, avant la porte du logement de la [REDACTED], la porte d'entrée principale de la maison dessert un couloir avec un escalier qui mène au deuxième étage.*

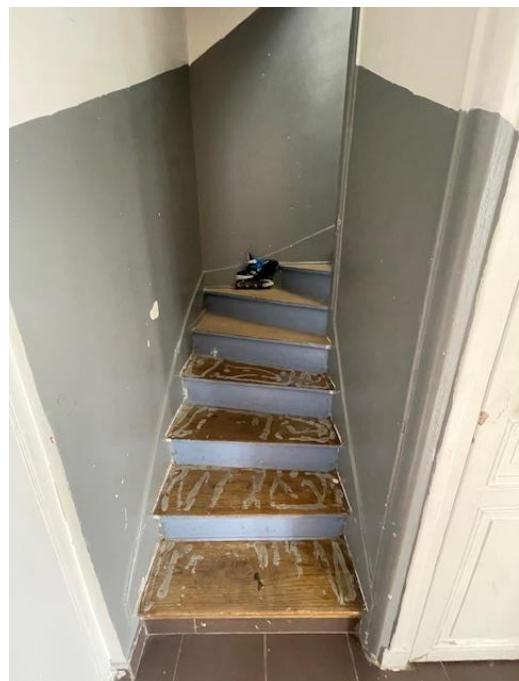
### **CAGE D'ESCALIER MENANT AU DEUXIEME ETAGE**

Les marches sont en bois, en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

Elle comporte une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en bois.



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI**

21

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



*Pour le logement situé au deuxième étage, je rencontre [REDACTED].*

- ✓ *Elle me présente son contrat de location conclu le 15 novembre 2019 qui comporte un loyer mensuel de 800 € ainsi que les quittances correspondantes.*
- ✓ *Elle m'indique également que six personnes vivent dans les lieux.*

#### **Distribution :**

*La porte d'entrée dessert immédiatement la cuisine qui dessert elle-même, en face, une chambre.*

*En enfilade de la cuisine, se trouvent une deuxième chambre et une salle d'eau.*

#### **CUISINE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce abrite le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur électrique.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

**KSR & ASSOCIÉS**

Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## **CHAMBRE EN FACE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Cette fenêtre donne sur la rue de la Marne.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Cette fenêtre donne sur le jardin.

*Elément d'équipement :*

- *Un radiateur électrique, lequel est descellé du mur*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## **SALLE D'EAU**

Le sol est recouvert de linoléum en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en état d'usure avancée et manquants en partie haute.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

*Eléments d'équipement :*

- *Une cabine de douche.*
- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un ballon à production d'eau chaude.*
- *Un lave-mains.*



# **KSR & ASSOCIÉS**

Commissaires de Justice Associés  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI**

28

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## **DEUXIEME CHAMBRE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

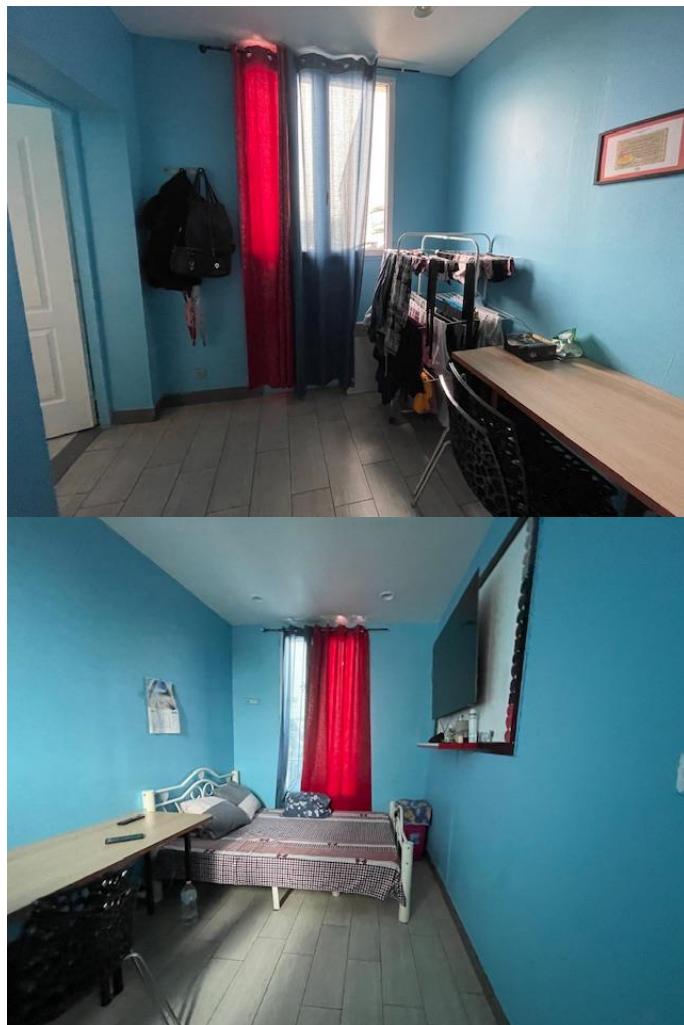
Le faux plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce prend jour, côté jardin, par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage.

La pièce prend jour, côté rue de la Marne, par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage.

*Elément d'équipement :*

- *Un radiateur électrique.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)**BAIL**

**CONTRAT DE LOCATION MEUBLÉE**

Souscrit au titre de la loi n° 89-462 du 16 juillet 1989, modifiée par la loi n° 2014-066 du 24 mars 2014, et par la loi n° 2015-507 du 26 mars 2015 et à la loi n° 2016-1021 du 23 novembre 2016 dans les termes suivants :

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux sublocations de logements meublés et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception des locations formulées pour la location à plusieurs personnes entre les locataires et à l'exception des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré et faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

**DÉSIGNATION DES PARTIES**

Le présent contrat est conclu entre les souscrits :

Nom et prénom ou dénomination du bailleur : [REDACTED]

Adresse : **56 RUE DE HULNAY 93270 SEURAN**

Personne physique     Personne morale

Si le bailleur est une personne morale, précisez si il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et enfants jusqu'au quatrième degré inclus :  Oui     Non

Adresse e-mail :

Cl-après désigné(s) le bailleur d'une part, Eventuellement représenté par :

Nom et prénom ou dénomination : [REDACTED]  
Adresse : **74 C** [REDACTED] 93270 SEURAN  
Activité du mandataire : [REDACTED]  
Le cas échéant, numéro et lieu de résidance : [REDACTED] ONCA BELOFA

Nom et adresse du garant :

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire :

Adresse e-mail :

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire :

Adresse e-mail :

Cl-après désigné(s) le locataire d'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

**OBJET DU CONTRAT**

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Constante du logement :

Adresse :  
Bâtiment, étage, porte :  
 Immeuble collectif     Individuel  
 Mono propriété     Copropriété

Période de construction :  Avant 1949     1949 à 1974     1975 à 1989     1990 à 2005     Depuis 2005

Surface habitable : **858** m<sup>2</sup>    Nombre de pièces principales : **3**

Autres parties du logement :  Grenier     Comble aménagé ou non     Terrasse     Balcon     Loggia     Jardin

Autre

Éléments d'équipements :  Cuisine équipée     Installations sanitaires

Autre

Chauffage :  Individuel     Collectif

En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire : \_\_\_\_\_

Eau chaude sanitaire :  Individuelle     Collective

En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire : \_\_\_\_\_

B. Destination des locaux :

Usage d'habitation

Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de \_\_\_\_\_ sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Cave N° \_\_\_\_\_     Garage N° \_\_\_\_\_     Garage N° \_\_\_\_\_

D. Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

Garage à vélo     Ascenseur     Escalier extérieur     Accès et équipements de jeu     Laverie     Local poubelles

Garderie     Autre prestation ou service collectif : \_\_\_\_\_

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Modalités de réception de la télévision : \_\_\_\_\_

Modalités de raccordement internet : \_\_\_\_\_

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

**DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT**

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 15.11.2013 3 ans

B. Durée du contrat : 15.11.2022 (minimum 1 an, ou 9 mois si la location est consentie à un étudiant)

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Tous contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

**CONDITIONS FINANCIERES**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

- Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 800 €.
- Modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :

• Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la rénovation :  Oui  Non

• Informations relatives au loyer du dernier locataire :

(Obligation si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Le montant du dernier loyer appliquée au précédent locataire est de \_\_\_\_\_ €, versé le \_\_\_\_\_ et révisé pour la dernière fois le \_\_\_\_\_.

Le loyer sera automatiquement révisé le \_\_\_\_\_ chaque année, selon l'indice de référence des loyers du précédent date ou le trimestre \_\_\_\_\_.

B. Charges récupérables :

Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

Forfait de charges

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à \_\_\_\_\_ €.

Si les parties conviennent d'un forfait de charges, ce forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :  Oui  Non

Si oui, le montant total annuel récupérable au titre cette assurance est de \_\_\_\_\_ € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majorée dans la limite d'un montant fixé par décret).

Ce montant est récupérable par douzième, soit \_\_\_\_\_ € par mois.

D. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de 800 € (en toutes lettres \_\_\_\_\_), détaillé comme suit : loyer : \_\_\_\_\_ €, charges récupérables : \_\_\_\_\_ €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : \_\_\_\_\_ €.

Cette somme est payable d'avance et en totalité le \_\_\_\_\_ de chaque mois, à l'adresse du  Bailleur  du Mandataire.

E. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

(Possibilité uniquement lors d'un renouvellement de contrat)

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à 800 € (appliquée  par tiers  par sixième (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer)).



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

**TRAVAUX**

A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :

Montant et nature des travaux effectués depuis le fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements :

Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution et date de réalisation ou d'acquisition

Montant de la majoration du loyer (non payable pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence) : €

C. Diminution du loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux, modalités d'exécution et date de réalisation

Montant de la diminution du loyer : € pendant une durée de mois.

En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommagé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes :

**GARANTIES**

Pour la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de 800 € (en toutes lettres correspondant à deux mois de loyer hors charges).

**CLAUSE DE SOLIDARITÉ**

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivise de toutes les obligations du bail.

**CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit, sans aucune formalité judiciaire :

- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de versement dans le délai de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte du locataire), et un mois après un commandement demeuré infructueux,
- à défaut du respect de l'obligation d'user paisiblement des lieux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

**HONORAIRES DE LOCATION**

(Toujours lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin).

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions de l'article 5-II de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 ; la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent II.

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

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

Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : €/m<sup>2</sup> de surface habitable
- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : €/m<sup>2</sup> de surface habitable.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

**B. Détail et Répartition des honoraires**

**1. Honoraires à la charge du bailleur**

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation
- Autres prestations préciser le détail des prestations et conditions de remunération

**2. Honoraires à la charge du locataire**

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation

**AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

TU LE DATE DE 5-10 Peyen  
LOYER

**ANNEXES**

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

- Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférante au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- Un dossier de diagnostic technique comprenant :
  - un diagnostic de performance énergétique ;
  - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
  - le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
  - le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
  - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, présent ou approché, ou dans des zones de sismicité.
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier ces documents sont établis lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.
- Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.
- Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 15.01.2013 SEURAN ... 2012... deux dont un remis à chaque signataire



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



*Le troisième logement est situé en rez-de-jardin.*



*Je suis accueillie par [REDACTED]*

- ✓ *Elle m'indique vivre dans les lieux avec son mari, [REDACTED].*
- ✓ *Elle me présente son contrat de location en date du 03 mars 2020 et qui comporte un loyer mensuel de 1 100 €.*

#### Distribution :

*La porte d'entrée dessert une pièce principale avec cuisine qui dessert elle-même :*

- Première porte à droite : une chambre ;
- Deuxième porte à droite : une salle d'eau ;
- Porte en face à droite : une chambre qui dessert un escalier menant au premier étage de la maison puis, sur la gauche, un débarras.

*En face à gauche, dans la pièce principale, une porte dessert une chambre.*

#### DESCRIPTION

##### PIECE PRINCIPALE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint, de peinture et de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de double vitrage, laquelle donne sur le jardin.



CAISSE DES DÉPÔTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



La pièce prend également jour par une fenêtre oscillo-battante à simple battant, équipée de montants en bois et de double vitrage.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## **CHAMBRE A DROITE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint et de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de double vitrage, laquelle donne sur le jardin.

*Elément d'équipement :*

- *Un radiateur électrique, lequel est descellé du mur*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

## **SALLE D'EAU**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre oscillo-battante, équipée de montants en PVC et de double vitrage, qui donne dans une cave laquelle est fermée et les locataires ne disposent de la clé à ce jour. Je peux toutefois constater la présence de deux ballons à production d'eau chaude dans cette cave : l'un servant pour le troisième logement, l'autre servant pour le premier logement.

*Eléments d'équipement :*

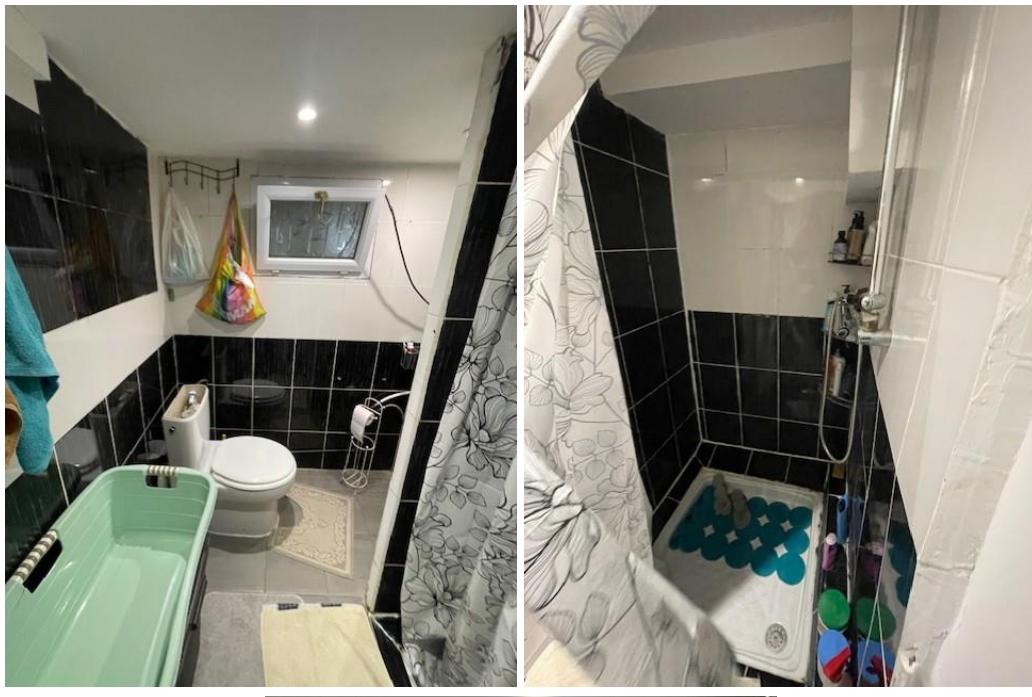
- *Un lavabo.*
- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un bac de douche.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## **CHAMBRE EN FACE A DROITE**

Le sol est recouvert de lames plastiques en bon état.

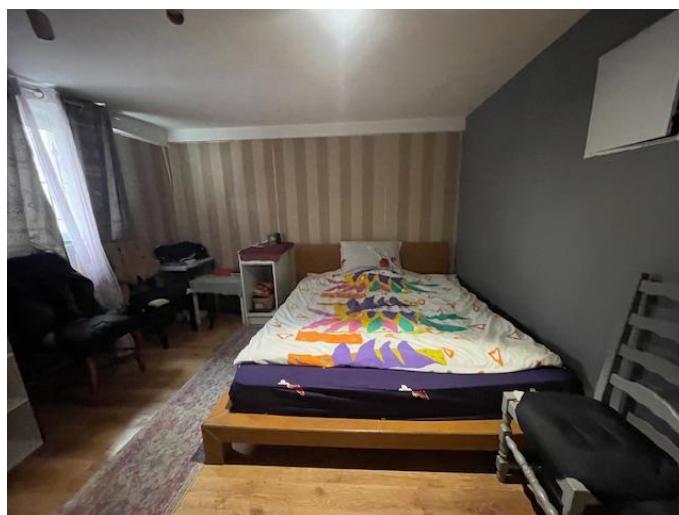
Les murs sont recouverts de papier peint et de peinture en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de barreaux métalliques. Cette fenêtre donne sur la rue de la Marne.

*Elément d'équipement :*

- Un radiateur électrique.



**KSR & ASSOCIÉS**

Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

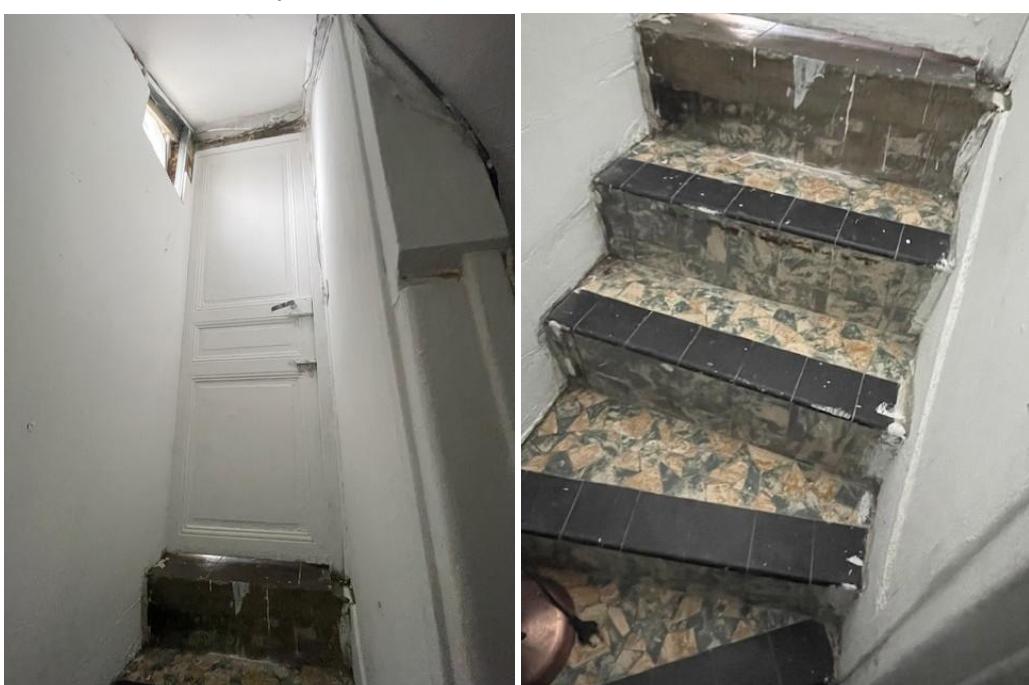


### **CAGE D'ESCALIER MENANT AU PREMIER ETAGE**

Le sol et les marches sont recouverts de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.



**KSR & ASSOCIÉS**

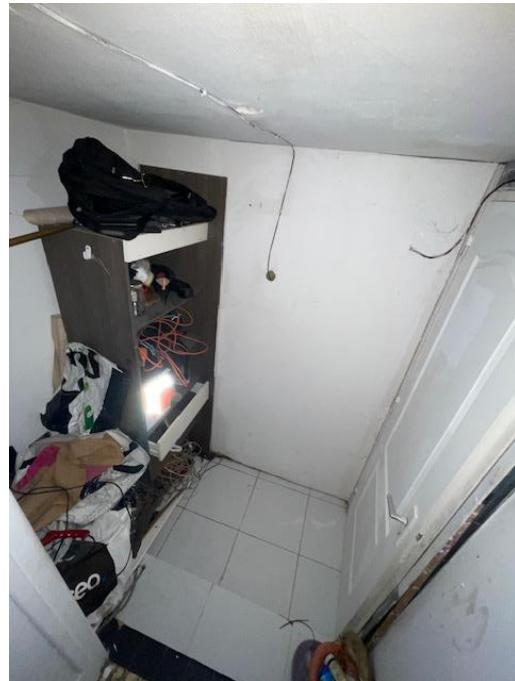
Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI

44

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



### **CAGIBI**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure avancée.

La pièce est aveugle.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



### **CHAMBRE EN FACE A GAUCHE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de papier peint et de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)**BAIL :**

**CONTRAT DE LOCATION MEUBLÉE**

Souscrit au titre P de la loi N° 251-402 du 5 juillet 1955, modifiée par la loi N° 2014-395 du 24 mars 2014, et confirmé au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement meublé et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :  
 - des locations immobilières pour la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;  
 - des locations de logement accueillant à un organisme d'hébdomadaires à loyer modéré et faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L361-2 du code de la construction et de l'habitation.

**DÉSIGNATION DES PARTIES**

Le présent contrat est conclu entre les suivants :

Nom et prénom ou dénomination du bailleur : **[REDACTED]**  
 Adresse : **56 route de l'Aubergine 93110 ROSNY-SOUS-BOIS**  
 Personne physique  Personne morale

Si le bailleur est une personne morale, préciser s'il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et allés jusqu'au quatrième degré inclus :  Oui  Non

Adresse e-mail : **[REDACTED]**

Ci-après désigné(e) le Bailleur d'une part,  
 Eventuellement représenté par : **[REDACTED]**

Nom et prénom ou dénomination du mandataire : **[REDACTED]**  
 Adresse : **74 rue de la Marne 93270**  
 Activité du mandataire : **[REDACTED]**

Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle : **[REDACTED]**

Nom et adresse du gérant : **[REDACTED]**

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire : **[REDACTED]**  
 Adresse e-mail : **[REDACTED]**  
 Et Nom et prénom ou dénomination du locataire : **[REDACTED]**  
 Adresse e-mail : **[REDACTED]**

Ci-après désigné(e) le Locataire d'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

**OBJET DU CONTRAT**

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

**A. Consistance du logement :**  
 Adresse : **74 rue de la Marne 93270.**  
 Bâtiment, étage, porte : **[REDACTED]**  
 Immeuble collectif  Individuel  
 Mono propriété  Copropriété  
 Période de construction :  Avant 1949  1949 à 1974  1975 à 1989  1990 à 2005  Depuis 2005  
 Surface habitable : **[REDACTED] m<sup>2</sup>** Nombre de pièces principales : **[REDACTED]**  
 Autres parties du logement :  Grenier  Comble aménagé ou non  Terrasse  Balcon  Loggia  Jardin  
 Autre : **[REDACTED]**

Éléments d'équipements :  Cuisine équipée  Installations sanitaires  
 Autre : **3 chambres, 1salle à manger, 1salle de bain, 1cuisine, 1salle de séjour, 1terrasse, 1balcon, 1jardin**

Chauffage :  Individuel  Collectif **Murex - Huile végétale -**  
 En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire : **[REDACTED]**

Eau chaude sanitaire :  Individuelle  Collective  
 En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire : **[REDACTED]**

**B. Destination des locaux :**

Usage d'habitation  
 Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de...  
 sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

**C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Cave N° : **[REDACTED]**  Parking N° : **[REDACTED]**  Garage N° : **[REDACTED]**

**D. Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

Garage à vélo  Ascenseur  Espaces verts  Accès et équipements de jeux  Lavabo  Local poubelles  
 Gardiennage  Autre prestation ou service collectif : **[REDACTED]**

**E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :**

Modalités de réception de la Télévision : **[REDACTED]**  
 Modalités de raccordement internet : **[REDACTED]**



CAISSE DES DÉPÔTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT	
La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :	
A. Date de prise d'effet du contrat : <u>3 Mars 2020</u>	
B. Durée du contrat : <u>1 An</u> (minimum 1 an, ou 9 mois si la location est consentie à un étudiant). A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et, dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime. Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.	
CONDITIONS FINANCIÈRES	
Les parties conviennent des conditions financières suivantes :	
A. Loyer :	
• Le montant du loyer mensuel initial est fixé à <u>1100,- €</u> . (Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.)	
• Modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :	
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
- Le loyer de référence est de <u>1100,- €/m²</u> , et le loyer de référence majoré est de <u>€/m²</u> .	
- Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement lié au loyer de référence majoré, est de <u>€</u> , et le complément de loyer est de <u>€</u> , justifié par les caractéristiques suivantes :	
• Informations relatives au loyer du dernier locataire : (Obligation : si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)	
Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire est de <u>€</u> , versé le <u></u> et révisé pour la dernière fois le <u></u> .	
Le loyer sera automatiquement révisé le <u></u> chaque année, selon l'indice de référence des loyers du (préciser la date ou le trimestre)	
B. Charges récupérables :	
Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :	
<input type="checkbox"/> Provision sur charges avec régularisation annuelle	
<input type="checkbox"/> Paiement périodique des charges sans provision	
<input type="checkbox"/> Forfait de charges	
Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à <u>€</u> .	
Si les parties conviennent d'un forfait de charges, ce forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.	
C. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Si oui, le montant total annuel récupérable au titre cette assurance est de <u>€</u> (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).	
Ce montant est récupérable par deuxième, soit <u>€</u> par mois.	
D. Modalités de paiement :	
Le montant total dû pour un mois de location est de <u>€</u> (en toutes lettres <u></u> ). Charges récupérables : <u>€</u> , et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : <u>€</u> .	
Cette somme est payable d'avance et en totalité le <u>10</u> de chaque mois, à l'adresse du <input checked="" type="checkbox"/> Bailleur <input type="checkbox"/> du Mandataire.	
E. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :	
(Possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat)	
Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à <u>€</u> appliquée <input type="checkbox"/> par tiers <input type="checkbox"/> par sixième, (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer).	

**TRAVAUX**

A. Travaux d'aménagement et de rénovation

Montant et nature

Montant et nature

B. Majoration de loyer

Nature des travaux

Montant de la majoration

C. Diminution de loyer

Nature des travaux

Montant de la diminution

En cas de dépréciation

**GARANTIE**

Pour la garantie

correspondance

**CLAUSE**

En cas de perte

**CLAUSULES**

Il est expressément stipulé :

- à défaut de paiement

- à défaut de révision

- à défaut de remise

compte du loyer

- à défaut de versement

de justice passée

**HONORAIRES**

(Uniquement si applicable)

**A. Disposition générale**

Il est rappelé que le

locataire ou propriétaire

est à la charge

du bailleur et non

du locataire

à la charge du

bailleur et non

au locataire

Les honoraires

sont fixés par

un accord

entre les parties

et sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

parties

Les honoraires

sont fixés par

une convention

signée par les

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)**TRAVAUX****A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :**

Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement:

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois:

**B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements:**

Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution et date de réalisation ou d'acquisition:

Montant de la majoration du loyer (non payable pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence):

€

**C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :**

Nature des travaux, modalités d'exécution et date de réalisation:

Montant de la diminution du loyer \_\_\_\_\_ € pendant une durée de \_\_\_\_\_ mois:

En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommagé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes:

**GARANTIES**Pour la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de 120 € (en toutes lettres cent vingt)

correspondant à deux mois de loyer hors charges.

**CLAUSE DE SOLIDARITÉ**

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivise de toutes les obligations du bail.

**CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Il est expressément convenu que la présente location sera résilée de plein droit sans aucune formalité judiciaire:

- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux;
- à défaut de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux;
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire), et un mois après un commandement demeuré infructueux;
- à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des biens loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

**HONORAIRES DE LOCATION**

(Uniquement lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à ce titre).

**A. Dispositions applicables**

Il est rappelé les dispositions de l'article 5 II de la loi du 6 juillet 1999, annexes 1 à 3 : la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'ensemble ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-II, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième annexes du présent I.

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

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

Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : \_\_\_\_\_ € par m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : \_\_\_\_\_ € / m<sup>2</sup> de surface habitable.



CAISSE DES DÉPÔTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71 - CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)**B. Détail et répartition des honoraires****1. Honoraires à la charge du bailleur**

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail)

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation)

- Autres prestations (préciser le détail des prestations et conditions de rémunération) :

**2. Honoraires à la charge du locataire**

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail)

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation)

**AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES****ANNEXES**

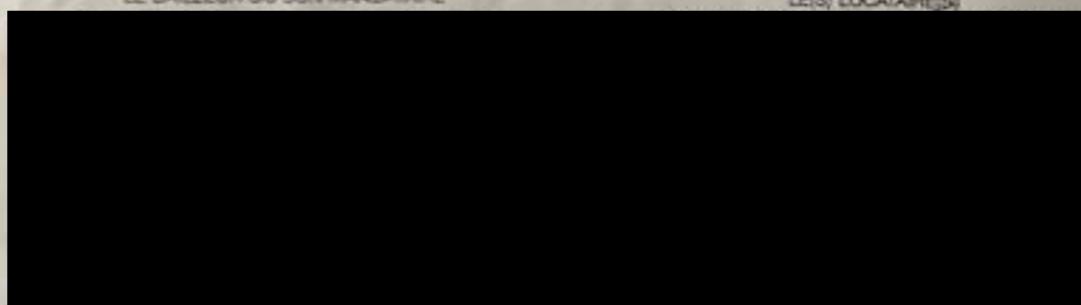
Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

- Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférante au logement dans chacune des catégories de charges.
- Un dossier de diagnostic technique comprenant:
  - un diagnostic de performance énergétique ;
  - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
  - le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiant ;
  - le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
  - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, dressé ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier (ces documents sont établis lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat).
- Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.
- Le cas échéant, les références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 3-03-2011, en 3 originaux dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

LE(S) LOCATAIRE(S)



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



---

## JARDIN



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

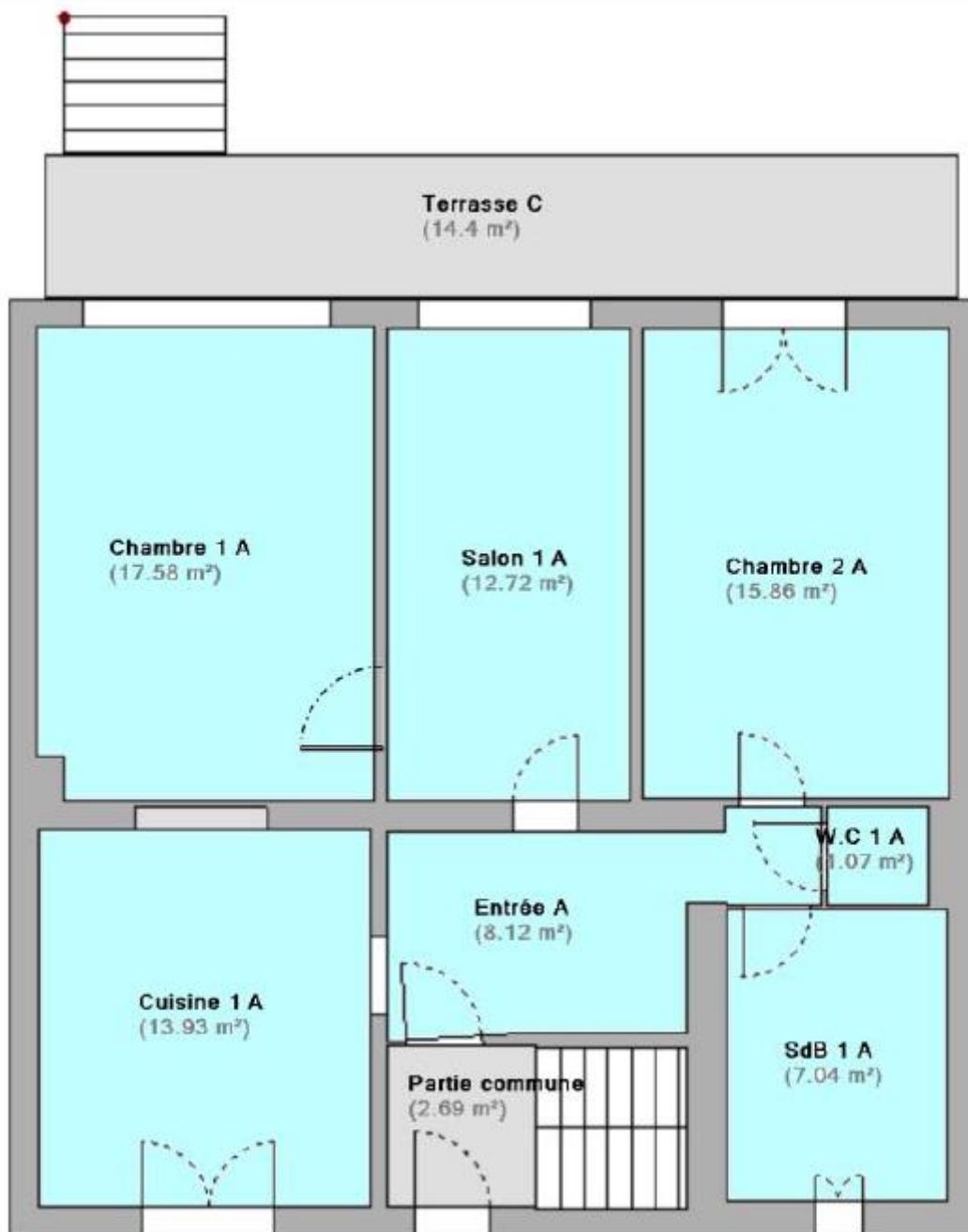


---

**PLAN**

*Rez-de-chaussée*

---



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

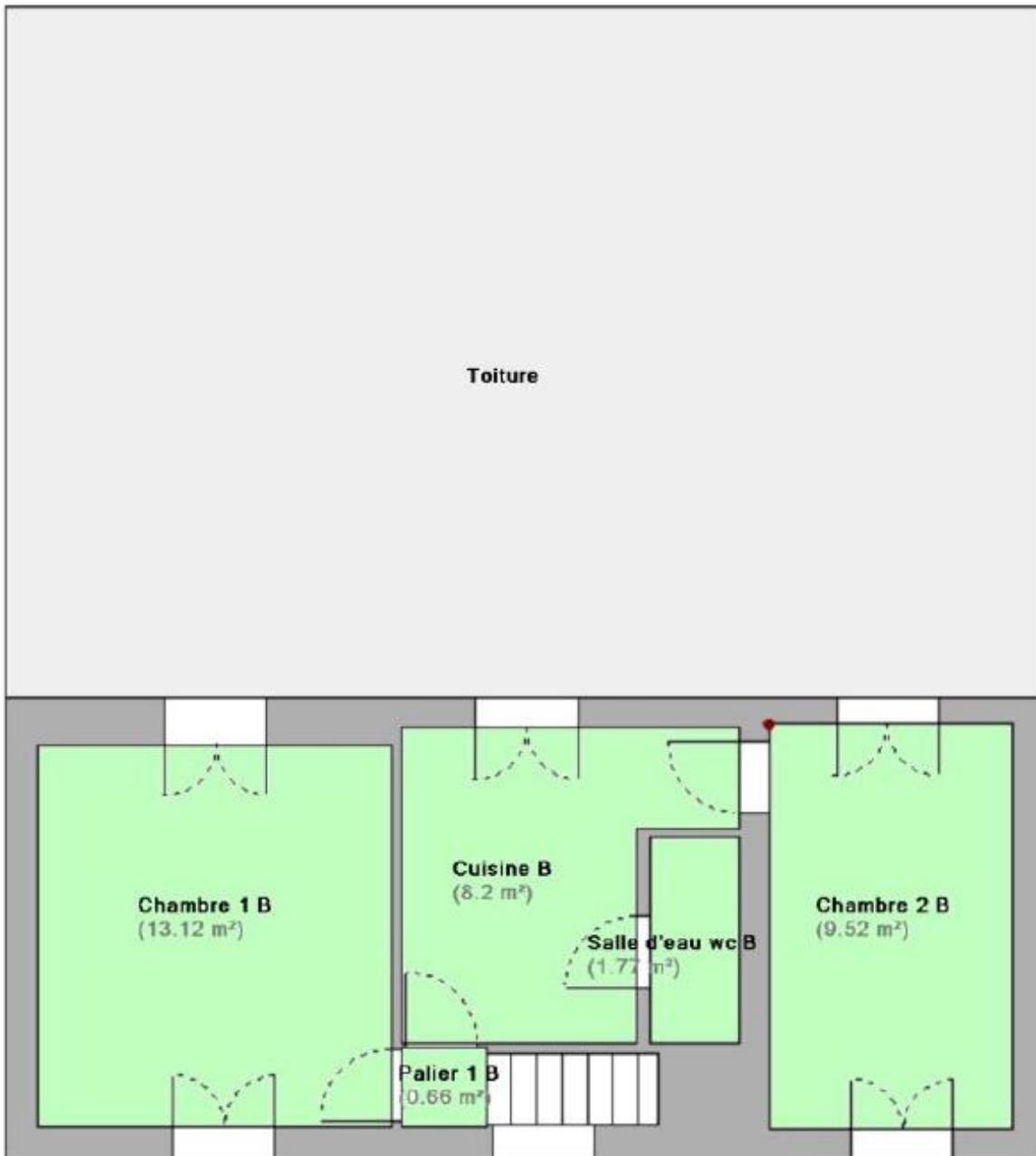
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



1<sup>er</sup> étage



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

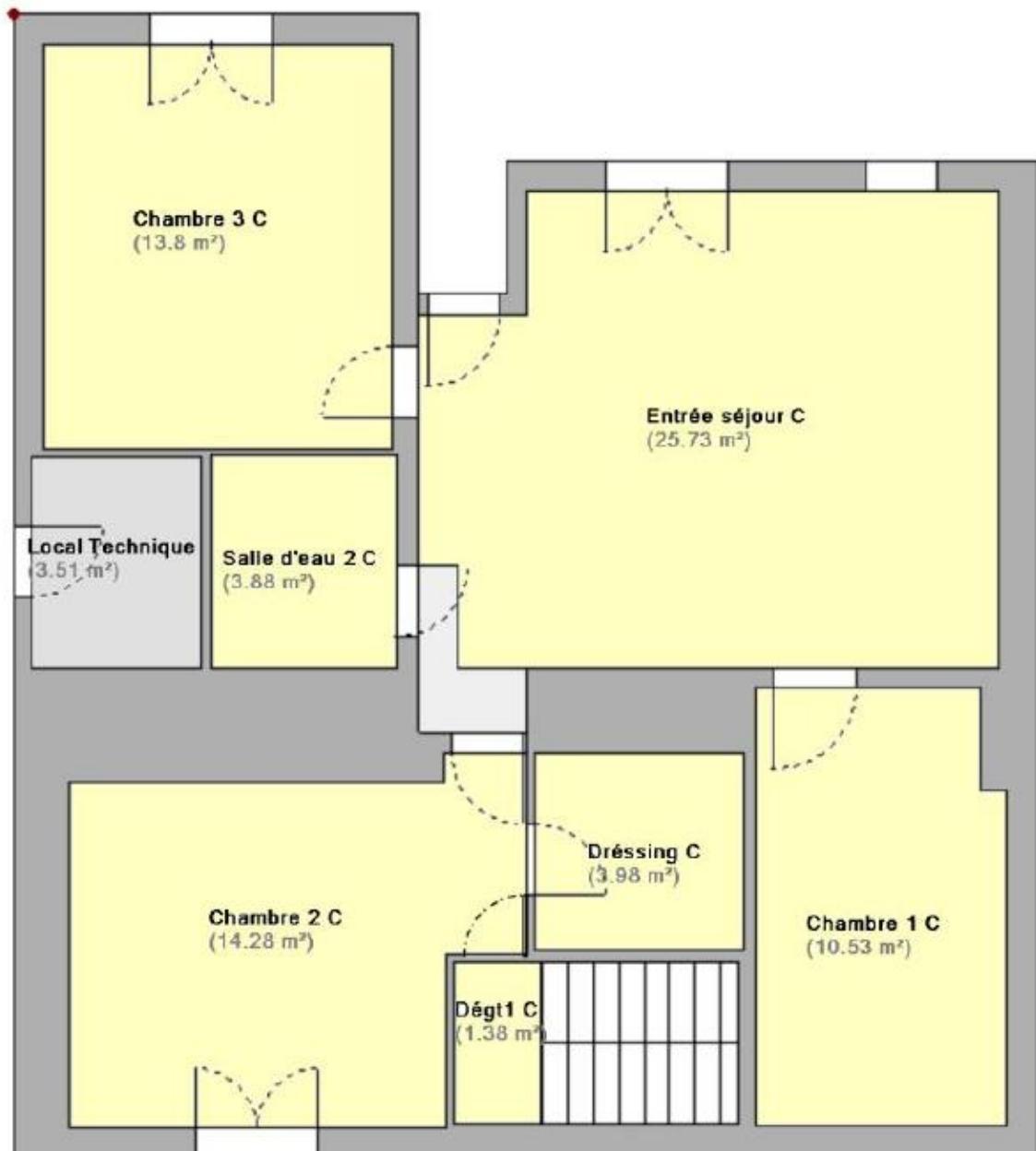
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



*Rez-de-jardin*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)*L'expert a réalisé ses opérations de diagnostics à postériori.**J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :*

- *Le certificat de surface pour 183,17m<sup>2</sup> surface habitable et 185,86m<sup>2</sup> surface au sol totale*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques et pollutions*

**Durée détaillée des opérations :**

- organisation des opérations (convocation, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous et annulation serrurier) : 30 minutes
- opérations sur place : 1h20
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 55 minutes

**Telles sont mes constatations.**

Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé  
Le présent procès-verbal de constat  
Pour servir et valoir ce que de droit.

**Stéphanie ROBILLARD**



# Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : [REDACTED]/SEVRAN/2024/5103  
Date du repérage : 18/11/2024



<b>Désignation du ou des bâtiments</b>  <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ...Seine-Saint-Denis Adresse : .....74, rue de la Marne Commune : .....93270 SEVRAN Section cadastrale AV, Parcelle(s) n° 35 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</b>  Périmètre de repérage : <b>Ensemble de la propriété</b>	<b>Désignation du propriétaire</b>  <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : ...[REDACTED] Adresse : .....74, rue de la Marne 93270 SEVRAN
--	---

<b>Objet de la mission :</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Surface Habitable)	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité
<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions	<input checked="" type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)	<b>3 diagnostics électricité, soit un par logement</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique		



## Résumé de l'expertise n° [REDACTED] /SEVRAN/2024/5103

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



### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : ..... 74, rue de la Marne

Commune : ..... 93270 SEVRAN

Section cadastrale AV, Parcelle(s) n° 35

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

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage : ... Ensemble de la propriété

	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	Etat des Risques et Pollutions	Voir Erp
	DPE <i>3 diagnostics, soit un par logement</i>	<b>397</b> kWh/m <sup>2</sup> /an <b>13</b> kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an <b>F</b> Estimation des coûts annuels : entre 5 600 € et 7 600 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2493E42438720
	Mesurage	Superficie habitable totale : 183,17 m <sup>2</sup>



## Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : [REDACTED] /SEVRAN/2024/5103  
Date du repérage : 18/11/2024  
Heure d'arrivée : 09 h 30  
Durée du repérage : 02 h 00

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

**Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021** - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b>  <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ....Seine-Saint-Denis Adresse : .....74, rue de la Marne Commune : .....93270 SEVRAN Section cadastrale AV, Parcelle(s) n° 35  Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</b>	<b>Désignation du propriétaire</b>  <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : [REDACTED] Adresse : .....74, rue de la Marne 93270 SEVRAN
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b>  Nom et prénom : <b>KSR &amp; ASSOCIES</b> Adresse : .....24-26 avenue du général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	<b>Repérage</b>  Périmètre de repérage : <b>Ensemble de la propriété</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b>  Nom et prénom : .....RIBEIRO Rui Raison sociale et nom de l'entreprise : .....Ariane Environnement Adresse : .....16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE Numéro SIRET : .....452900202 Désignation de la compagnie d'assurance : ...AXA Numéro de police et date de validité : .....10882805304 - 01/01/2025	

### Surface habitable en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface habitable totale : 183,17 m<sup>2</sup> (cent quatre-vingt-trois mètres carrés dix-sept)**  
**Surface au sol totale : 185,86 m<sup>2</sup> (cent quatre-vingt-cinq mètres carrés quatre-vingt-six)**

## Résultat du repérage

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

**Néant**

Liste des pièces non visitées :

**Néant**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**Me ROBILLARD**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée A	8.12	8.12	
Rez de chaussée - Cuisine 1 A	13.93	13.93	
Rez de chaussée - Salon 1 A	12.72	12.72	
Rez de chaussée - Chambre 1 A	17.58	17.58	
Rez de chaussée - Chambre 2 A	15.86	15.86	
Rez de chaussée - W.C 1 A	1.07	1.07	
Rez de chaussée - SdB 1 A	7.04	7.04	
			<b>Surface habitable du logement A 76.32m<sup>2</sup></b>
1er étage - Palier 1 B	0.66	0.66	
1er étage - Chambre 1 B	13.12	13.12	
1er étage - Cuisine B	8.2	8.2	
1er étage - Chambre 2 B	9.52	9.52	
1er étage - Salle d'eau wc B	1.77	1.77	
			<b>Surface habitable du logement B 33.27m<sup>2</sup></b>
Rez de jardin - Entrée séjour C	25.73	25.73	
Rez de jardin - Chambre 1 C	10.53	10.53	
Rez de jardin - Chambre 2 C	14.28	14.28	
Rez de jardin - Dréssing C	3.98	3.98	
Rez de jardin - Dégt1 C	1.38	1.38	
Rez de jardin - Salle d'eau 2 C	3.88	3.88	
Rez de jardin - Chambre 3 C	13.8	13.8	
			<b>Surface habitable du logement A 73.58m<sup>2</sup></b>
Rez de chaussée - Partie commune	0	2.69	

Superficie habitable en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :**Surface habitable totale : 183,17 m<sup>2</sup> (cent quatre-vingt-trois mètres carrés dix-sept)****Surface au sol totale : 185,86 m<sup>2</sup> (cent quatre-vingt-cinq mètres carrés quatre-vingt-six)**

## Résultat du repérage – Parties annexes

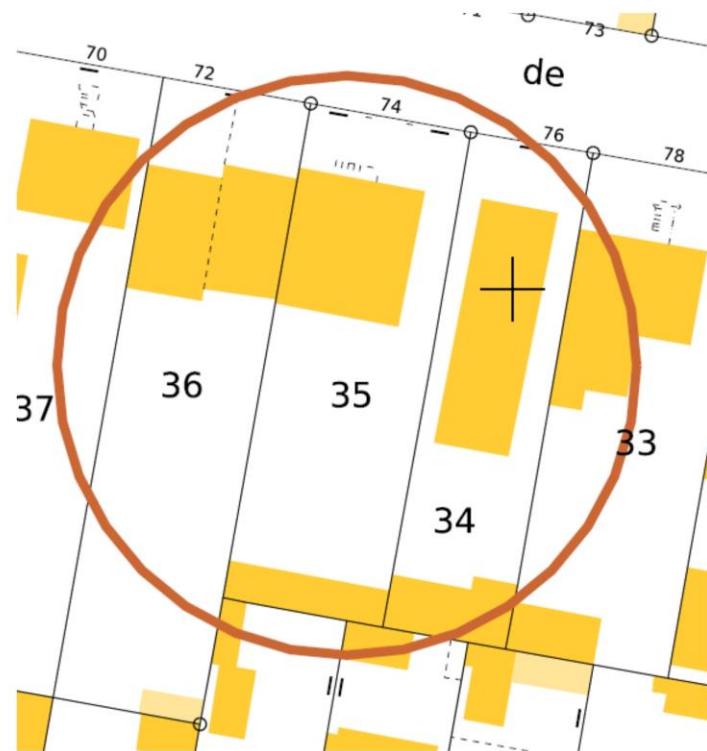
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Rez de jardin - Local Technique	0	3.51	
Rez de chaussée - Terrasse C	0	14.4	

Fait à VILLEMOMBLE, le 18/11/2024

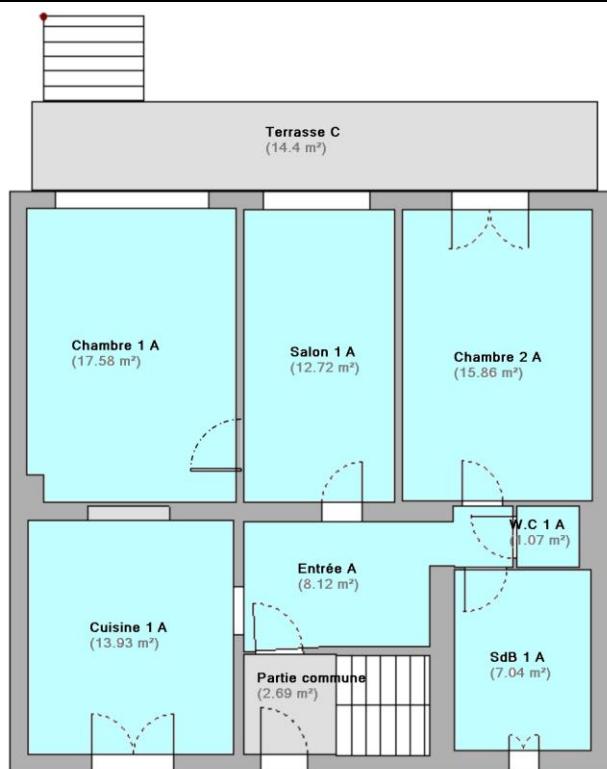
Par : RIBEIRO Rui

**Ariane Environnement**  
SARL CPEN  
16 avenue de Fredy 93250 Villemomble  
ariane.environnement@hotmail.fr  
RCS BOBIGNY 452 900 202  
CODE NAF : 7120B

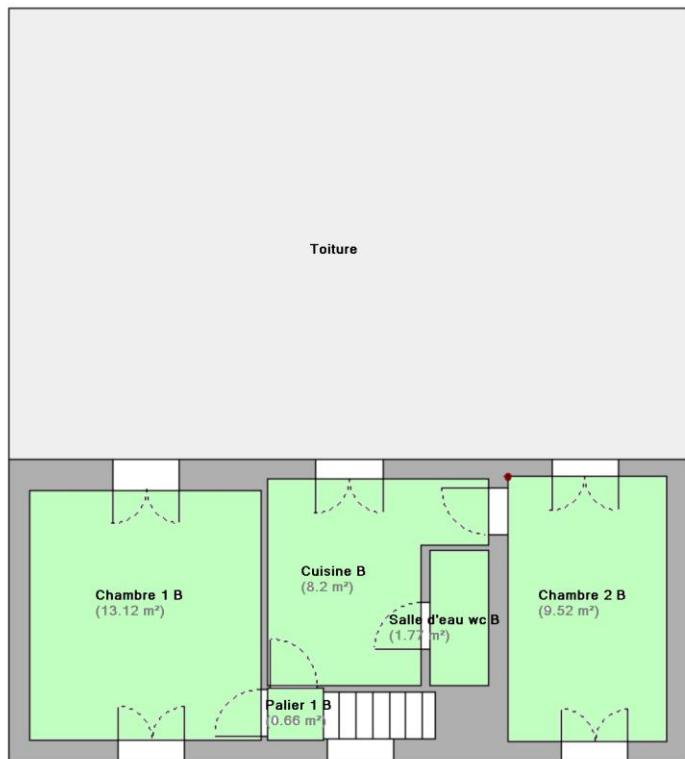
Aucun document n'a été mis en annexe



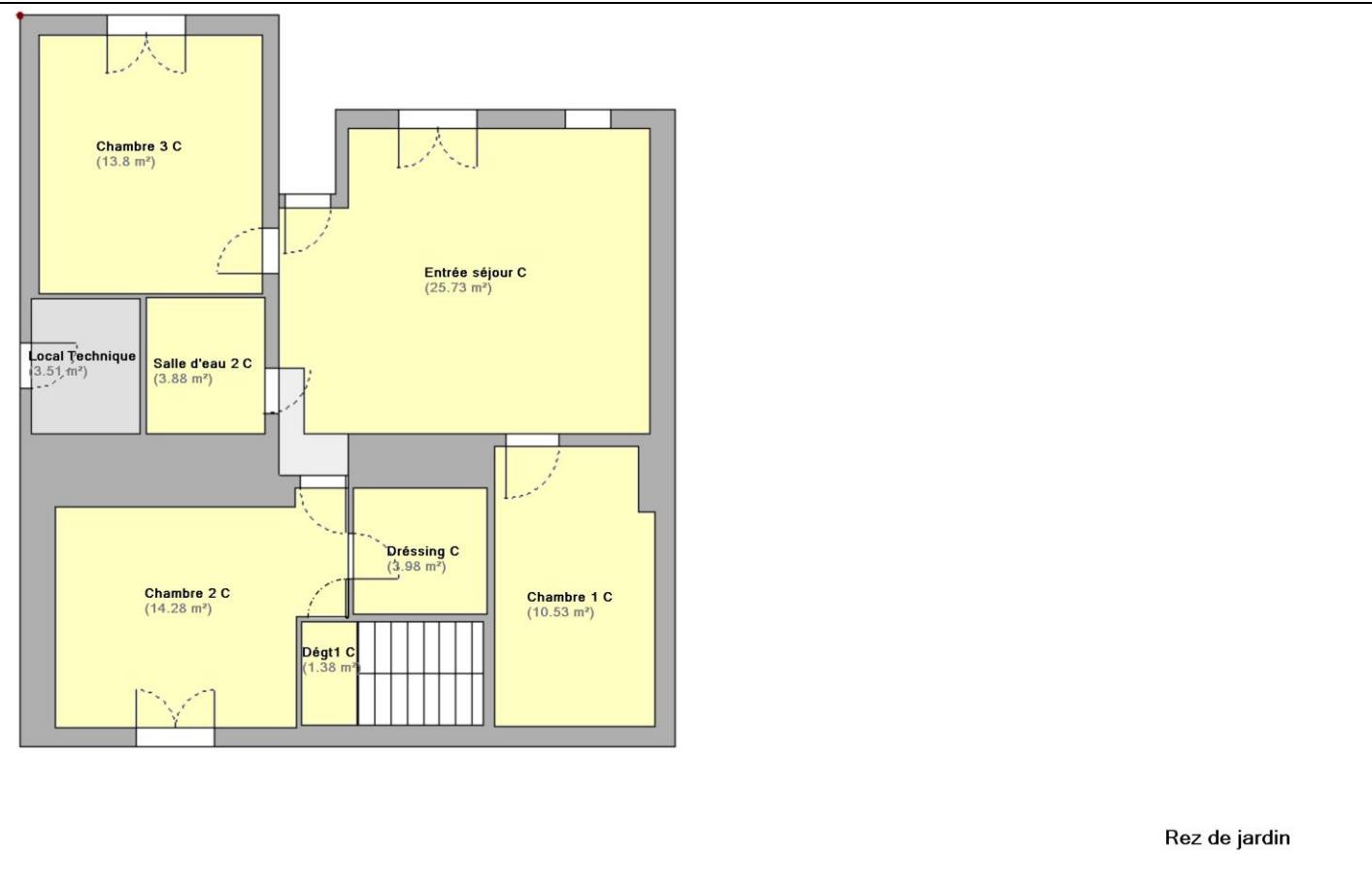
Plan cadastral



Rez-de-chaussée



1er Etage





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

Numéro de dossier : [REDACTED] /SEVRAN/2024/5103  
Date du repérage : 18/11/2024

### Références réglementaires et normatives

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

### Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : ..... <b>74, rue de la Marne</b> Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: <b>Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</b> Code postal, ville : . <b>93270 SEVRAN</b> <b>Section cadastrale AV, Parcellle(s) n° 35</b>
Périmètre de repérage :	..... <b>Ensemble de la propriété</b>
Type de logement :	..... <b>Pavillon individuel</b>
Fonction principale du bâtiment :	..... <b>Habitation (maison individuelle)</b>
Date de construction :	..... <b>&lt; 1949</b>

### Le propriétaire et le donneur d'ordre

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ..... Adresse : ..... <b>74, rue de la Marne</b> <b>93270 SEVRAN</b>
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : ..... <b>KSR &amp; ASSOCIES</b> Adresse : ..... <b>24-26 avenue du général de Gaulle</b> <b>93110 ROSNY-SOUS-BOIS</b>

### 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	RIBEIRO Rui	Opérateur de repérage	DEKRA Certification Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	Obtention : 24/07/2022 Échéance : 23/07/2029 N° de certification : DTI2094

Raison sociale de l'entreprise : **Ariane Environnement** (Numéro SIRET : **45290020200022**)

Adresse : **16 Avenue de Fredy, 93250 VILLEMOMBLE**

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

Numéro de police et date de validité : **10882805304 - 01/01/2025**

### Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 18/11/2024, remis au propriétaire le 18/11/2024

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

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 18 pages

## Sommaire

### 1 Les conclusions 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses 3 La mission de repérage

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

### 4 Conditions de réalisation du repérage

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

### 5 Résultats détaillés du repérage

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

### 6 Signatures

### 7 Annexes

## 1. - Les conclusions

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

### 1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :  
Conduit en fibres-ciment (Rez de chaussée - Entrée A) 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

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

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

### 3.2 Le cadre de la mission

#### 3.2.1 L'intitulé de la mission

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

#### 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

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

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

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

#### 3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

#### 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

**Important :** Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les

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

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
	1. Parois verticales intérieures
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (péphériques et intérieurs)	Enduits projetés Revêtement durs (plques de menuiseries) Revêtement durs (amiante-ciment) Entourages de poteaux (carton) Entourages de poteaux (amiante-ciment) Entourages de poteaux (matériau sandwich) Entourages de poteaux (carton+plâtre) Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés Panneaux de cloisons
	2. Planchers et plafonds
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
	3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu Volets coupe-feu Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses) Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
	4. Éléments extérieurs
Toitures	Plaques (composites) Plaques (fibres-ciment) Ardoises (composites) Ardoises (fibres-ciment) Accessoires de couvertures (composites) Accessoires de couvertures (fibres-ciment) Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites) Plaques (fibres-ciment) Ardoises (composites) Ardoises (fibres-ciment) Panneaux (composites) Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment Conduites d'eaux usées en amiante-ciment Conduits de fumée en amiante-ciment

missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

### 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

### 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

#### Descriptif des pièces visitées

**Rez de chaussée - Entrée A,**  
**Rez de chaussée - Cuisine 1 A,**  
**Rez de chaussée - Salon 1 A,**  
**Rez de chaussée - Chambre 1 A,**  
**Rez de chaussée - Chambre 2 A,**  
**Rez de chaussée - W.C 1 A,**  
**Rez de chaussée - SdB 1 A,**  
**1er étage - Palier 1 B,**  
**1er étage - Chambre 1 B,**  
**1er étage - Cuisine B,**  
**1er étage - Chambre 2 B,**

**1er étage - Salle d'eau wc B,**  
**Rez de jardin - Entrée séjour C,**  
**Rez de jardin - Chambre 1 C,**  
**Rez de jardin - Chambre 2 C,**  
**Rez de jardin - Dréssing C,**  
**Rez de jardin - Dégt1 C,**  
**Rez de jardin - Salle d'eau 2 C,**  
**Rez de jardin - Chambre 3 C,**  
**Rez de jardin - Local Technique,**  
**Rez de chaussée - Partie commune,**  
**Rez de chaussée - Escalier vers 1er étage,**  
**Rez de chaussée - Terrasse C**

Localisation	Description
Rez de chaussée - Entrée A	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D, E, F, G, H Substrat : Plâtre Revêtement : papier peint Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Rez de chaussée - Cuisine 1 A	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture Fenêtre Substrat : PVC Volet Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Rez de chaussée - Salon 1 A	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : papier peint Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Fenêtre Substrat : PVC Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture Embrasure porte Substrat : plâtre Revêtement : Peinture
Rez de chaussée - Chambre 1 A	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D, E, F Substrat : Plâtre Revêtement : papier peint Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Fenêtre Substrat : PVC Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Rez de chaussée - Chambre 2 A	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D, E, F Substrat : Plâtre Revêtement : papier peint Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Fenêtre Substrat : PVC Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Rez de chaussée - W.C 1 A	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : Carrelage Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Rez de chaussée - SdB 1 A	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : Carrelage Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Fenêtre Substrat : PVC Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
1er étage - Palier 1 B	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage

# Constat de repérage Amiante n° 1 /SEVRAN/2024/5103



Localisation	Description
1er étage - Chambre 1 B	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Fenêtre 1 Substrat : PVC Fenêtre 2 Substrat : PVC Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
1er étage - Cuisine B	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D, E, F Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Fenêtre Substrat : PVC
1er étage - Chambre 2 B	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D, E, F Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Fenêtre Substrat : PVC Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture Embrasure porte Substrat : plâtre Revêtement : Peinture
1er étage - Salle d'eau wc B	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Rez de jardin - Entrée séjour C	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : papier peint Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture Fenêtre 1 Substrat : PVC Fenêtre 2 Substrat : PVC
Rez de jardin - Chambre 1 C	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : papier peint Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Rez de jardin - Chambre 2 C	Sol Substrat : parquet flottant Mur A, B, C, D, E, F, G Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Fenêtre Substrat : PVC Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture Embrasure porte Substrat : plâtre Revêtement : Peinture
Rez de jardin - Dréssing C	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : papier peint Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Rez de jardin - Dégt1 C	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Rez de jardin - Salle d'eau 2 C	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : Carrelage Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Fenêtre Substrat : PVC Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Rez de jardin - Chambre 3 C	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : polystyrène Plinthes Substrat : Carrelage Fenêtre Substrat : PVC Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Rez de jardin - Local Technique	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : placoplâtre Plafond Substrat : ciment poutrelles houardis Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Rez de chaussée - Partie commune	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Carrelage Porte 1 A Substrat : Bois Revêtement : Peinture Porte 2 B Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Rez de chaussée - Escalier vers 1er étage	Sol Substrat : bois Mur B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Bois Revêtement : Peinture Marches Substrat : Bois Revêtement : Vernis Contres marches Substrat : Bois Revêtement : 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	Non
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	Non
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	Oui

Observations :

Néant

### 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 18/11/2024

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 18/11/2024

Heure d'arrivée : 09 h 30

Durée du repérage : 02 h 00

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Me ROBILLARD

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

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

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

### 4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

## 5. – Résultats détaillés du repérage

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*	Photo
Rez de chaussée - Entrée A	<u>Identifiant:</u> ZPSO-001 <u>Description:</u> Conduit en fibres-ciment <u>Composant de la construction:</u> 6 - Conduits et accessoires intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, vapeur, fumée, échappement, autres fluides) <u>Partie à sonder:</u> Conduit en fibres-ciment <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B <u>Localisation sur croquis:</u> ZPSO-001	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Matériau non dégradé  <b>Résultat EP**</b>  <b>Préconisation :</b> Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	

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

\*\* détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

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

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

**6. – Signatures**

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

Fait à VILLEMONBLE, le 18/11/2024

Par : RIBEIRO Rui

Ariane Environnement  
SARL CPER  
16 avenue de Fredy, 93250 Villemomble  
ariane.environnement@hotmail.fr  
RCS BOBIGNY 452 900 202  
CODE NAF : 7120B

Cachet de l'entreprise

Ariane Environnement  
SARL CPER  
16 avenue de Fredy, 93250 Villemomble  
ariane.environnement@hotmail.fr  
RCS BOBIGNY 452 900 202  
CODE NAF : 7120B

**ANNEXES**

Au rapport de mission de repérage n° [REDACTED]/SEVRAN/2024/5103

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

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

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

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

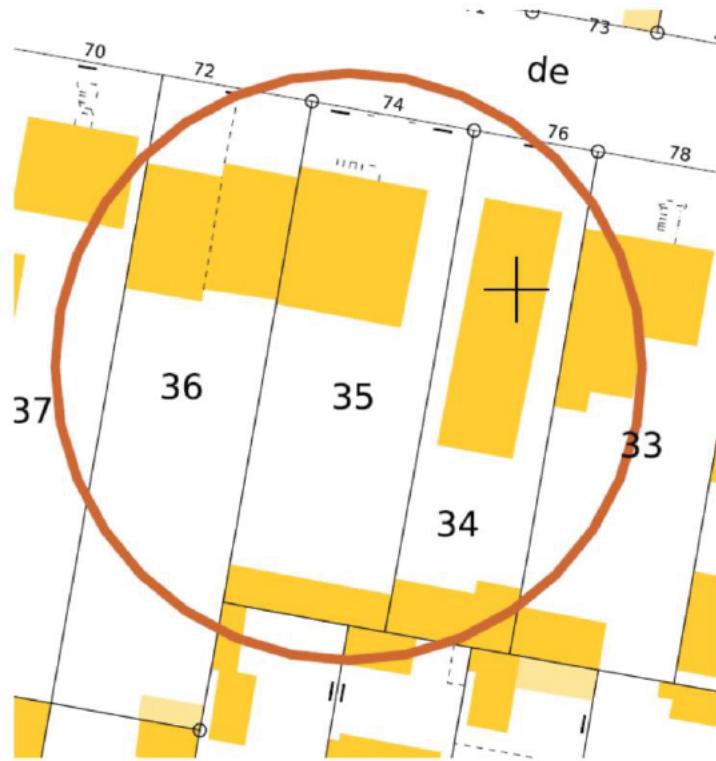
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

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

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

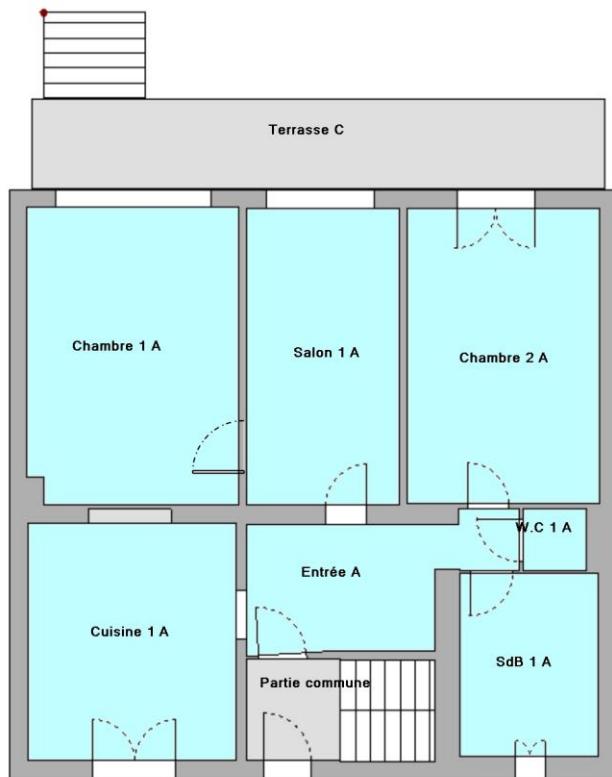
**Sommaire des annexes****7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Recommandations générales de sécurité****7.6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

**7.1 - Annexe - Schéma de repérage**



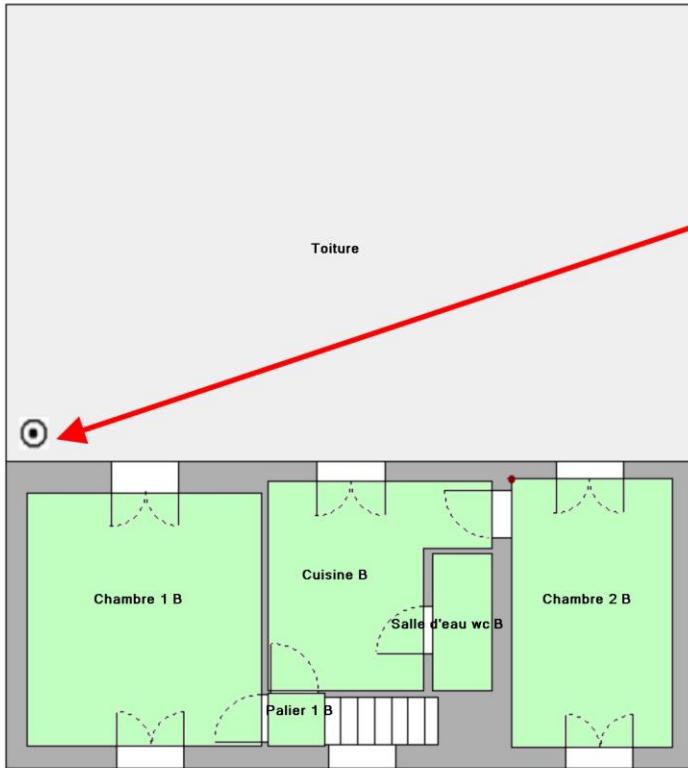
Plan cadastral

Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Ariane Environnement, auteur : RIBEIRO Rui  
Dossier n° [REDACTED]/SEVRAN/2024/5103 du 18/11/2024  
Adresse du bien : 74, rue de la Marne 93270 SEVRAN



Rez-de-chaussée

**Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Ariane Environnement, auteur : RIBEIRO Rui**  
**Dossier n° [REDACTED]/SEVRAN/2024/5103 du 18/11/2024**  
**Adresse du bien : 74, rue de la Marne 93270 SEVRAN**

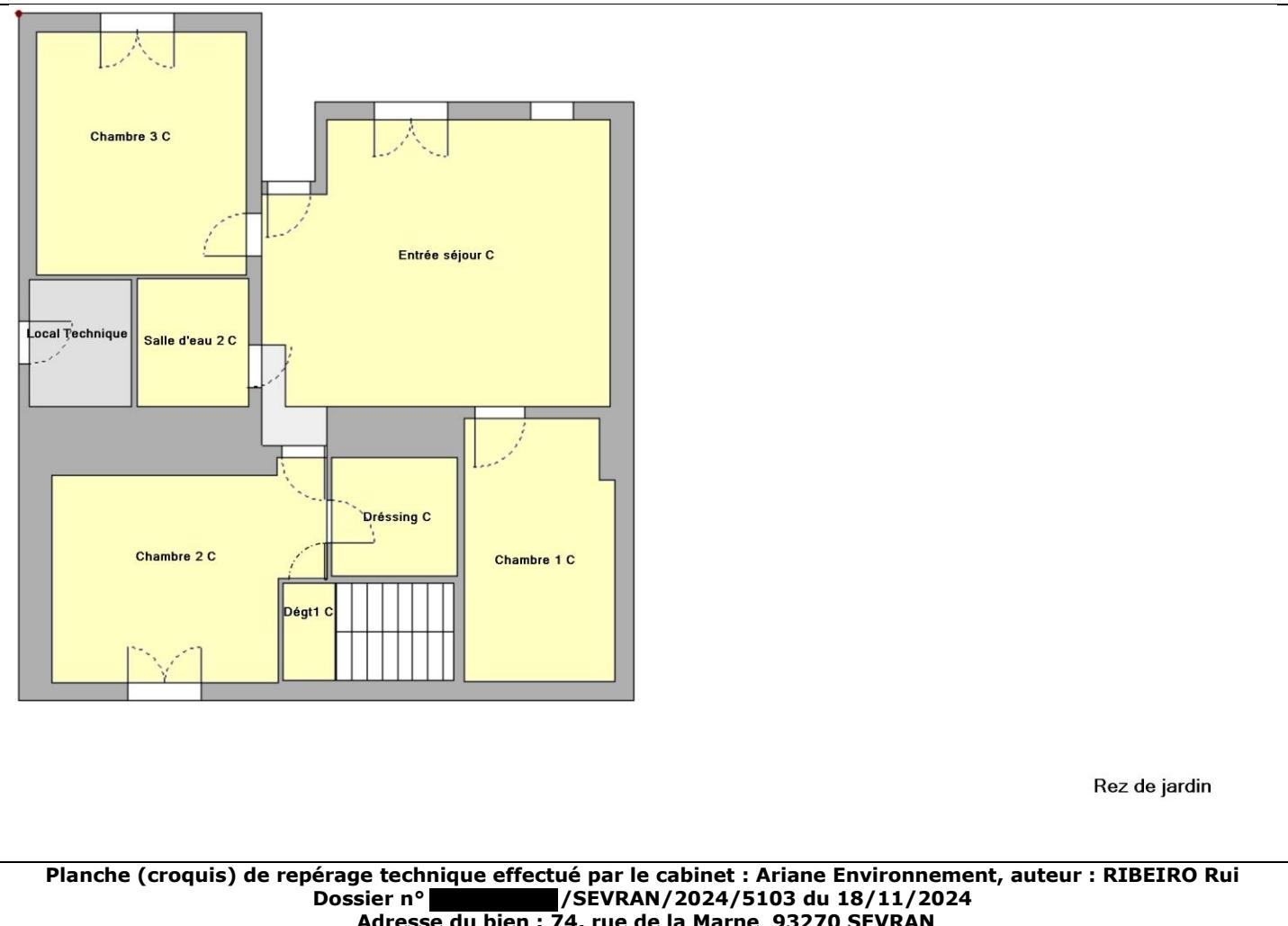


 ZPSO-001 - Conduit en fibres-ciment  
Présence d'amiante  
EP

④

1er Etage

**Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Ariane Environnement, auteur : RIBEIRO Rui**  
**Dossier n° █/SEVRAN/2024/5103 du 18/11/2024**  
**Adresse du bien : 74, rue de la Marne 93270 SEVRAN**



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	Nom du propriétaire : [REDACTED]
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	Adresse du bien : 74, rue de la Marne 93270 SEVRAN
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

### Photos

	<p>Photo n° PhA001          Localisation : Rez de chaussée - Entrée A          Ouvrage : 6 - Conduits et accessoires intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, vapeur, fumée, échappement, autres fluides)          Partie d'ouvrage : Conduit en fibres-ciment          Description : Conduit en fibres-ciment          Localisation sur croquis : ZPSO-001</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**

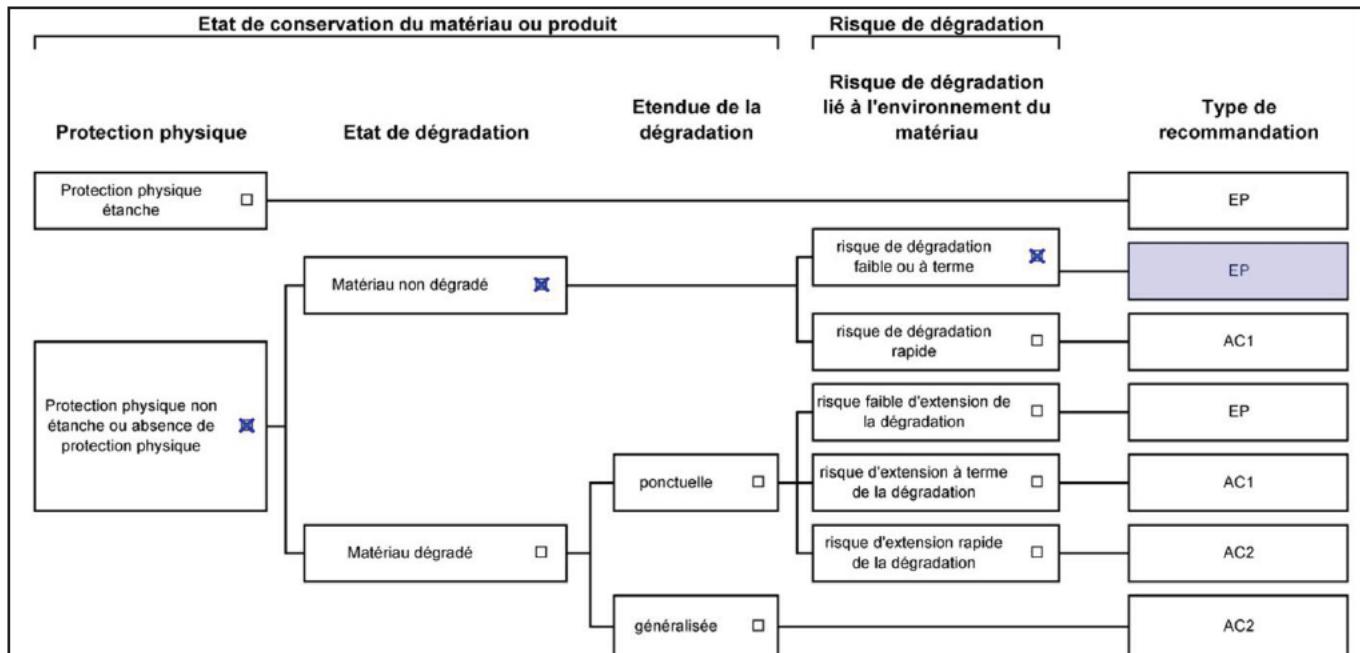
## 1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

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

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

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

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



Dossier n° JOVANOVIC/SEVRAN/2024/5103

Date de l'évaluation : 18/11/2024

Bâtiment / local ou zone homogène : Rez de chaussée - Entrée A

Identifiant Matériau : ZPSO-001

Matériau : Conduit en fibres-ciment

Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

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

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

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

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

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

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

### 7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

**Score 2** – La mesure d'empoussièvement 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'empoussièvement 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'empoussièvement 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'empoussièvement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièvement 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'empoussièvement 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'empoussièvement 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'empoussièvement 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'empoussièvement 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'empoussièvement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

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

## 7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

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

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

### 1. Informations générales

#### a) Dangerosité de l'amiante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## e. Tracabilité

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