



**PRÉFET
DE LA HAUTE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023

ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



**Direction
départementale des
territoires**

BUREAU HABITAT

Affaire suivie par : Patricia Aubertin
Tél. : 03 25 30 79 77
patricia.aubertin@haute-marne.gouv.fr

Chaumont, le 6 mars 2023

Monsieur le Maire,



Par courrier du 27 février 2023, l'Office Public de l'Habitat Hamaris m'a fait part de son intention de céder un logement vacant de type III sis 2 Rue des Chivres à Joinville, au descendant des occupants, Monsieur Mohamed Tahar-Belardi.

En application des dispositions de l'article L.443-7 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, la commune dispose d'un délai de deux mois pour émettre son avis.

Aussi, j'ai l'honneur de solliciter votre avis sur cette vente notamment au regard des normes d'habitabilité fixées en annexe de l'article R.443-11 du Code de la construction et de l'habitation et de la pertinence à vos yeux, de diminuer l'offre sociale à cet endroit.

Je vous transmets une copie de l'intégralité du dossier et vous demande de bien vouloir me répondre dans les meilleurs délais, compte tenu du délai de quatre mois dont dispose Monsieur Le Préfet pour faire, éventuellement, opposition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

L'Adjointe à la Cheffe du Service Habitat Construction

Laura Beck

Monsieur Le Maire
Place Du General Leclerc
52 300 Joinville

Direction départementale des territoires
32 rue du commandant Hugueny
CS 92 087
52 903 CHAUMONT Cedex 9
Tél. 03.25.30.79.79 – Télécopie 03.25.3.79.80
Site internet : <http://www.haute-marne.gouv.fr>

V/Réf. :
N/Réf. : JC/CD/23/02 n° 108

Affaire suivie par :
Christine DELALOY
Tél. : 03.25.02.15.21
christine.delaloy@hamaris.fr

MADAME LE PREFET DE LA HAUTE-MARNE
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES
HOTEL DE LA PREFECTURE
CS 42011
89 RUE VICTOIRE DE LA MARNE
52011 CHAUMONT CEDEX

Chaumont, le 27 février 2023

**Objet : Joinville - Vente d'un logement à son occupant - Dossier suivi par Mme Patricia AUBERTIN -
Envoi en recommandé avec AR n° 1A 201 007 8219 4**

Madame le Préfet,

J'ai l'honneur de solliciter l'autorisation de vendre un logement locatif social d'Hamaris au descendant de ses occupants.

Il s'agit du logement de type III, 2 rue des Chivres à Joinville, achevé en 1993 et occupé par M. et Mme TAHAR-BELARBI Abdallah depuis le 1^{er} février 2012.

Ce logement satisfait aux normes minimales d'habitabilité des logements vendus conformément à l'article R. 443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et définies dans l'annexe dudit article. Il répond également aux normes de performance énergétique minimale définies à l'article R.443-11-1 du même code.

A cet effet, je vous fais parvenir :

- les délibérations du Conseil d'Administration en date des 15 juin 2017 et 16 juin 2022,
- la délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 18 janvier 2018,
- la promesse de vente,
- le plan cadastral,
- les diagnostics techniques et une note d'informations complémentaires,
- une fiche relative aux emprunts contractés pour la réalisation du programme.

Je vous prie de croire, Madame le Préfet, en l'assurance de ma haute considération.

Le Directeur Général



Jacques CHAMBAUD.

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Du 16 JUIN 2022 à 10H00

OBJET :

5 / DELIBERATION ANNUELLE SUR LA POLITIQUE DE VENTE

Délibération n° 2022.010 CA

11 administrateurs sont présents, 6 administrateurs ont donné un pouvoir, le quorum est atteint.

Sont présents :

M. Bertrand OLLIVIER, Président, désigné par le Conseil Départemental,
M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental,
M. Jean-Pierre BRUNSEAU, désigné par l'U.D.A.F. de la Haute-Marne,
Mme Michelle COLLARD, élue par les locataires,
M. Manuel GALLAND, désigné par l'Union Départementale C.G.T.,
Mme Nathalie GUILLEMIN, désignée par les associés des collecteurs du 1% logement
M. Michel HUARD, désigné par le Conseil Départemental,
Mme Marie-Noëlle HUBERT, désignée par la Caisse d'Allocations Familiales de la Haute-Marne
M. Dominique MERCIER, désigné par le Conseil Départemental,
M. François ROBIN, représentant une association œuvrant dans le domaine de l'insertion,
Mme Annina TAYRI, élue par les locataires,

Sont représentés :

M. le Préfet de la Haute Marne, représenté par Mme Patricia AUBERTIN, Chargée du logement social (DDT),
Mme Anne-Marie NEDELEC, Vice-présidente, désignée par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. BAYER), M.
Robert COSTANZA, désigné par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. GALLAND), M. André NOIROT, désigné
par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. OLLIVIER), M. Serge BURTE, élu par les locataires (Pouvoir à Mme
COLLARD), Monsieur Dominique THIEBAUD, désigné par le Conseil départemental (Pouvoir à M. MERCIER), M.
Damien THIÉRIOT, désigné par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. HUARD)

Sont excusés :

M. Michel ANDRÉ, désigné par le Conseil départemental, Mme Anne CARDINAL, désignée par le Conseil
départemental, M. Francis LAFON, élu par les locataires,

Sont absents :

Mme Sophie DELONG, désignée par le Conseil Départemental (Arrivée à 10h10), M. Olivier GIRARDOT, désigné
par l'union départemental CFDT, Mme Anne-Marie GORSE, désignée par le Conseil Départemental,

Assistent en outre à la réunion :

M. Jacques CHAMBAUD, Directeur général, Mme Frédérique CELESTE, société KPMG, Mme Christine DELALOY,
Secrétaire du CSE, Mme Sandra CATTAN, Directrice des ressources internes, Directrice générale adjointe, Mme
Corinne MORO, Directrice financière, Cindy SCHMITT, assistante de Direction.



Haute-Marne

L'article L443-7 du Code de la Construction et de l'Habitat dispose que « le Conseil d'Administration de
chaque organisme délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les

objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente ».

Je vous rappelle que vous avez décidé en juin 2017 d'une nouvelle stratégie afin d'atteindre l'objectif de 20 ventes par an, stratégie qui s'appuie sur l'augmentation du nombre de logements proposés à la vente dans les secteurs porteurs et la fluidification du processus de vente.

5 - 1 VENTES DE LOGEMENTS LOCATIFS ORDINAIRES

5-1-1 Bilan des ventes 2021

17 logements individuels ont été vendus en 2021 :

- 10 ventes ont été signées au profit des locataires occupants (ou ascendants)
- 7 logements ont été vendus en tant que vacants (3 à des locataires de l'office, 3 à des personnes locataires d'un autre bailleur social dans le département et 1 à une personne physique autre).

Le montant total des ventes de logements pour l'année 2021 s'élève à 1 277 775 €.

Le prix moyen de vente d'un logement est de 75 163 € dégageant une plus-value moyenne, par rapport à la Valeur Nette Comptable, de 41 361 €.

Par ailleurs, 8 ventes ont donné lieu à un remboursement anticipé des emprunts correspondants pour un montant total de remboursement anticipé de 174 776,48 €.

(3 remboursements anticipés ont été réalisés en 2022 pour des ventes de 2021).

Les plus-values dégagées par ces ventes seront réinvesties dans les opérations de construction et de réhabilitation.

(Cf. détail des ventes en annexe n°1)

Le logement moyen vendu est un logement de type IV de 85 m², construit il y a 32 ans.

Le ménage moyen est composé de 2,18 personnes et les acquéreurs ont en moyenne 45 ans. Ce ménage dispose de ressources nettes mensuelles de 2 270 € et emprunte sur une durée de 19 ans pour l'acquisition du logement.

(Cf. logement et ménage moyen en annexe n°2)

14 logements ont fait l'objet de travaux afin de satisfaire aux exigences en termes de DPE et de normes d'habitabilité dans le cadre de la vente de logements locatifs sociaux (amélioration énergétique, mise en sécurité électrique et/ou gaz avec certificat de conformité) ou pour la commercialisation (réfection d'embellissements dans les logements vacants) pour un montant total de 31.073 € TTC.

En 2021, la durée du processus de vente entre la demande et la signature de l'acte authentique de vente est en moyenne de 13 mois (il varie entre 7 et 27 mois) pour la vente de logements occupés. Pour les logements vacants il est en moyenne de 4,5 mois entre le dépôt de la candidature et la signature de l'acte (la durée entre le départ du dernier locataire et la vente varie entre 6 et 14 mois).

Points particuliers

Travaux suite à acquisition :

4 acquéreurs ont déclaré vouloir réaliser des travaux suite à l'acquisition, ces travaux concernent principalement l'amélioration du système de chauffage, l'isolation et des travaux de personnalisation. Le coût de ces travaux varie entre 14 000 et 36 000 €. Ces travaux sont financés partiellement par un emprunt en complément de l'apport personnel.

Droit de préférence :

Depuis 2006, l'article L443-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitat stipule qu'Hamaris bénéficie d'un droit de préférence en cas de revente dans les 5 ans et que, dans le cas où la vente a été effectuée à un prix inférieur à l'estimation de France Domaine ou depuis la loi ELAN à un montant inférieur au prix de mise en vente, une part de la plus-value réalisée peut être reversée à l'office.

En 2021, aucune demande de purge du droit de préférence ne nous a été transmise.

HAMARIS, OPH de la Haute-Marne - Conseil d'Administration d'HAMARIS en date du 16 juin 2022

Délibération annuelle sur la politique de vente

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023



ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE

Sérialisation :

Le prix offre au locataire accordant une garantie de rachat et une garantie de relogement. Elles consistent dans un engagement pris par Hamaris, de procéder sous certaines conditions, en cas « d'accident de la vie » au rachat du logement à un prix défini et au relogement des personnes.

Les compromis signés entre le 29 janvier 2009 et le 10 mars 2011, la durée maximale des garanties de rachat et de relogement était de 10 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.

Le 10 mars 2011 et le 14 novembre 2019, elles ont été ramenées à 8 ans.

Après la parution du décret n°2019-1183 du 15 novembre 2019, la garantie de rachat est devenue obligatoire pour toutes les ventes sous conditions et pour une durée de 10 ans. Par délibération du 12 novembre 2019, le Conseil d'Administration d'Hamaris a décidé de maintenir la garantie de relogement et la durée de rachat à 10 ans.

En 2021, la sécurisation de l'accédant a été intégrée dans tous les actes de ventes.

Elles sa mise en place en 2009, 216 logements ont été acquis avec sécurisation de l'accédant :

En décembre 2021, **113 ventes** bénéficiaient encore de cette garantie pour un montant total garanti par Hamaris de **6 258 583 €**.

A ce jour, aucun acquéreur n'a demandé la mise en œuvre de la garantie de rachat et ou de relogement.

Remise pour ancienneté :

Afin de tenir compte de leur fidélité, les locataires se portant acquéreur de leur logement bénéficient d'une remise pour ancienneté.

En 2021, **3 ménages** ont acquis leur logement en profitant d'un prix préférentiel pour ancienneté. Les remises accordées varient de 8,5 à 15 % du prix de vente, pour une remise moyenne de **8 242 €** (en 2020, 5 ménages avaient bénéficié d'une remise moyenne de 3 271 €).

Coproportés

Commune	Programme	Date de délibération	Nb logts initial	Nb logts cessibles	Nb logts vendus	Observations
Rouvroy sur Marne	Résidence « Les Tileuls »	17/12/2009	20	16	10	1 bâtiment de 4 logements est destiné à être démolli.
	Totaux		20	16	10	

5-1-2 Politique de vente

5-1-2-1 Objectifs

Les derniers plans stratégiques de patrimoine et prévisionnel financier (Visial) à 10 ans prévoient un objectif de vente de 20 logements par an et un flux financier de 1,3 M€ par an.

Cet objectif doit permettre de réaliser les opérations d'investissement prévues.

Outre l'aspect financier, Hamaris souhaite offrir à ses locataires la possibilité d'un véritable parcours résidentiel, du logement collectif au logement individuel et in fine à l'accession à la propriété. Et pour beaucoup, devenir propriétaire ne serait pas envisageable dans le parc privé ou par la construction neuve, et l'acquisition d'un logement locatif social est leur seule opportunité compte tenu des tarifs pratiqués.

La politique de vente élaborée en 2017 a continué de porter ses fruits en 2021 : 11 logements du cœur de cible ont été vendus (9 l'avaient été en 2020).

La politique de vente 2022 consiste en une reconduction de ce qui avait été décidé avec quelques ajustement ou actualisation.

Les principaux objectifs de cette politique de vente restent :

- Un nombre constant de logements mis en vente
- La fluidification du processus
- Le découpage du patrimoine individuel cessible en 3 périmètres dans lesquels une stratégie différente sera appliquée :
 - ✓ Le cœur de cible où la vente de logements vacants sera privilégiée (244 logements)
 - ✓ Un périmètre élargi où des actions de communication seront effectuées régulièrement et où la vente à l'occupant sera privilégiée (310 logements)
 - ✓ Le reste du patrimoine où nous traiterons les demandes spontanées des locataires.

- Le maintien de pratiques : remise pour ancienneté, garantie de rachat et de relogement pendant 10 ans

Ceci dans le respect des conditions réglementaires.

5-1-2-2 Mise en vente du cœur de cible

Le cœur de cible comprend des programmes sur lesquels la vente globale avait déjà fait l'objet d'autorisations, auxquels s'ajoutent les logements attractifs qui peuvent être difficiles à louer compte tenu des loyers élevés (financement PLS etc...) ou des programmes où des ventes ont déjà été réalisées de manière significative.

Pour chaque programme, en fonction du nombre de logements locatifs sociaux dans le quartier et sur la commune, il a été proposé :

- Soit la vente partielle dans le but de créer de la mixité en conservant une offre locative
- Soit la vente complète du programme

Pour l'ensemble de ce patrimoine, il est proposé aux locataires occupants d'acquiescer leur logement avec possibilité de bénéficier d'une remise pour ancienneté aux conditions définies ci-après, et tous les logements se libérant seront mis en vente en tant que vacant :

- Tout logement se libérant est mis en vente. Si la vente n'est pas conclue ou un compromis signé dans un délai satisfaisant, il sera remis en location.
- Les actions préalables à toute vente sont anticipées (découpage parcellaire, accord de l'Etat puis inscription dans la CUS etc...) afin de réduire le délai du processus de vente.
- Des actions commerciales soutenues (portes ouvertes, publicité, prospection ciblée etc...) sont mises en œuvre.

Rappel du processus

Pour chaque programme, les logements identifiés et une fourchette de prix de vente sont présentés et font l'objet d'une délibération du bureau du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est autorisé à vendre aux locataires occupants ou à retenir un candidat et à signer l'acte de vente des logements vacants sans nouvelle délibération tant que le prix de vente se situe à l'intérieur de cette fourchette.

Pendant les dossiers de vente à des employés de l'office, administrateurs (ou à leur proches), fournisseurs ou les cas particuliers visés ci-dessus, seront présentés pour décision au Bureau du Conseil d'Administration.

Dans le cadre de la vente de logements vacants et à l'intérieur des fourchettes de prix établies et validées par le Bureau du Conseil d'Administration, la vente se fait conformément aux critères établis par la loi ELAN et validées par le Conseil d'Administration en date du 12 décembre 2019

Cœur de cible : programmes avant fait l'objet d'une décision du Bureau du Conseil d'Administration (Fixant les fourchettes de prix et autorisant le Directeur Général à procéder aux ventes sans nouvelle délibération.)

Commune	Programme	ESI	Année mise en service	Nb logt initial	Nb logts cessibles	% logts cessibles	Nb logts restant à vendre	Date Bureau Conseil Administration	Observations
Arc en Barrois	Rue Huyg et Rossignol	0172.50	1974	20	20	100%	8	30/06/2021	1 vente en 2021
Braucourt	Rue de la Sablière et rue du Bonheur	1824.50	2008	8	2	25%	2	16/05/2019	Ne concerne que les 2 logts PLS du programme
Chamarandes Choignes	Les Hautes-Charrières	0962.50 0962.51	1995	20	8	40%	2	05/10/2017 14/03/2018 14/03/2019	1 vente en 2021 1 logt vacant en cours de vente
Chamarandes Choignes	Les Vergers	1252.51	2007	31	15	48%	8	05/10/2017	1 vente en 2021 1 vente en 2022
Colombey les 2 Eglises	Rue d'Assens	1402.51	2004	6	2	33%	2	24/05/2018	Concerne logt PLS + logt mitoyen
Donjeux	Le Grand Chanot II	1751.52	2003	7	1	14%	1	16/05/2019	Ne concerne que le logt PLS du programme
Eclaron	Onigel	1822.50 1822.51 1822.52	1994 1996 1997	50	26	43%	7	05/10/2017	3 ventes en 2021
Eclaron	Rue du Canal	1822.54	2008	17	9	53%	9	10/10/2019	Ne concerne que les 9 logts PLS du programme
Eurville Bienville	Rue de La Plante Rue Robert Lemut Rue des Pierres	0482.50 0482.51 0482.52	1994 1998 2001	32	17	53%	9	30/11/2017 pour 15 logements à compléter	
Joinville	Rue des Chivres et rue du Bois Sauvage	2503.50 2503.51 2503.52	1993 1995 2001	53	23	43%	18	18/01/2018	1 vente en 2021 1 logt vacant en cours de vente
Langres	Le Pré Vert (Cours Pierre Bérégovoy)	2692.50 2692.51 2692.52 2692.53	1990 1992 1994 1994	67	27	40%	9	05/07/2018	1 logt vendu en 2021
Langres	Rue Paul Eluard	2693.51	2002	6	6	100%	5	05/07/2018	
Langres	Les Jésuites	2693.53	2008	8	8	100%	8	16/05/2019	
Langres	Rue Victor Hugo	2695.50	1971	5	5	100%	2	30/06/2021	
La Porte du Nogent	Rue Paul	3314.51	1974	24	24	100%	4	30/11/2017	

HAMARIS, OPH de la Haute-Marne - Conseil d'Administration d'HAMARIS en date du 16 juin 2022

Délibération annuelle sur la politique de vente

Der (Montier en Der)	Percheron	3314.52	1977																		
Nogent	Rue du Bosquet	3533.50	2004	2	2	20%	1	30/11/2017											1 vente en 2021		
Rolampont	Rue du 8 Mai	4322.50	1976	6	6	100%	2	17/11/2016 et 16/05/2019													
Saint Blin	Rue de la Chervau	4441.50	1977	9	9	100%	3	14/03/2019											3 logts vacants en cours de vente		
Sainte Livière	Allée des Brunelles	1823.50	2003	12	8	67%	4	30/11/2017											2 logts vacants en cours de vente		
Vecqueville	Rue des Lilas, des Roses et Victor Hugo	5122.50	1975	15	15	100%	7	16/05/2019													
Villiers en Lieu	Rue du Grand Pré Nord	5341.50	2000	20	10	50%	7	05/10/2017											1 vente en 2021		
Wassy	Rue des Sources	5502.53	1994	33	17	52%	8	30/11/2017											1 logt vacant en cours de vente		
Wassy	Rue des Tilleuls	5502.50 5502.51	1978 1979	20	20	100%	6	30/11/2017											1 vente en 2021 2 ventes en cours		
Totaux													471	280		132					

Cœur de cible : Programme n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision du Bureau du Conseil d'Administration suivant les nouvelles modalités de mise en vente.

Ville	Programme	ESI	Année mise en service	Nb logts initial	Nb logts cessibles	% logts cessibles	Nb logts restants à vendre	Observations
Juzennecourt	Chemin du Bauzon	2531.51	2005	13	3	23%	3	Delibérations du Bureau des 05/11/2009 et 28/01/2016 à compléter par fourchette de prix modalité de mise en vente
Langres	Ouches et Turenne individuels*	2694.50 2694.51	1959	160	128	80%	82	2 ventes en 2021 et 1 vente en 2022
Langres	Les Roises	2693.54	2009	17	4	24%	3	1 vente en 2022
La Porte du Der (Montier en Der)	Rue du Clos Marguerite Bavoux	3314.55	2008	10	10	100%	10	
Nogent	Rue des Rosiers	3533.51	2009	5	5	100%	5	

Envoyé en préfecture le 14/04/2023
Reçu en préfecture le 14/04/2023
Publié le 14/04/2023



ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE

HAMARIS, OPH de la Haute-Marne - Conseil d'Administration d'HAMARIS en date du 16 juin 2022

Délibération annuelle sur la politique de vente



Commune	Rue	Surface (m²)	Année mise en service	Nb logts Initial	Nb logts cessibles	% logts cessibles	Nb logts restants à vendre	Observations
Biesles	Rue des Noisetiers	4323,52	2007	11	5	45%	5	Ne concerne que le logt PLS du programme
	Rue du Professeur Bouchard	3314,50	1959	3	3	100%	1	
Bouffémont	Rue du Haut des Vignes	3312,50	1959	4	4	100%	1	
	Impasse de la Gare	4051,50	1959	4	4	100%	1	
Cœur de cible				233	172		112	

* La mise en vente en tant que vacant intervient dès que 50% d'un ensemble de 4 ou 6 logements a été vendu

Programme enlevé du cœur de cible à la demande de la commune en raison de la forte demande de logements locatifs :

Ville	Programme	ESI	Année mise en service	Nb logts Initial	Nb logts cessibles	% logts cessibles	Nb logts restants à vendre	Observations
Treix	Rue du Buisson	4941,50	2005	6	6	100%	5	Délibération du 18/01/2018
	Chaugnot							

5-1-2-3 Mise en vente dans le périmètre élargi

Ce périmètre est défini en fonction des typologies de logements, du montant des loyers pratiqués, du taux de rotation, de la rentabilité des opérations et des plus-values possibles.

Il s'agit de vente aux locataires occupants avec :

- Remise pour ancienneté aux conditions définies ci-après,
- Mise en œuvre d'actions commerciales (publicité, prospection ciblée...),
- La vente d'un logement vacant pourra être envisagée de manière exceptionnelle après décision du Bureau du Conseil d'Administration.

Les dossiers sont présentés individuellement pour décision au Bureau du Conseil d'Administration.

En cas de vente exceptionnelle d'un logement vacant, la vente se fera conformément à la réglementation en vigueur.

Programmes du périmètre élargi

Ville	Programme	ESI	Année mise en service	Nb logts Initial	Fin.	Nb logts cessibles	Nb logts restants à vendre
Arc en Barrois	Rue du Val Dieu	0173,50	1992	15	PLA	15	11
Barnes	Lot. Les 4 Chênes	0371,50	1989	5	PLA	5	5
Bayard sur Marne	Imp. des Varennes	2652,51	1990	4	PLA	4	4
Bayard sur Marne	Rue des Sapins	2653,50	1986	11	PLA	11	7
Bayard sur Marne	Rue des Sapins (2e T)	2653,51	1988	15	PLA	15	7
Bayard sur Marne	Le Bois Planté	2654,50	1990	8	PLA	8	5
Biesles	Rue de Lorraine (2 ^{ème} tranche)	0502,51	1994	4	PLA	4	3

Biesles	Rue de Bavèrre	0501,50	1996	7	PLA	7	4
Bologne	La Champagne	0584,50	1999	10	PLA	10	10
Bourbonne les Bains	Cité Champagne	0602,50	1966	4	HLMO	4	4
Breuvannes en Bassigny	Chemin des Fleurs (1 ^{ère} tranche)	0742,51	1995	6	PLA	6	5
Brousseval	6 individuels	0791,50	1994	6	PLA	6	4
Chararandes - Choignes	Rue Saint Martin	1252,50	1993	8	PLA	8	8
Champsevraine	Corgirron	1431,50	1999	8	PLA	8	4
Chateaufillain	Rue des Pavillons (2e T)	1142,50	1977	8	HLMO	8	6
Coupray	Rue Principale	1461,51	2003	4	PLUS	4	4
Doulevant le Chateau	Rue de la Forge	1783,50	1995	5	PLA	5	4
Fayl Billot	Rue Marguerite Prudent	1973,50	1992	10	PLA	10	10
Fronces	Lotissement DATAR	0862,50	1975	30	HLMO	30	23
Fronces	Rue des Cerisiers	0862,52	2002	4	PLUS	4	4
Fronville	Place de la Roncière	2121,50	1977	12	HLMO	12	7
Langres	Ancien foyer SNCF	2693,50	1992	1	PLAI	1	1
Lannes (Cne de Rolampont))	Rue de la Barre	2701,50	1988	2	PLA	2	2
Le Montsaugonnais	Les Charmilles	4052,50	1988	4	PLA	4	3
Le Montsaugonnais	Place du Crey	4052,52	1975	4	HLMO	4	4
Longeau Percy	Les Ochières 1 ^{ère} tranche	2922,50	1991	10	PLA	10	7
Le Montsaugonnais	Av de Bourgoigne	5092,50	1963	8	HLMO	8	8
Lifroid le Petit	La Castille	2891,50	1975	8	HLMO	8	8
Mandes la Côte	6 individuels	3051,50	1995	6	PLA	6	6
Manois	Pré Thriot	3063,50	1969	7	HLMO	7	4
Manois	lot. Des Carrés	3061,51	1990	6	PLA	6	6
Manois	Le Trobat (1 ^{ère} et 2 ^{ème} tranche)	3461,50	1989	8	PLA	8	5
Mussey sur Marne		3461,51	1991	8	PLA	8	5
Nogent	Rue du Bosquet	3533,50	2004	8	PLUS	8	7
Odival	Rue de la Noue	3611,50	1998	8	PLA	8	7
Prez sous Lafauche	Rue de la Vierge	4071,50	1991	3	PLA	3	3
Riaucourt	Rue du Chateau	4211,50	1985	4	PLA	4	2
Rimaucourt	Rue des Acacias	4232,50	1963	16	HLMO	16	16
Rimaucourt	Rue des aracias	4232,51	1965	14	HLMO	14	13
Rimaucourt	Rue des Bouleaux	4232,52	1970	7	HLMO	7	5
Rives Deroises	Longeville sur La Laine	2931,50	1993	5	PLA	5	5
Rives Deroises	Longeville sur la Laine	2931,51	1993	2	PLA	2	2
Saint Blin	Rue des Vergers	4441,52	2007	2	PLUS	2	2
Saint Urbain Marconcourt	Les Planies	4562,50	1974	12	HLMO	12	6
Sommevoire	Les 3 Poiriers I	4791,50	1994	5	PLA	5	5
Sommevoire	Les 3 Poiriers II	4791,51	1997	6	PLA	6	6
Sommevoire	Les trois Poiriers III	4791,52	2002	5	PLUS	5	5
Thivel	Rue du Moulin	4881,50	1992	5	PLA	5	3
Thionnace les Joinville	Rue du Puits Haut / rue de la Mazelle	4902,52	2002	6	PLUS	6	6

Val de Meuse	Les Pâquerettes	3321 50	1972	1	HLMO	1	1
Vecqueville	Rue Jacques Brel	5122 51	1996	10	PLATS	10	10
Vecqueville	Rue J Brel / Rue G Brassens	5122 52	1996	12	PLA	12	11
Viéville	Le Moulin	5221 51	1998	8	PLA	2	2
Total périmètre élargi				387		381	310

5-1-2.4 Le reste du patrimoine

Sur tous les logements restants, nous ne traiterons que les demandes d'acquisition spontanées sans actions commerciales ciblées (information générale via les différents supports de communication habituels : offres de ventes générales via les avis d'échéances et la presse, Quartiers libres, etc...). Les dossiers seront présentés individuellement pour décision au Bureau du Conseil d'Administration tel que pratiqué aujourd'hui.

La vente d'un logement vacant pourra être envisagée de manière exceptionnelle après décision du Bureau du Conseil d'Administration et la vente se fera conformément à la réglementation en vigueur.

5-1-2.5 Processus

Rappel des conditions réglementaires :

Ne peuvent être vendus :

- les logements de moins de 10 ans,
- les logements présentant une étiquette énergétique F ou G. (étude des travaux à réaliser dans le cas de demandes spontanées),
- les logements en mauvais état technique et ne répondant pas aux normes minimales d'habitabilité,
- les logements dont le terrain a été apporté par bail emphytéotique,
- les logements occupés à leur locataire si ceux-ci les occupent depuis moins de deux ans.

Les prix de ventes sont fixés librement par le vendeur.

Mode de détermination des prix de vente :

Les prix de vente sont établis sur la base d'un calcul financier qui détermine un prix minimum de vente équilibrant financièrement chaque cession.
Le prix minimum de vente devra permettre de générer une plus-value comptable sauf cas très particuliers (désengagement de territoires ou de bâtiments peu attractifs etc...).

Remise pour ancienneté :

Afin de tenir compte de leur fidélité, les locataires se portant acquéreur de leur logement bénéficieront d'une remise pour ancienneté.
Si l'acquéreur est locataire de l'Office depuis de 10 ans révolus, une réduction de 0,5% lui sera consentie par année de présence entière à compter de la 10^{ème} année. Elle est calculée au prorata des années consécutives passées dans le parc de l'Office.

En cas d'acquéreurs multiples, la situation d'ancienneté est basée sur la communauté de vie.
La date de prise en compte pour le calcul de l'ancienneté est celle de notification par Hamaris du prix de vente définitif au futur acquéreur.

Ce dispositif ne s'applique pas dans le cas de locataires se portant acquéreurs d'un logement vacant ou en cas de vente aux bénéficiaires autres que les locataires occupants tels que définis dans l'article L443-11 du CCH (conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants).

Garantie de rachat et de relogement

Telle que définie par délibération du Conseil d'Administration du 12 décembre 2019.

5-2. LOCATIONS DIVERSES

5.2.1 Bilan

Pas de cession en 2021.

5.2.2. Objectifs

Foyers

A ce jour, Hamaris reste propriétaire du foyer logement de Froncles et du foyer occupationnel de Breuvannes en Bassigny (en bail emphytéotique au bénéfice de l'APAIH jusqu'au 31 juillet 2056).

L'APAIH n'occupe plus le foyer de Froncles.

Les deux logements de fonction sont en cours de vente en tant que vacants après travaux d'amélioration énergétique et d'individualisation, conformément à la réglementation en vigueur (délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 10 septembre 2020).

Concernant les locations diverses, il est proposé au Conseil d'Administration :

- De poursuivre le désengagement des logements foyers par la vente

APRES EN AVOIR DELIBERE, le Conseil d'Administration DECIDE, à l'unanimité :

- De prendre acte du bilan des ventes 2021,
- De valider la politique de vente telle que proposée ci-dessus,
- D'autoriser le Directeur général à donner mandat à une ou plusieurs agences immobilières, à un notaire ou à toute autre personne compétente en la matière pour la vente de certains biens,
- D'autoriser le Directeur Général à ne pas faire usage du droit de préférence dans le cas d'une revente pour les acquéreurs dans le délai correspondant,
- D'autoriser le Directeur Général à signer toutes les pièces administratives, juridiques et financières relatives à ce sujet,
- D'autoriser le Directeur Général à régler les dépenses afférentes,
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles pour la réalisation de cette politique de vente.

RESULTAT DU VOTE : A L'UNANIMITE

Chaufaut, le 16 JUIN 2022

Le Président

Bertrand OLLIVIER

VENTES DE LOGEMENTS



Commune	Adresse logement acquis	Typologie	Tête mise en location	Ramtae accordée	Prix de vente après remise	Plus Value sur prix de vente après remise	Date signature de l'acte	Perimètre	Observations
CORGRIGNON	4 rue de la Petite Corvée	3	1999		56 500,00 €	25 635,51 €	02/02/2021	Perimètre élargi	Locataire occupant
WASSY	28 rue des Tilleuls	4	1979		50 000,00 €	42 715,27 €	12/03/2021	Cœur de cible	Locataire occupant
ARC EN BARROIS	7 rue Val Dieu	4	1992	8,5%	75 030,00 €	4 553,26 €	16/03/2021	Autre	Locataire occupant
ECLARON	21 rue de l'Origel	5	1994		90 000,00 €	46 464,44 €	31/03/2021	Cœur de cible	Vacant vendu à personne extérieure
NEUILLY L'ÉVÊQUE	2 rue du Pré Genlithomme	4	1989		64 000,00 €	30 353,97 €	20/05/2021	Autre	Locataire occupant
ARC EN BARROIS	15 rue Henri Rossignol	3	1974		31 600,00 €	26 342,45 €	04/06/2021	Autre	Locataire occupant
ECLARON	16 rue des Vignes	5	1996		90 000,00 €	52 674,98 €	14/06/2021	Cœur de cible	Vacant vendu à locataire autre bailleur social
LANGRES	6 rue Jean Thabourat	4	1958		44 000,00 €	40 010,81 €	22/06/2021	Cœur de cible	Locataire occupant
BOLOGNE	9 rue James Beaus	3	1988		70 000,00 €	38 682,96 €	15/07/2021	Autre	Ascendants du locataire occupant
CHAMARANDES-CHOIGNES	9 rue de la Prairie	5	2007		117 000,00 €	30 015,27 €	06/08/2021	Cœur de cible	Vacant à locataire du parc social dans le département
WASSY	11 rue des Sources	4	1994		104 000,00 €	5 321,37 €	15/10/2021	Cœur de cible	Vacant à locataire du parc social dans le département
LANGRES	65 Pré Vert	5	1994	11,5%	85 845,00 €	41 611,31 €	22/10/2021	Cœur de cible	Locataire occupant
CHAMARANDES-CHOIGNES	8 imp des Antes	5	1995		115 000,00 €	76 432,70 €	10/11/2021	Cœur de cible	Vacant à locataire du parc social dans le département
LANGRES	10 rue Jean Thabourat	4	1958	15,0%	37 400,00 €	33 410,47 €	19/11/2021	Cœur de cible	Locataire occupant
NOGENT	18 rue du Bosquet	4	2004		93 000,00 €	31 439,19 €	03/12/2021	Cœur de cible	Vacant à locataire du parc social dans le département
BIESLES	10 rue de Savrière	4	1988		77 000,00 €	43 975,76 €	14/12/2021	Autre	Locataire occupant
ECLARON	4 rue de l'Origel	3	1994		78 000,00 €	47 599,19 €	14/12/2021	Cœur de cible	Vacant à locataire du parc social dans le département
Total					1 277 775,00 €	703 137,91 €			

Cœur de cible : 11
 Perimètre élargi : 1
 Autre : 5

5. ANNEXE
 Délibération annuelle sur la politique de vente

Conseil d'administration d'Hamaris
 du 16 juin 2022

Annexe n°2

Nombre de logements vendus	Nombre de ventes			Informations complémentaires
	2019	2020	2021	
22	18	17		Uniquement individuels.

Type	Le logement moyen			Informations complémentaires (ventes 2021)
	2019	2020	2021	
IV	IV	IV	IV	Type III : 24% - Type IV : 47% - Type V : 29%
Surface habitable	87 m²	80 m²	85 m²	
Age du logement	32 ans	30 ans	32 ans	
Prix de vente plus-value moyen	809 €/m² surface habitable	848 €/m² surface habitable	870 €/m² surface habitable	Les prix variant de 508 à 1 246 €/m² surface habitable
Prix de vente moyen	70 610 €	66 707 €	75 163 €	
Plus-value moyenne	38 145 €	38 452 €	41 361 €	
DPE	Consommation énergétique : E (232 kWhEP/m².an) GES : D (36 kgéqCO²/m².an)	Consommation énergétique : D (230 kWhEP/m².an) GES : D (29 kgéqCO²/m².an)	Consommation énergétique : D (216 kWhEP/m².an) GES : D (35 kgéqCO²/m².an)	3 logements en catégorie C 7 logements en catégorie D 2 logs avec travaux pour amélioration énergétique

L'acquéreur moyen

Ménage	L'acquéreur moyen			Informations complémentaires (ventes 2021)
	2019	2020	2021	
2,27 personnes	2,71 personnes	2,18 personnes		9 logements ont été acquis par des personnes seules. 3 acquéreurs < 30 ans et 2 acquéreurs > 60 ans.
46 ans	40 ans	45 ans		Ressources des ménages par rapport aux plafonds PLUS1 <60% : 30% 60-80% : 17,5% 80-100% : 17,5% 100-120% : 17,5% >120% : 17,5%
Revenus mensuels du ménage	2 280€	2 150€	2 270 €	88 % des personnes ayant acquis seule sont en CDI, FP ou retraite 87 % des personnes en couples ont deux sources de revenus régulières (CDI, FP, retraites, ...)
Durée moyenne de l'emprunt	19 ans	20 ans	19 ans	82 % des acquéreurs ont eu recours à un prêt bancaire
Ancienneté dans logement à la demande	12 ans	10 ans	13 ans	7 logements ont été vendus en tant que vacants
Durée du processus de vente	17 mois	17 mois	13 mois	Délai entre la demande et l'acte authentique (hors vacants). Le délai moyen pour la vente des vacants entre le dépôt de la candidature et la signature de l'acte est de 4,5 mois.

L'article L443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, dispose que « le Conseil d'Administration de chaque organisme délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente ».

Je vous rappelle que depuis 2008, vous avez décidé de mettre en œuvre une politique de vente offensive. Celle-ci a porté ses fruits jusqu'en 2016 mais semble trouver ses limites aujourd'hui.

CONSEIL D'ADMINISTRATION Du 15 JUIN 2017 à 10H00
5 / DELIBERATION ANNUELLE SUR LA POLITIQUE DE VENTE
Délibération n° 2017 012 CA

5-1-1-1 Bilan des ventes 2016

5-1-1-1-1 Bilan des ventes 2016

Le bilan des ventes a déjà été esquissé dans le rapport d'activité.

22 logements individuels ont été vendus en 2016 : 16 ventes ont été signées au profit des locataires occupants, 2 au profit des descendants, 4 logements vacants ont été vendus, 3 à des locataires de l'office et 1 à une personne physique extérieure.

Le montant total des ventes de logements pour l'année 2016 s'élève à 1 670 874 €.

Le prix moyen de vente d'un logement est de 75 948,82 € dégageant une plus-value moyenne, par rapport à la Valeur Nette Comptable, de 38 349,07 €.

Par ailleurs, le remboursement anticipé moyen des emprunts correspondants est de 10 000 € par logement.

Les plus-values dégagées par ces ventes seront réinvesties dans les opérations de construction et de réhabilitation.

Le logement moyen vendu est un logement de type IV de 89 m², construit il y a 29 ans.

Le ménage moyen est composé de 2,8 personnes et les acquéreurs ont en moyenne 46 ans. Ce ménage est locataire du logement acquis depuis 8 ans, il dispose de ressources nettes mensuelles de 2 200 € et emprunte sur une durée de 20 ans pour l'acquisition de son logement (cf. détail en annexe n°1).

En 2016, la durée du processus de vente entre la demande et la signature de l'acte authentique de vente est en moyenne de 16 mois (il varie entre 8 mois et 2 ans) pour la vente de logements occupés. Pour les logements vacants il est en moyenne de 10 mois entre le départ du dernier locataire et la signature de l'acte (il varie entre 8 et 19 mois).

Points particuliers.

Travaux suite à acquisition :

10 acquéreurs ont déclaré vouloir réaliser des travaux suite à l'acquisition, ces travaux concernent principalement des remplacements partiels de menuiseries extérieures, l'amélioration de l'isolation, la modification ou l'amélioration du système de chauffage ainsi que des travaux d'aménagement (cuisine ou salle de bains). Le coût de ces travaux varie entre 3 000 et 11 000 €. Ces travaux sont financés partiellement par un prêt (8 dossiers) en complément de l'apport personnel.

Droit de préférence :

Depuis 2006, l'article L443-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose qu'Hamaris bénéficie d'un droit de préférence en cas de revente dans les 5 ans et que dans le cas où la vente a

15 administrateurs sont présents, 5 administrateurs ayant donné un pouvoir, le quorum est atteint.

Étaient présents :

- Mme Anne-Marie NEDELEC, vice-présidente d'HAMARIS, désignée par le Conseil Départemental,
- M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil Départemental
- M. Jean-Pierre BRUNSEAU, désigné par l'U.D.A.F. de la Haute-Marne,
- Mme Michelle COLLARD, élue par les locataires,
- Mme Evelyne CORREANI, désignée par le Conseil Départemental,
- M. Robert COSTANZA, désigné par le Conseil Départemental,
- M. Thierry DEGLIN, désigné par le Conseil Départemental,
- Mme Sophie DELONG, désignée par le Conseil Départemental,
- M. Patrick DUSAPIN, élu par les locataires
- M. Nicolas FUERTES, désigné par le Conseil Départemental,
- M. Gérard GROSLAMBERT, désigné par le Conseil Départemental,
- M. Michel HUARD, désigné par l'union départementale CFDT,
- M. Daniel JEANS, désigné par la Caisse d'Allocations Familiales de la Haute-Marne,
- M. François ROBIN, représentant une association œuvrant dans le domaine de l'insertion
- Mme Amina TAYRI, élue par les locataires,

Avait donné un pouvoir :

- M. Jacky BOICHOT, désigné par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. COSTANZA), M. Serge BURTE, élu par les locataires (Pouvoir à M. DUSAPIN), M. Manuel GALLAND, désigné par l'Union Départementale C.G.T (Pouvoir à M. HUARD), M. Bertrand OLLIVIER, désigné par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. GROSLAMBERT), M. Frédéric ROUSSEL, désigné par les associés des collecteurs du 1° logement (Pouvoir à Mme NEDELEC),

Étaient excusés :

- M. Le Préfet de la Haute Marne, représenté par M. MARTINO, Chef du service Habitat et Construction (DDT), M. Francis ARNOUD, désigné par le Conseil Départemental, Président d'HAMARIS, Mme Frédérique CELESTE, Commissaire aux comptes, Société KPMG.

Étaient absentes :

- Mme Yvette ROSSIGNEUX, désignée par le Conseil Départemental, Mme Marie-José RUEL, désignée par le Conseil Départemental,

Assistaient en outre à la réunion :

- M. Jean-Pierre BARBELIN, Directeur Général, M. Jacques CHAMBAUD, Directeur Clientèle, Directeur Général Adjoint, Mme Marie-Laure BEGARD, Secrétaire du Comité d'Entreprise, Mme Sandra CATTAN, Directrice des Ressources Internes, M. Christophe LEGROS, Directeur du patrimoine, Mme Corinne MORO, Directrice financière, Mme Cindy SCHMITT, Assistante de Direction.





été réalisée à un prix inférieur à l'estimation de la Direction de l'immobilier de l'Etat (« DIE » anciennement France Domaine) une part de la plus value réalisée peut lui être reversée.
En 2016, 2 personnes ayant acquis leur logement depuis moins de 5 ans ont revendu leur bien sans que l'office n'use de son droit de préférence. Les biens ayant été vendus à l'époque à un prix supérieur à l'estimation de France Domaine aucune somme n'a été restituée à Hamaris.

Garantie de rachat :

Hamaris offre au locataire accédant une garantie de rachat et une garantie de relogement. Elles consistent dans un engagement pris par Hamaris de procéder, sous certaines conditions, en cas d'« accident de la vie » au rachat du logement à un prix défini et au relogement des personnes.
Pour les compromis signés entre le 29 janvier 2009 et le 10 mars 2011, la durée maximale des garanties de rachat et de relogement était de 10 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente. Depuis le 10 mars 2011, elle a été ramenée à 8 ans.
En 2016, 15 logements ont été acquis avec sécurisation de l'accédant.

Depuis sa mise en place en 2009, 144 logements ont été acquis avec sécurisation de l'accédant.

Au 31 décembre 2016, 130 ventes bénéficiaient encore de cette garantie pour un montant total garanti par HAMARIS de **6 498 898 €**.

A ce jour, aucun acquéreur n'a demandé la mise en œuvre de la garantie de rachat ni de relogement.

Remise pour ancienneté :

Par délibération en date du 27 mai 2010, le Conseil d'Administration a décidé d'accorder une remise pour ancienneté pour les acquéreurs locataires de l'office depuis plus de 10 ans.

En 2016, 10 ménages ont acquis leur logement en profitant d'un prix préférentiel pour ancienneté. Les remises accordées varient de 0,5 à 13,5% du prix de vente, pour une remise moyenne de **2 630 €** (3,8%) (en 2015, 16 ménages avaient bénéficié d'une remise moyenne de 5 450 €).

Compromis						
Commune	Programmes	Date de délibération	Nb logts initial	Nb logts cessibles	Nb logts vendus	Observations
Chamarandes-Choignes	Résidence St Martin	17/12/2009	5	5	4	
Rouvroy sur Marne	Résidence « Les Tillulets »	17/12/2009	20	16	10	1 bâtiment de 4 logements est destiné à être démol.
Totaux			25	21	14	

5-1-2 Politique de vente 2017-2020

5-1-2-1 Objectifs

Les derniers plans stratégiques de patrimoine et prévisionnel financier (Visial) à 10 ans prévoient un objectif de vente de 20 logements par an au prix moyen de 60 000 € soit un flux financier de 1,2 M€ par an.

L'ANCOIS, dans son dernier rapport, a souligné que l'effort d'investissement prévu dans l'analyse prévisionnelle est soutenable mais lié à la réalisation effective des ventes de patrimoine prévues. Outre l'aspect financier, Hamaris souhaite offrir à ses locataires la possibilité d'un véritable parcours résidentiel, du logement collectif au logement individuel et in fine à l'accession à la propriété.

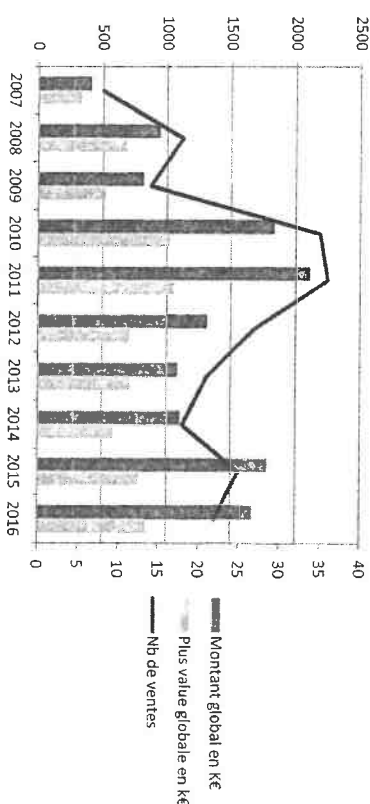
Pour beaucoup, devenir propriétaire ne serait pas envisageable dans le parc privé ou par la construction neuve, et l'acquisition d'un logement locatif social est leur seule opportunité compte tenu des tarifs pratiques.

5-1-2-2 Constat

A ce jour, il est prévu de vendre 14 logements cette année pour environ 1 100 000 € et 11 sont possibles en 2018 pour un montant de 660 000 €.

L'historique des ventes des 10 dernières années est détaillé ci-dessous :

Année	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nb de ventes	8	18	14	35	36	27	21	18	25	22
Montant global en K€	408	944	816	1833	2 115	1 314	1 085	1 105	1 787	1 671
Plus value globale en K€	332	689	527	1 022	1 057	712	720	591	787	844



Conformément aux précédentes décisions, des enquêtes ciblées ont été menées sur les programmes identifiés comme pouvant être proposés à la vente afin de susciter des achats.

En 2015, 288 ménages ont été destinataires d'une information sur la possibilité qu'il leur était offerte d'acquiescer le logement qu'ils occupent, seuls 8 d'entre eux ont répondu être intéressés. En 2016, sur les 126 ménages enquêtés, seuls 10 ont répondu favorablement.

Chaque ménage a été rencontré et une proposition de prix lui a été transmise.

Une seule vente a été signée et 4 dossiers sont en cours d'instruction.

Ce très faible taux de réponses entraîne mécaniquement une baisse du nombre de ventes en 2017 et en 2018 et remet en cause la stratégie des enquêtes telle qu'elles étaient pratiquées.

Cette baisse nous amène également à nous interroger sur nos pratiques en la matière.

5-1-2-3 Proposition d'une nouvelle stratégie

Il est proposé les deux objectifs suivants :

Définition du cœur de cible
A1 Programmes déjà autorisés (Etat au 10/05/2017)

Commune	Programme	ESI	Année mise en service	Nb logt initial	Nb logts cessibles	% logts cessibles	Nb logts restant à vendre	Tx rotation	Nb de ventes potentielles par an	Observations
Langres	Le Pré Vert	2692.50	1990	67	27	40%	13	16%	2	Délibération du Conseil d'Administration du 16 juin 2016 et décision du Bureau du CA du 10/10/2013
		2692.51	1992							
		2692.52	1994							
		2692.53	1994							
Chamarandes Choignes	Les Hautes-Charnières	0962.50	1995	20	8	40%	8	5%	0,4	Délibération du Conseil d'Administration du 16 juin 2016 et décision du Bureau du CA du 19/11/2015
		0962.51								
Joinville	Rue des Chèvres et rue du Bois Sauvage	2503.50	1993	53	23	43%	22	9%	2	Délibération du Conseil d'Administration du 16 juin 2016 et décision du Bureau du CA du 19/11/2015
		2503.51	1995							
		2503.52	2001							
Eclaron	Onigel	1822.50	1994	60	26	43%	17	17%	3	Délibération du Conseil d'Administration du 16 juin 2016 et décision du Bureau du CA du 19/11/2015
		1822.51	1996							
		1822.52	1997							
Rolampont	Rue du 8 Mai	4322.50	2016	6	6	100%	5	13%	0,7	Délibération du Conseil d'Administration du 16 juin 2016 et décision du Bureau du CA du 17/11/2016
Langres	Ouches et Turenne individuels	2694.50	1959	160	22	14%	10	6%	0,6	Délibération du Conseil d'Administration du 16 juin 2016 et décision du Bureau du CA du 05/11/2016 et du 28/01/2017
		2694.51								
Totaux				366	112	31%	75		9	

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023

ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



- 1/ l'augmentation du nombre de logements proposés à la vente, dans les secteurs porteurs,
- 2/ La fluidification du processus de vente.

Pour atteindre ces objectifs, le patrimoine individuel cessible est divisé en 3 périmètres :

- A - Identification d'un « cœur de cible » dans lequel tout logement se libérant ne serait pas remis en location et serait systématiquement proposé à la vente,
- B - Identification d'un « périmètre élargi » de logements déterminés comme cessibles sur lequel des actions commerciales soutenues seraient initiées principalement auprès des locataires occupants,
- C - Le reste du patrimoine individuel cessible.

La vente de collectifs n'est pas envisagée compte tenu des difficultés rencontrées, mais pourra être réactivée à l'horizon 2019/2020.

5-1-2-4 Définition des périmètres

A) le cœur de cible

Le cœur de cible comprend des programmes sur lesquels la vente globale a déjà fait l'objet d'autorisations, auxquels s'ajoutent les logements attractifs difficiles à louer compte tenu des loyers élevés (financement PLS etc...) ou des programmes où des ventes ont déjà été réalisées de manière significative.

Pour chaque programme, en fonction du nombre de logements locatifs sociaux dans le quartier et sur la commune, il sera proposé :

- soit la vente partielle dans le but de créer de la mixité en conservant une offre locative
- soit la vente complète du programme

Pour l'ensemble de ce patrimoine, il sera proposé aux locataires occupants d'acquiescer leur logement et tous les logements se libérant seront mis en vente en tant que vacant.



Définition du cœur de cible
A2 Nouveaux programmes à acter avec les communes concernées

Programme	ESI	Année mise en service	Nb logts initial	Fin.	Nb logts cessibles	% logts cessibles	Nb logts restants à vendre	Taux de rotation	Nb de ventes potentielles annuel	Observations
Les Vergers	1252,51	2007	31	PLUS	15	48%	15	13%	2	Identification à réaliser
Les 3 Poitiers	1402,51	2004	6	PLUS	2	33%	2	28%	0,6	Cession du logement PLUS + logement mitoyen
Le Grand Chanot II	1751,52	2003	7	PLUS	1	14%	1	16%	0,2	
Rue de la Plante	0482,50	1994	32	PLA	15	47%	9	12%	1	Identification à réaliser
Rue Robert Lemut	0482,51	1998								
Rue des Pierres	0482,52	2001								
Rue Paul Euard	2693,51	2002	6	PLUS	6	100%	5	23%	1	Tous les PLUS
Ouches et Turanne Individuels	2694,50	1959	160	HLMO	112	70%	72	6%	4	Vente de tous les bâtiments ou une vente à déja eu lieu
Rue Paul Percheron	3314,51	1974	24	HLMO	24	100%	6	0	0	Première vente en 1997
Rue du Bosquet	3533,50	2004	10	PLUS	2	20%	2	7%	0,1	Tous les PLUS
Rue des Noisetiers	4323,52	2007	11	PLUS	5	45%	5	6%	0,3	Tous les PLUS
Rue de la Chervau	4441,50	1977	9	HLMO	9	100%	4	17%	0,7	Première vente en 2005
Allée des Brunelles	1823,50	2003	12	PLUS	6	50%	4	33%	1	Identification à réaliser
Rue du Buisson Chaupnot	4941,50	2005	6	PLUS	6	100%	6	28%	2	Tous les PLUS
Rue des Lilas, des Roses et Victor Hugo	5122,50	1975	15	HLMO	15	100%	7	10%	1	Première vente en 2007
Rue du Grand Pré Nord	5341,50	2000	20	PLA - PLALM	10	50%	8	20%	2	Identification à réaliser
Rue du Rochet et rue du Levant	5351,50	2005	13	PLUS	5	38%	5	23%	1	Identification à réaliser
Rue des Sources	5502,53	1994	33	PLA	17	52%	11	7%	1	Identification à réaliser
Rue des Tilluils	5502,50	1978	20	HLMO	20	100%	9	8%	1	Première vente en 1997
Totaux	5502,51	1979	415		270		171		19	

Cœur de cible	781	382	49%	246	28
----------------------	------------	------------	------------	------------	-----------

HAMMARIS, OPH de la Haute-Marne - Conseil d'Administration d'HAMMARIS en date du 15 juin 2017

Délibération annuelle sur la politique de vente

B) Le périmètre élargi
Ce périmètre est défini en fonction des typologies de logements, du montant des loyers pratiques, du taux de rotation, de la rentabilité des opérations et des plus-values possibles. La vente aux occupants sera la stratégie privilégiée.

Ville	Programme	ESI	Année mise en service	Nb logts initial	Fin.	Nb logts cessibles	Nb logts restants à vendre	Observations
Arc en barros	Rues Huing et Rossignol	0172,50	1974	20	HLMO	20	11	
Bayard sur Marne	Imp des Valerims	2652,51	1990	4	PLA	4	4	
Bayard sur Marne	Rue des Sapius	2653,50	1986	11	PLA	11	7	
Bayard sur Marne	Rue des Sapius (2è T)	2653,51	1988	15	PLA	15	9	
Bayard sur Marne	Le Bois Plante	2654,50	1990	8	PLA	8	6	
Blestes	4 Individuels	6502,51	1994	4	PLA	4	3	
Bologne	La Champagne	0584,50	1999	10	PLA	10	10	
Bourbonne les Bains	Cité Champagne	0602,50	1966	4	HLMO	4	4	
Brousseval	6 Individuels	0791,50	1994	6	PLA	6	6	
Chararandes - Chagnes	Rue Saint Martin	1252,50	1993	8	PLA	8	8	
Champsevraine	Cormon	1431,50	1999	8	PLA	8	6	
Chateaufort	Rue des Pavilons (2è T)	1142,50	1977	8	HLMO	8	6	
Coupray	Rue Principale	1461,51	2003	4	PLUS	4	4	
Doulevant le Chateau	Rue de la Forge	1783,50	1995	5	PLA	5	4	
Frondes	Lotissement DAIAR	0862,50	1975	30	HLMO	30	24	
Frondes	Rue des Censiers	0862,52	2002	4	PLUS	4	4	
Langres	Ancien Foyer SNCF	2693,50	1992	1	PLA1	1	1	
Langres	Rue Victor Hugo	2695,50	1971	5	ILM	5	4	
Le Montsauleonnais	Oite Administrative	4051,50	1959	4	HLMO	4	1	
Le Montsauleonnais	Les Charmilles	4052,50	1988	4	PLA	4	3	
Le Montsauleonnais	Place du Crey	4052,52	1975	4	HLMO	4	4	
Le Montsauleonnais	Av de Bourgogne	5092,50	1963	8	HLMO	8	8	
Mandres la Côte	6 Individuels	3061,50	1995	6	PLA	6	6	
Odival	Rue de la Noue	3611,50	1998	8	PLA	8	8	
Rimaucourt	Rue du Chateau	4211,50	1985	4	PLA	4	2	
Rimaucourt	Rue des Acacias	4232,50	1963	16	HLMO	16	16	
Rimaucourt	Rue des acacias	4232,51	1965	14	HLMO	14	14	
Rimaucourt	Rue des Boudoux	4232,52	1970	7	HLMO	7	5	
Rives Derivoises	Longeville sur La Laine	2931,50	1993	5	PLA	5	5	
Rives Derivoises	Longeville sur la Laine	2931,51	1993	2	PLA	2	2	
Saint Blin	Rue des Vergers	4441,52	2007	2	PLUS	2	2	

HAMMARIS, OPH de la Haute-Marne - Conseil d'Administration d'HAMMARIS en date du 15 juin 2017

Délibération annuelle sur la politique de vente

Saint Urbain Maconcourt	Les Plantes	4562.50	1974	12	HLMO	12	6	
Ville	Programme	ESI	Année mise en service	Nb logts initial	Finance ment	Nb logts cessibles	Nb logts restants à vendre	Observations
Sommevoire	Les 3 Poiriers I	4791.50	1994	5	PLA	5	5	
Sommevoire	Les 3 Poiriers II	4791.51	1997	6	PLA	6	6	
Sommevoire	Les trois Poiriers III	4791.52	2002	5	PLUS	5	5	
Thonnance les Joinville	Rue du Puits Haut / rue de la Mazelle	4902.52	2002	6	PLUS	6	6	
Vai de Meuse	Les Pâqueuettes	3321.50	1972	1	HLMO	1	1	
Vecqueville	Rue Jacques Brel	5122.51	1996	10	PLATS	10	10	
Vecqueville	Rue J Brel / Rue G Brassens	5122.52	1996	12	PLA	12	11	
Vieville	Le Moulin	5221.51	1998	8	PLA	6	6	
Total périmètre élargi				304		302	253	

C) Le reste du patrimoine :

Sur tous les logements restants, nous ne traiterons que les demandes d'acquisition spontanées.

5-1-2-5. Actions prévues

A) De manière générale

- Poursuite de la remise pour ancienneté aux mêmes conditions (varie entre 0,5 et 15 % à partir de 10 ans d'ancienneté)
- Poursuite de la sécurisation HLM pendant une durée de 8 ans aux mêmes conditions

B) Cœur de cible

- Tout logement se libérant est mis en vente. Si la vente n'est pas conclue ou un compromis signé dans un délai satisfaisant et au maximum de 12 mois, il sera remis en location.
- Anticiper les actions préalables à toute vente (découpage parcellaire, estimations de la DIE, accord des communes et de l'Etat etc...) participera à la réduction du délai du processus de vente.
- Actions commerciales soutenues (portes ouvertes, publicité, prospection ciblée etc...)

D) Périmètre élargi

- Vente aux locataires occupants
- Actions commerciales (publicité, prospection ciblée...)

La vente d'un logement vacant pourra être envisagée de manière exceptionnelle après décision du Bureau du Conseil d'Administration.

D) Reste du patrimoine

Pas d'actions commerciales ciblées (information générale via les différents supports de communication habituels : offres de ventes générales via les avis d'échéances et la presse, Quartiers libres, etc....).
La vente d'un logement vacant pourra être envisagée de manière exceptionnelle après décision du Bureau du Conseil d'Administration.

5-1-2-6 Processus

A) Rappel des conditions réglementaires :

- Ne peuvent être vendus :
- les logements de moins de 10 ans
- les logements présentant une étiquette énergétique F ou G. (étude des travaux à réaliser dans le cas de demandes spontanées)

HAMARIS, OPH de la Haute-Marne - Conseil d'Administration d'HAMARIS en date du 15 juin 2017

Délibération annuelle sur la politique de vente

- les logements en mauvais état technique et ne répondant pas aux normes minimales d'habitabilité
- les logements dont le terrain a été apporté par bail emphytéotique

Les prix de ventes doivent être compris dans une fourchette de +/- 35% par rapport aux estimations de la DIE.

B) Cœur de cible

Pour chaque programme, les logements identifiés pour la vente et une fourchette de prix de vente seront estimés et feront l'objet d'une délibération du bureau du Conseil d'Administration après réception des estimations de la DIE et consultation et avis des communes concernées.

Le Directeur Général sera autorisé à vendre aux locataires occupants ou à retenir un candidat et à signer l'acte de vente des logements vacants sans nouvelle délibération tant que le prix de vente se situera à l'intérieur de cette fourchette.

Cependant les dossiers de vente à des employés de l'office, administrateurs, ou à leur proches, fournisseurs ou les cas particuliers exigeant un dépassement du délai de 12 mois visé ci-dessus (Paragraphe 5.1.2.5 B/), seront présentés pour décision au Bureau du Conseil d'Administration.

Dans le cadre de la vente de logements vacants et à l'intérieur des fourchettes de prix établies et validées par le Bureau du Conseil d'Administration, la vente se fera au plus offrant des locataires pendant la période de 2 mois qui leur est réservée avec préférence à celui qui aura remis son offre en premier en cas d'égalité. En cas d'absence d'offres de locataires de l'Office pendant le délai, le choix se fera parmi toutes les propositions reçues dans les mêmes conditions, puis en cas de non réception d'offres pendant le délai de 2 mois, la vente se fera au premier candidat ayant remis une offre acceptable (au moins au minimum annoncé dans la publicité).

C) Périmètre élargi et reste du patrimoine

Les dossiers seront présentés individuellement pour décision au Bureau du Conseil d'Administration tel que pratiqué aujourd'hui.

En cas de vente exceptionnelle d'un logement vacant, la vente se fera au plus offrant comme exposé ci-dessus.

D) Mode de détermination des prix de vente :

Les prix de vente sont établis sur la base des estimations de la DIE et des marchés locaux. Une expertise externe peut être sollicitée le cas échéant.

Par ailleurs, un calcul financier détermine un prix minimum de vente équilibrant financièrement chaque cession.

Le prix minimum de vente devra permettre de générer une plus value comptable sauf cas très particuliers (désengagement de territoires ou de bâtiments peu attractifs etc...). Il sera au moins égal à l'estimation de France Domaine minorée 35%.

Le prix maximum de vente sera fixé à l'estimation de la DIE majoré de 35%.

E) Généralité :

En sus du bilan annuel au Conseil d'Administration, un bilan à la fin de chaque semestre sera présenté au Bureau.

5.2.1 Bilan

En 2016, le foyer logement de Breuannes en Bassigny a été vendu à l'APAJH pour la somme de 427 000 € et le bail emphytéotique du foyer Marie Pocard de Maranville a été résilié au 31 décembre 2016 avec une contrepartie financière de 200 000 €.

5.2.2. Objectifs

Foyers

A ce jour, Hamaris reste propriétaire du foyer logement de Froncles et du foyer occupationnel de Breuannes en Bassigny (dont le terrain a été apporté par l'APAJH par bail emphytéotique).

HAMARIS, OPH de la Haute-Marne - Conseil d'Administration d'HAMARIS en date du 15 juin 2017

Délibération annuelle sur la politique de vente

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023



ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



uite à plusieurs rencontres avec le gestionnaire, le foyer logement de Fronclas sera partiellement démolit et la partie restante sera cédée à l'APAH.

Des contacts ont également été pris en vue de la résiliation du bail emphytéotique et la cession du foyer occupational de Breuvannes en Bassigny.

est rappelé que les prix de cession sont calculés de manière à ce que la vente soit « neutre » financièrement pour les 2 parties à partir du capital restant dû, des intérêts compensateurs et des frais liés au remboursement de l'emprunt, de la reconstitution des fonds propres utilisés lors de la construction et du remboursement du solde de la provision pour gros travaux.

Gendarmeries

la gendarmerie de Clefmont qui était vouée à démolition a finalement été vendue le 29 mars 2017 pour la somme de 500 €. la gendarmerie de Laferté sur Amance n'ayant pas trouvé acquéreur devrait être cédée gratuitement à la commune.

Concernant les locations diverses, il est proposé au Conseil d'Administration :

- De poursuivre le désengagement des logements foyers par la vente
- De céder des gendarmeries désaffectées ne pouvant pas être relouées.

APRES EN AVOIR DELIBERE, le Conseil d'Administration DECIDE à l'unanimité :

- De prendre acte du bilan des ventes 2016,
- De valider la politique de vente telle que proposée ci-dessus,
- D'autoriser le Directeur général à donner mandat à une ou plusieurs agences immobilières, à un notaire ou à toute autre personne compétente en la matière pour la vente de certains biens,
- D'autoriser le Directeur Général à ne pas faire usage du droit de préférence dans le cas d'une revente pour les acquéreurs dans le délai correspondant,
- D'autoriser le Directeur Général à signer toutes les pièces administratives, juridiques et financières relatives à ce sujet,
- D'autoriser le Directeur Général à régler les dépenses offertes.
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles pour la réalisation de cette politique de vente.

RESULTAT DU VOTE : A L'UNANIMITE	
Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture	Chauumont, le 15 juin 2017
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur le 06/06/2017 06:24:03/91997-20170615-2017-012-CA-DE	La Vice-présidente ANNE-MARIE NEDJLEC
Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 20/06/2017	

HAMMANS, OPH de la Haute-Marne - Conseil d'Administration d'Hammanis en date du 15 juin 2017

 Délibération annuelle sur la politique de vente

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

052-403891997-20170615-2017-012-CA-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/06/2017

Annexe n°1

Nombre de ventes		Le logement moyen	
2014	2015	2016	Informations complémentaires
18	25	22	Hors vente foyers et bureaux.

Le logement moyen		Le logement moyen	
2014	2015	2016	Informations complémentaires
Type IV	Type IV	Type IV	(ventes 2014) Type III : 18% - Type IV : 50% Type V : 23% - Type VI : 9%
Surface habitable 88 m ²	88 m ²	89 m ²	
Age du logement 30 ans	27 ans	29 ans	
Prix de vente moyen 701 €/m ² surface habitable	819 €/m ² surface habitable	862 €/m ² surface habitable	Les prix variant de 482 à 1.226 €/m ² surface habitable
Prix de vente plus-value moyenne 61.373 €	71.487 €	75.948 €	
Consommation énergétique : E (294 kWhEP/m ² .an) GES : F (56 kgéqCO ₂ /m ² .an)	Consommation énergétique : E (250 kWhEP/m ² .an) GES : D (34 kgéqCO ₂ /m ² .an)	Consommation énergétique : E (238 kWhEP/m ² .an) GES : E (38 kgéqCO ₂ /m ² .an)	12 logements en catégorie D 7 logements en catégorie E 3 logements en catégorie F

L'acquéreur moyen		L'acquéreur moyen	
2014	2015	2016	Informations complémentaires
Ménage 2,5 personnes	2,4 personnes	2,8 personnes	(ventes 2016) 10 logements ont été acquis par des personnes seules. 12 logements par des couples
Age 48 ans	49 ans	46 ans	1 acquéreur avait moins de 30 ans et 3 avaient plus de 60 ans
Revenus mensuels 2.270 €	2.330 €	2.200 €	Ressources des ménages par rapport aux plafonds PLUS : <60% : 32% 60-80 % : 13,5% 80-100% : 32% 100-120 % : 13,5% >120% : 9%
Durée moyenne de l'emprunt 15 ans	16 ans	20 ans	100% des personnes ayant acquis seule sont en CDI
Ancienneté dans le logement au moment de la demande 11 ans	11 ans	8 ans	75% des personnes en couples ont deux sources de revenus régulières (CDI, retraites, ...)
Durée du processus de vente 19 mois	18 mois	16 mois	Seul 1 ménage n'a pas eu recours à un prêt bancaire
			32 % des ménages étaient dans le logement depuis moins de 5 ans, 2 logements ont été vendus aux descendants et 2 en tant que vacants
			Délai entre la demande et l'acte authentique (hors vacants)

Afin de réaliser l'objectif de vendre 20 logements annuellement pour générer un flux financier de 1.200.000 € destinés à financer nos investissements, le Conseil d'Administration du 15 juin 2017 a décidé la mise en place d'une nouvelle politique destinée à dynamiser nos ventes.

Celle-ci prévoit entre autres la définition d'un périmètre « cœur de cible » de 246 logements dans lequel tout logement se libérant sera mis en vente.

Il a également été décidé d'anticiper toutes les actions préalables à la vente sur ce cœur de cible afin de pouvoir les réaliser dans les meilleurs délais.

L'avis du Conseil Municipal sur le périmètre et les conditions de vente sur la rue des Chivres et la rue du Bois Sauvage à Joinville, a été sollicité en date du 03 octobre 2017 et réponse nous est parvenue le 06 décembre 2017 (délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2017).

L'estimation de chaque logement par le pôle d'évaluation domanial de la Direction Générale des Finances Publiques a été sollicitée le 21 juillet 2017 et les estimations nous sont parvenues le 10 août 2017.

Sur la base de ces avis et estimations, de calculs financiers et des prix du marché local, il est proposé la grille de prix ci-jointe. (Pour mémoire le Conseil d'Administration a délégué au Bureau la définition de cette grille de prix.)

A l'intérieur des fourchettes de prix définies, le Directeur Général est autorisé à vendre les logements concernés sans nouvelle délibération, hors cas particuliers (vente à des salariés, administrateurs, fournisseurs, ...).

Il est rappelé qu'un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire, ou sous conditions de ressources à son conjoint, à ses ascendants ou descendants et que les ménages, locataires depuis plus de 10 ans consécutifs d'un logement propriété de l'office, bénéficieront à ce titre d'une remise pour ancienneté en cas d'acquisition du logement occupé (variant entre 0,5 et 1,5 %).

En cas de vente d'un logement vacant, la vente se fera au plus offrant des locataires pendant une durée de 2 mois, avec préférence à celui qui aura remis son offre en premier en cas d'égalité.

En cas d'absence d'offres de locataires de l'Office pendant ce délai, le choix se fera parmi toutes les propositions reçues dans les mêmes conditions. En cas de non réception d'offres pendant ce même délai, la vente se fera ensuite au premier candidat ayant remis une offre acceptable (au moins égale au minimum annoncé dans la publicité).

Pièces jointes en annexes :

- Grille de prix
- Plan
- Délibération de la commune en date du 28 novembre 2017

APRES EN AVOIR DELIBERE, le Bureau du Conseil d'Administration DECIDE, à l'unanimité :

- De valider la grille de prix proposée,
- D'accepter la cession aux locataires, ou à leurs conjoints, ascendants ou descendants logement occupé sur la rue des Chivres et rue du Bois Sauvage à Joinville aux conditions définies ci-dessus, sous réserve de l'autorisation de vente de Madame le Préfet,

<p align="center">BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Réunion du 18 JANVIER 2018</p> <p align="center">3/ ACTES DE DISPOSITION SUR LE PATRIMOINE 3.4 – Politique de vente de logements</p> <p align="center">JOINVILLE Rue des Chivres et rue du Bois Sauvage</p> <p align="center">Délibération n° 2018 008 BUR</p>

Six administrateurs composant le Bureau du Conseil d'administration sont présents. Le quorum est donc atteint.

Etait présents :


- Mme Yvette ROSSIGNEUX, désignée par le Conseil départemental, Présidente d'Hamaris,
- M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental,
- Mme Michelle COLLARD, représentante des locataires,
- M. Robert COSTANZA, désigné par le Conseil départemental,
- M. Michel HUARD, représentant l'Union départementale C.F.D.T.,
- M. André NOÏROT, désigné par le Conseil départemental.

Avait donné pouvoir :

- Mme Anne-Marie NEDELEC, désignée par le Conseil départemental. Vice-présidente d'Hamaris, avait donné pouvoir à Mme Yvette ROSSIGNEUX,

Assistaient en outre à la réunion :

- M. Jean-Pierre BARBELIN, Directeur général,
- M. Jacques CHAMBAUD, Directeur général adjoint, Directeur clientèle,
- Mme Sandra CATTAN, Directrice des ressources internes,
- M. Christophe LEGROS, Directeur du patrimoine,
- Mme Corinne MORO, Directrice financière,
- Mme Christine DELALOY, Chargée d'activité,
- Mme Cindy SCHMITT, Assistante de direction.

 <p>Hamaris - OPH de la Haute-Marne Siège social 27 avenue Victor-Hugo B.P. 1059 52002 Joinville-la-Petite-Croix T 03 25 12 13 25 - F 03 25 25 25 79 www.hamaris.fr M. Christophe DELALOY - 03 25 12 13 25</p>
--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
052-403891997-20180118-2018-008-BUR-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/02/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
052-403891997-20180118-2018-008-BUR-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/02/2023

Envoyé en préfecture le 14/04/2023
Reçu en préfecture le 14/04/2023
Publié le 14/04/2023
ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE





- D'accepter la cession conformément à la procédure de vente des logements vacants, des biens se libérant sur la rue des Chivres et rue du Bois Sauvage à Joinville aux conditions définies ci-dessus, sous réserve de l'autorisation de vente de Madame le Préfet,
- D'autoriser le Directeur Général à régler les dépenses et à encaisser les recettes afférentes,
- D'autoriser le Directeur général à signer tous actes, compromis et documents relatifs à ces dossiers,
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles en application de la présente délibération.

RESULTAT DU VOTE : A L'UNANIMITE

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture le

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
052-403891997-20180118-2018-008-BUR-DE

Accusé certifié exécutoire

Président du conseil - 01/02/2018

Chaumont, le 18 janvier 2018

La Présidente,
Yvette ROSSIGNEUX

	ESI	1ère mise en location	type	RUE	SHAB	SCORR	SUTILE	Référence cadastrale	Superficie de la parcelle m²	Position	VNC au 31/12/2018	CRD au 31/12/2018	Avis Domaniaux 10/08/2017	Prix mini	Prix Maxi
Type III															
Tranche 1	2503.50.55.5016	01/07/1993	F3	5 RUE DES CHIVRES	73	110		AP n°407	412	Accolé 1 côté	29 874 €	22 882 €	73 000 €	55 250 €	98 550 €
	2503.50.55.5017	01/07/1993	F3	2 RUE DES CHIVRES	73	110		AP n°396	496	Accolé 1 côté	29 874 €	22 882 €	73 000 €	55 250 €	98 550 €
Tranche 2	2503.51.55.5007	15/07/1995	F3	16 RUE DES CHIVRES	68	104		AP n°417	314	Accolé 1 côté	31 391 €	27 252 €	68 000 €	53 125 €	91 800 €
	2503.51.55.5012	15/07/1995	F3	26 ROND POINT DES CHIVRES	67	105		AP n°444	403	Accolé 1 côté	30 929 €	26 851 €	67 000 €	53 125 €	90 450 €
	2503.51.55.5015	15/07/1995	F3	32 ROND POINT DES CHIVRES	67	105		AP n°441	449	Accolé 1 côté	30 929 €	26 851 €	67 000 €	53 125 €	90 450 €
	2503.51.55.5020	15/07/1995	F3	42 RUE DES CHIVRES	67	105		AP n°436	374	Accolé 1 côté	30 929 €	26 851 €	67 000 €	53 125 €	90 450 €
Tranche 3	2503.52.55.5001	01/08/2001	F3	15 RUE DES CHIVRES	69		71,82	AP n°428	281	Accolé 1 côté	35 918 €	29 530 €	69 000 €	53 125 €	93 150 €
	2503.52.55.5002	01/08/2001	F3	17 RUE DES CHIVRES	69		71,82	AP n°427	490	Accolé 1 côté	35 918 €	29 530 €	69 000 €	53 125 €	93 150 €
Type IV															
Tranche 1	2503.50.55.5003	01/07/1993	F4	14 RUE DU BOIS SAUVAGE	95	144		AP n°402 et 411	494	Accolé 1 côté	38 877 €	29 778 €	85 000 €	68 000 €	114 750 €
	2503.50.55.5006	01/07/1993	F4	9 RUE DU BOIS SAUVAGE	95	144		AP n°380 et 385	425	Accolé 1 côté	38 877 €	29 778 €	85 000 €	68 000 €	114 750 €
	2503.50.55.5001	01/07/1993	F4	10 RUE DU BOIS SAUVAGE	111	152		AP n°382 et 400	336	Accolé 1 côté	45 424 €	34 793 €	93 000 €	72 250 €	125 550 €
	2503.50.55.5002	01/07/1993	F4	12 RUE DU BOIS SAUVAGE	111	152		AP n°401	323	Accolé 2 côtés	45 424 €	34 793 €	93 000 €	72 250 €	125 550 €
	2503.50.55.5007	01/07/1993	F4	11 RUE DU BOIS SAUVAGE	111	152		AP n°379 et 384	334	Accolé 2 côtés	45 424 €	34 793 €	93 000 €	72 250 €	125 550 €
	2503.50.55.5008	01/07/1993	F4	13 RUE DU BOIS SAUVAGE	111	152		AP n°378 et 390	369	Accolé 1 côté	45 424 €	34 793 €	93 000 €	72 250 €	125 550 €
	2503.50.55.5015	01/07/1993	F4	3 RUE DES CHIVRES	111	152		AP n°408	333	Accolé 2 côtés	45 424 €	34 793 €	110 000 €	72 250 €	148 500 €
Tranche 2	2503.51.55.5008	15/07/1995	F4	18 RUE DES CHIVRES	91	137		AP n°418	389	Accolé 1 côté	42 009 €	36 469 €	91 000 €	65 450 €	122 850 €
	2503.51.55.5011	15/07/1995	F4	24 ROND POINT DES CHIVRES	87	132		AP n°445	292	Accolé 1 côté	40 162 €	34 866 €	87 000 €	63 750 €	117 450 €
	2503.51.55.5016	15/07/1995	F4	34 ROND POINT DES CHIVRES	87	132		AP n°440	334	Accolé 1 côté	40 162 €	34 866 €	87 000 €	63 750 €	117 450 €
Tranche 3	2503.51.55.5019	15/07/1995	F4	40 ROND POINT DES CHIVRES	87	132		AP n°437	384	Accolé 1 côté	40 162 €	34 866 €	75 000 € (*)	63 750 €	101 250 €
	2503.52.55.5011	01/12/2001	F4	27 RUE DU BOIS SAUVAGE	85		88	AP n°448	275	Accolé 1 côté	44 479 €	36 569 €	80 000 €	63 750 €	108 000 €
	2503.52.55.5012	01/12/2001	F4	29 RUE DU BOIS SAUVAGE	85		88	AP n°447	396	Accolé 1 côté	44 479 €	36 569 €	80 000 €	63 750 €	108 000 €

* estimation du 17/07/2017

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

052-403891997-20180118-2018-008-BUR-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet - 01/02/2018

Hamaris



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance ordinaire du 28 novembre 2017

REF : 2017 / 106

L'on deux nuit dix sept, le 28 du mois de novembre à 19 heures 00, le Conseil Municipal de la Ville de JOINVILLE, assemblée au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Bernard OLLIVIER, Maire, pour la tenue de la session ordinaire, en suite de la convocation faite par M. le Maire de ladite Ville le 22 novembre 2017.

Présents : M. OLLIVIER - Mme MAIGROT - M. LAMBERT - Mme JEAN DIT PAINNEL - M. PÉQUET - Mme ADAM - M. FLEURGEON - M. NEVEU - M. ADAM - M. MARIE - M. NIVELAIS - Mme HUMBLLOT - M. MULLER - Mme FION - M. BOHAUD - Mme CHOMPRET - Mme BRINGAND - M. DENES - Mme FATIN - M. MATTERA

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer

Absents excusés :

M. ROZE avait donné pouvoir à Mme BRINGAND
Mme FOURNEL avait donné pouvoir à M. LAMBERT
Mme BITTER avait donné pouvoir à M. NIVELAIS
Mme DREHER avait donné pouvoir à M. OLLIVIER

Absents :

Mme DUILLET
M. GOUVERNEUR
Mme LECORNE

Mme JEAN DIT PAINNEL et M. FLEURGEON ont été désignés pour remplir les fonctions de secrétaire qui ils ont acceptées.

OBJET : CESSIONS DE LOGEMENTS RUES DES CHIVRES ET DU BOIS SAUVAGE PAR HAMARIS

Thierry PAQUET explique que par courrier du 06 octobre 2017, HAMARIS nous a avisé qu'il souhaite procéder à la vente de plusieurs de ses logements rue des Chivres et rue du Bois Sauvage.

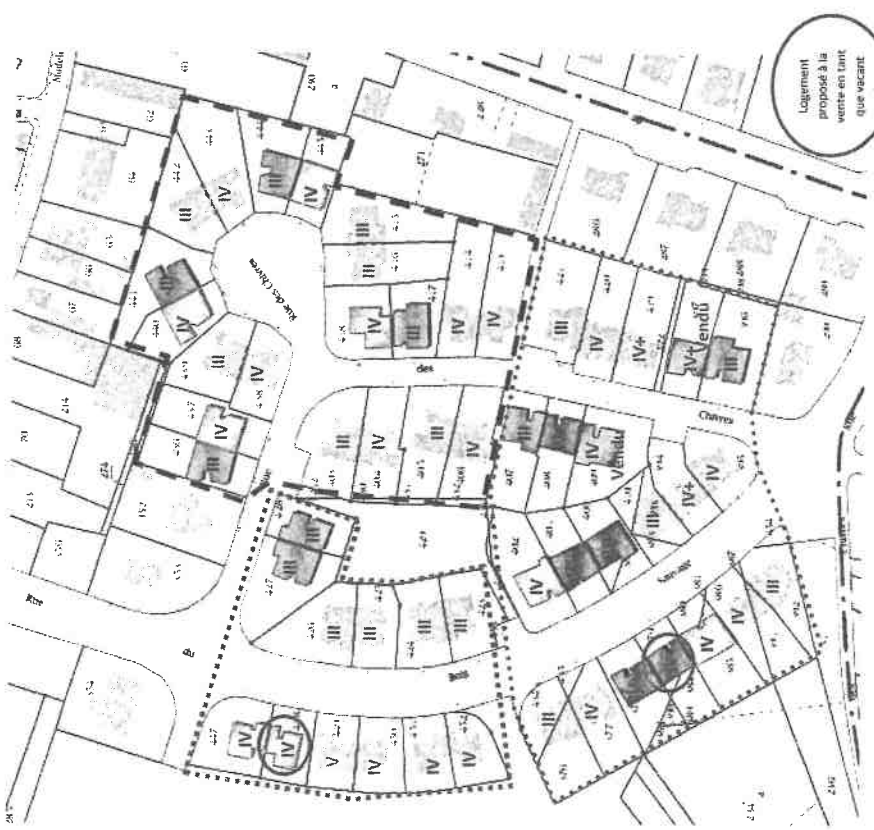
Les logements concernés font l'objet d'un état récapitulatif dans le tableau ci-joint ; cet état est accompagné d'un plan de situation général des logements concernés.

La vente pourra se faire au profit des locataires occupants intéressés (ou sous conditions, leurs descendants ou ascendants) ; en cas de départ, ces logements seront cédés sans être reloués avec priorité donnée aux locataires d'Hamaris pendant deux mois.

Ces opérations permettent de faciliter l'accès à la propriété, des locataires, et de permettre aux personnes qui le souhaitent de procéder dans certains cas à des travaux d'amélioration de leur habitat qui ils ne feraient pas s'ils étaient locataires.

3 4 ANNEXE
JOINVILLE - Politique de vente
rue des Chivres et rue du Bois Sauvage
Bureau du Conseil d'administration d'Hamaris
du 19 janvier 2018

Envoyé en préfecture le 14/04/2023
Reçu en préfecture le 14/04/2023
Publié le 14/04/2023
ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



Joinville - Rue des Chivres et rue du Bois Sauvage.

Tranches
1993 : 21 logts (dont 1 vendu)
1995 : 20 logts
2001 : 12 logts
Soit à l'origine : 53 logts

Typologie	A la construction	Vendus	Reste à vendre
Type III	21		8 logts
Type IV	24	1	8 logts
Type IV+	7	1	5 logts
Type V	1		0
Totaux	53	2	21

Logements vendus ou cessibles : 23 (43%)

F

Bureau du Conseil d'administration d'Hamaris
du 18 janvier 2018

Mise à jour : 05/01/2017

3 4 ANNEXE
JOINVILLE - Politique de vente
rue des Chivres et rue du Bois Sauvage

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023

ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



Envoyé en préfecture le 01/12/2017
Reçu en préfecture le 01/12/2017
Affiché le
ID : 052-215201807-20171206-2017DL066-DE

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Municipal décident, à l'unanimité :

- ② **D'autoriser HAMARIS à la vente de ces logements sis rue des Chèvres et rue du Bois Sauvage conformément au plan et tableau récapitulatif joints,**
- ② **De Prendre en considération que ces ventes seront proposées aux locataires occupants intéressés, ou sous conditions, à leurs descendants ou ascendants; ou en cas de départ des locataires, ces logements seront cédés sans être reloués avec priorité donnée aux locataires pendant deux mois.**

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits

Au registre sont les signatures

Pour extrait conforme

Le Maire de JOINVILLE,
Berrand OLLIVIER



COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'une part

HAMARIS, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA HAUTE MARNE, Etablissement Public Industriel et Commercial ; dont le siège social est à CHAUMONT (52000), 27, rue du Vieux Moulin, identifié sous le numéro SIREN 403 891 997 et immatriculé au registre du commerce et des Sociétés de CHAUMONT, sous le n° B 403 891 997 (96 B 12).

Ledit établissement résulte de la transformation de l'OFFICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE LA HAUTE-MARNE en vertu de l'article 6 de l'ordonnance n°2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat, lui-même se substituant par voie de transformation à l'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré de la Haute-Marne dont le numéro SIREN était le 275200020, suivant arrêté ministériel du 05 mai 1995 publié au Journal officiel de la République Française du 7 mai 1995, page 7633.

Représenté par Monsieur Jacques CHAMBAUD, son Directeur Général, nommé à ce poste aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de nomination du Directeur Général en date du 28 novembre 2018 et agissant dans le cadre des pouvoirs qui lui sont reconnus par l'article R. 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitat,

ci-après dénommé LE VENDEUR.

Et d'autre part :

Monsieur Mohamed TAHAR BELARBI, agent de location, célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité demeurant à JOINVILLE, 2 rue des Chivres.

Né savoir :

- Monsieur à Ain Témouchent (Algérie), le 19 septembre 1995
- De nationalité algérienne

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte l'ACCÉDANT ou l'ACQUEREUR

LE BIEN objet des présentes est acquis par Monsieur Mohamed TAHAR BELARBI à concurrence de la totalité en pleine propriété.

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

- Vu le Code de la Construction et de l'Habitat, et notamment les articles L. 443-7 à L. 443-15,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 15 juin 2017,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 16 juin 2022,
- Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 18 janvier 2018.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE LIMINAIRE

L'article L. 443-11 du CCH dispose : « Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire, s'il occupe le logement depuis au moins deux ans. Toutefois, sur demande du locataire qui occupe le logement depuis au moins deux ans, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin. »

Par courrier du 04 janvier 2023, Monsieur Abdallah TAHAR BELARBI et Madame Aïcha BELAREDJ, locataires occupants du logement objet des présentes depuis le 1^{er} février 2012, soit plus de 2 ans, ont demandé que la vente soit conclue au profit de Monsieur Mohamed TAHAR BELARBI, leur fils et la copie de ce courrier est annexée en fin des présentes.

Monsieur Mohamed TAHAR BELARBI, acquéreur, dispose de ressources inférieures à celles fixées par l'autorité administrative.

I. PARTIE

ARTICLE I **OBJET DU COMPROMIS DE VENTE**

Le VENDEUR s'engage à vendre à l'ACCÉDANT, qui s'engage à acquérir les biens immobiliers ci-après désignés, tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances et tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE II **DESIGNATION**

COMMUNE DE JOINVILLE (HAUTE-MARNE)

Un pavillon mitoyen, à usage d'habitation, achevé en 1993, de plain-pied et d'une superficie habitable d'environ 73 m², situé à JOINVILLE (52300), sis 2 rue des Chivres et comprenant :

- Entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains et WC,
- Garage et terrain

Le dit-immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
000	AP	396	2 rue des Chivres	04 à 96 ca
			Contenance totale	04 à 96 ca

ARTICLE III **DELAI DE RETRACTATION**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, L'ACQUEREUR, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter à son seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la notification du présent acte.

Cette rétractation devra être notifiée au VENDEUR par lettre recommandée avec avis de réception ou contre récépissé ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

ARTICLE IV **PRIX**

Si les conditions suspensives se réalisent, la vente aura lieu moyennant le prix principal de : **SOIXANTE MILLE EUROS (67 000 EUR.)**.

Le prix sera payable, en une fois, à la signature de l'acte notarié.

MTB ly

MTB

ARTICLE V FRAIS, DROITS ET EMOLUMENTS

les frais, droits, émoluments et honoraires de l'acte authentique de vente et de ses suites, seront supportés par l'ACCEDEANT, qui s'y oblige, suivant les tarifications applicables au jour de la régularisation, étant précisés que ceux-ci ne sont pas inclus dans le prix de vente indiqué ci-dessus.

L'ACCEDEANT paiera les taxes auxquelles les émoluments sont et pourront être assujettis.

L'ACCEDEANT sera tenu de verser en même temps que son prix d'acquisition et dans les mêmes formes, la provision sur frais demandée par le notaire préalablement à la fixation du rendez-vous de signature de l'acte authentique de vente.

Lequel prix de vente sera payé de la manière indiquée ci-après.

ARTICLE VI PRÊT

L'ACCEDEANT, en vue de financer l'aide d'acquisition envisagée d'avoir recours à un ou plusieurs prêts dont les principales caractéristiques ne sont pas connues à ce jour.

ARTICLE VII TRANSCERT DE PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE DU BIEN

L'ACCEDEANT connaît le bien pour l'avoir visité.

L'ACCEDEANT, du fait de sa qualité de fils de la locataire au moment des présentes, déclare prendre le bien en l'état sans recours contre le VENDEUR quant au bon fonctionnement des équipements (chaudière, VMC, DAAF, ...).

L'ACCEDEANT prendra le bien dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans garantie de la part du VENDEUR de vices cachés.

Cette clause ne pourra jouer pour les vices ou défauts dont le VENDEUR aurait connaissance avant la date de signature du présent compromis.

L'ACCEDEANT est réputé avoir pris connaissance et avoir procédé à toutes les vérifications nécessaires sur l'état, la situation du bien tant physiques, que juridiques (...).

L'ACCEDEANT sera propriétaire de l'immeuble à compter du paiement du prix. Il en aura la jouissance et en assumera les risques à compter de ce paiement. Le transfert de propriété est subordonné à la réitération des présentes dans un acte authentique.

L'ACCEDEANT prendra possession du bien vendu dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance et tel qu'il se poursuit et comporte, sans garantie de contenance.

Ces deux derniers alinéas s'appliqueront, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives énoncées aux présentes.

II. PARTIE**ARTICLE VIII VENTE DE PATRIMOINE DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA HAUTE-MARNE**

Il est ici précisé par Monsieur Jacques CHAMBAUD, es-qualités, que la présente vente sera effectuée conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et notamment aux articles L. 443-7 à L. 443-15.

L'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation (modifié par Ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 - art. 5) précise que :

« I. - II. - Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire, s'il occupe le logement depuis au moins deux ans. Toutefois, sur demande du locataire qui occupe le logement depuis au moins deux ans, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par

l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin. [...] »

IV. - La mise en vente de ces logements doit se faire par voie de publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé.

Lorsqu'une personne physique a acquis soit un logement auprès d'un organisme d'habitations à loyer modéré, soit un logement locatif appartenant à une société d'économie mixte ou à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, elle ne peut se porter acquéreur d'un autre logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou appartenant à une société d'économie mixte ou à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, sous peine d'entacher de nullité le contrat de vente de cet autre logement. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas en cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement, ou si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage ou en cas de séparation du ménage, sous réserve de la revente préalable du logement précédemment acquis. [...] »

Monsieur Mohamed TAHAR BELARBI, acquéreur aux présentes, est descendant par adoption (copie du livret de famille annexé aux présentes) de Monsieur Abdallah TAHAR BELARBI et Madame Archia BELAREDDI titulaires d'un contrat de location pour le bien acquis depuis le 1^{er} février 2012, soit plus de deux ans.

Monsieur Mohamed TAHAR BELARBI, acquéreur aux présentes déclare ne jamais avoir acquis un autre logement locatif social.

Monsieur CHAMBAUD, es-qualités, déclare que la présente décision d'aliéner concerne un logement construit depuis plus de 10 ans par un organisme HLM et suffisamment entretenu, lequel délai est décompté à partir de la date d'achèvement des travaux ; par ailleurs Monsieur CHAMBAUD, es-qualités, déclare que les biens et droits immobiliers présentement vendus répondent aux normes d'habitabilité minimum requises en la matière.

Monsieur CHAMBAUD, es-qualités, déclare que HAMARIS peut valablement effectuer la présente vente, conformément aux dispositions applicables en la matière aux OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT.

Il est ici précisé qu'à la suite d'une demande sera présentée par HAMARIS au représentant de l'Etat dans le département afin qu'il autorise la présente vente.

Les parties au présent acte déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article L. 411-3 du CCH, Chapres littéralement rapportées :

Article L. 411-3 (Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 82) :

« Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du II et des III et VI de l'article L. 443-11 ou du VI de l'article L. 353-15 ;
- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré à un organisme de foncier solidaire en application du premier alinéa du I de l'article L. 443-11 ;
- aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;

M.T.S
M

M.T.B
M

Il est ici précisé que le Conseil d'Administration d'Hamaris a décidé, par délibération du 27 mai 2010, d'accorder une remise pour ancienneté au profit des locataires occupants et dont le montant est calculé au prorata des années consécutives passées dans le parc de l'Office au moment de la proposition de prix définitif. Monsieur Mohamed TAHAR BELARBI, acquéreur aux présentes, n'a pas bénéficié de cette remise, le prix d'acquisition du bien acquis est égal au prix de mise en vente.

Conditions de mise en œuvre du pacte de préférence.

Durée : Pour le cas où, dans le délai de cinq (5) ans l'ACCÉDANT se déciderait à vendre l'immeuble présentement acquis, les parties conviennent ce qui suit :

Notification de la vente projetée : L'ACCÉDANT sera tenu de faire connaître au vendeur, par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire avant de réaliser la vente, l'identité (nom, prénoms, profession, domicile) et éventuellement l'identité du conjoint, de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales et particulières de la vente projetée.

A égalité de prix, et aux mêmes modalités et conditions l'ACCÉDANT devra donner la préférence au bénéficiaire du présent pacte, sur tous autres amateurs. En conséquence, ce dernier aura le droit d'exiger que ledit immeuble lui soit vendu pour un prix égal à celui qui serait offert à l'ACCÉDANT aux présentes et aux mêmes modalités de paiement et conditions.

Acceptation : HAMARIS, Office Public de l'Habitat de la Haute Marne aura un délai de 30 jours maximum, partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée, pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue à l'ACCÉDANT dans ce délai, HAMARIS, Office Public de l'Habitat de la Haute Marne, sera définitivement déchu de son droit.

Décès : En cas de décès de l'ACCÉDANT (avant le terme ci-dessus fixé pour l'expiration du droit de préférence), ses héritiers et représentants seront tenus, même s'ils sont incapables, d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Adjudication : En cas de vente aux enchères publiques par adjudication volontaire ou judiciaire, l'ACCÉDANT ou ses héritiers ou représentants, seront tenus de faire sommation HAMARIS, Office Public de l'Habitat de la Haute Marne, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier de justice, de prendre connaissance du cahier des charges, avec indication des jour, heure et lieu fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas ; HAMARIS, Office Public de l'Habitat de la Haute Marne, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal ; à défaut, le droit de préférence sera définitivement purgé même s'il survient une surenchère.

2) SECURISATION HLM

L'Article L. 443-15-8, créé par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 97 (V) dispose que :

« Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 sont tenus d'inclure dans les contrats de vente une clause de rachat systématique, valable pour une durée de dix ans, applicable en cas de perte d'emploi ou de rupture du cadre familial ou de raisons de santé lorsque la vente se fait au bénéfice d'une personne physique qui remplit les conditions mentionnées à l'article L. 443-1.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Le décret n°2019-1183 du 15 novembre 2019 a fixé les modalités de rachat.

Une garantie de rachat est offerte par HAMARIS à l'ACCÉDANT, personne physique qui remplit les conditions mentionnées à l'article L. 443-1 du CCH, en cas de survenance d'un des événements garantis.

Événements garantis

Sous réserve que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale, l'ACCÉDANT ou en cas de décès, son conjoint ou un de ses descendants directs occupant le logement au jour du décès, peut par le recommandée avec demande d'avis de réception, mettre en jeu la garantie de rachat dans les dix ans

Compromis de Vente - M. Mohamed TAHAR BELARBI - Joinville

- aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré
- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;
- aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.

En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative. »

Il résulte des dispositions de l'article L. 411-3 du Code de la Construction et de l'Habitat que les logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du II et des III et VI de l'article L. 443-11 du même code, ne sont plus soumis aux règles applicables en secteur HLM (plafonds de ressources et de loyer, droit au maintien dans les lieux).

La présente vente entrant dans ces conditions, la convention APL applicable au logement objet des présentes ne sera plus donc applicable à compter de la date de régularisation de l'acte authentique de vente et le logement objet des présentes sera exclu de la convention APL (Article L. 443-10 du Code de la Construction et de l'Habitat (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 97 (V))

ARTICLE IX CONDITIONS PARTICULIÈRES:

1) DROIT DE PREFERENCE

Le présent logement construit par un organisme HLM revêt un caractère social et a bénéficié d'aide ayant permis de minorer son prix de revente.

Les parties au présent acte déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement rapportées :

Article L. 443-12-1 (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 97 (V)) :

« L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.

L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.

Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »

Compromis de Vente - M. Mohamed TAHAR BELARBI - Joinville

compter de la signature de l'acte authentique de vente, dans un délai de douze (12) mois suivant la survenance d'un des faits générateurs suivants :

- Perte d'emploi de l'acquéreur d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi,
- Rupture du cadre familial liée au décès de l'acquéreur, de son conjoint ou de l'un de ses descendants directs occupant le logement avec l'acquéreur, à son divorce ou à la rupture d'un pacte civil de solidarité,
- Raison de santé entraînant une invalidité reconnue soit par la carte "mobilité inclusion" comportant la mention "invalidité" prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles, soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L. 146-9 du même code.

Exclusion de la garantie de rachat :

La garantie de rachat est exclue dans les cas suivants :

- Lorsque l'acquéreur ne remplit pas les conditions mentionnées à l'article L. 443-1 du CCH,
- Lorsque l'ACCEDEANT n'a plus sa résidence principale dans le logement,
- Lorsque le logement n'appartient plus à l'ACCEDEANT ou fait l'objet d'une procédure de saisie immobilière devant un tribunal.

Durée de la Garantie de rachat :

La garantie de rachat est valable pendant dix (10) ans à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.

Prix de rachat :

En cas de mise en jeu de cette garantie, le VENDEUR s'oblige à racheter le logement dans les conditions suivantes :

- Dans les cinq premières années à compter de la date de la signature de l'acte authentique, le prix est égal à 80% du prix de vente du logement au jour de la signature de l'acte authentique,
- De la sixième à la dixième année à compter de la date de signature de l'acte authentique, le prix est égal à 80% du prix de vente du logement au jour de la signature de l'acte authentique, minoré de 1,5 % par année commencée.
- Ce prix est minoré le cas échéant, des frais de réparation rendus nécessaires du fait de dégradations qui ne relèveraient pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté des installations. Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé des trois devis à produire par HAMARIS afférents aux réparations à effectuer.

Modalités :

L'ACCEDEANT dispose d'un délai d'un (1) mois pour refuser ou accepter la proposition de rachat qui lui est formulée en lettre recommandée avec accusé de réception par HAMARIS. Passé ce délai et sans réponse de sa part, l'ACCEDEANT est déchu de cette garantie de rachat.

SI l'ACCEDEANT de mauvaise foi fait de fausses déclarations sur la date, les causes, les circonstances et les conséquences d'un des événements garantis, emploie comme justificatifs des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, l'ACCEDEANT est entièrement déchu de tout droit à la garantie de rachat.

Engagements de l'ACCEDEANT :

Pendant toute la durée de la garantie, l'ACCEDEANT s'engage, à peine de déchéance de tout droit à la garantie de rachat :

- À assurer auprès d'une compagnie d'assurance le logement contre tous dommages,
- À user du logement en bon père de famille.

Et en cas de rachat, l'ACCEDEANT s'engage :

- À rendre le logement libre de toute occupation.

Garantie de relogement

Une garantie de relogement est offerte par HAMARIS à l'ACCEDEANT, personne physique qui remplit les conditions mentionnées à l'article L. 443-1 du CCH, en cas de survenance d'un des événements garantis.

Cette garantie consiste à proposer à l'ACCEDEANT, trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, dans un délai de six mois à compter de la demande de la mise en jeu de ladite garantie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ces offres de location sont faites par HAMARIS dans son patrimoine, correspondant aux besoins et aux possibilités de l'ACCEDEANT.

Cette offre peut consister soit en un maintien de l'ACCEDEANT dans le logement lorsque celui-ci est revendu à l'organisme, soit en une offre de relogement dans le patrimoine locatif d'HAMARIS.

Evénements garantis et modalités :

L'ACCEDEANT peut demander la mise en œuvre de la garantie de relogement dans les mêmes conditions que celles prévues dans le cadre de la garantie de rachat.

Cette demande doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à HAMARIS dans un délai de douze (12) mois suivant le fait générateur. La date de réception de la lettre fait foi pour la computation des délais.

L'ACCEDEANT devra fournir à l'appui de sa demande et au plus tard dans le délai d'un (1) mois suivant sa demande de relogement tous les renseignements, attestations et justificatifs qui lui seront demandés par HAMARIS.

HAMARIS s'engage à lui proposer trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, dans un délai de six mois à compter de la demande de la mise en jeu de ladite garantie.

L'ACCEDEANT ne pourra en aucun cas exiger le maintien dans le logement, objet de la garantie de rachat au titre de la garantie de logement, HAMARIS étant libre de lui proposer d'autres logements.

HAMARIS s'engage à proposer trois offres de relogement correspondant à ses possibilités financières et le logement disposera d'un nombre de pièces principales au moins égal au nombre de personnes à charge composant le ménage de l'ACCEDEANT plus une.

L'ACCEDEANT dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour l'accepter. A l'expiration de ce délai, si l'ACCEDEANT n'a pas accepté l'une des trois offres, la garantie cesse de s'appliquer.

Exclusion de la garantie de relogement :

La garantie de relogement est exclue lorsque l'ACCEDEANT :

- Lorsque l'ACCEDEANT ne remplit pas les conditions mentionnées à l'article L. 443-1 du CCH,
- Dispose de ressources supérieures aux plafonds mentionnés à l'article L. 441-1, dernier alinéa du CCH,
- Ne procède pas à la revente du logement qu'il a acquis auprès d'HAMARIS.

Durée de la Garantie de relogement :

La garantie de relogement est valable pendant dix (10) ans à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE X CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente vente a lieu sous les conditions suspensives ci-dessous, qui sont déterminantes du consentement des parties et sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.



initiales : **MTS**

3) Financement de l'acquisition

Si l'ACCÉDANT finance la présente vente par un emprunt, cette dernière est conditionnée à l'obtention de cet emprunt. Cette condition suspensive produira ses effets jusqu'à l'obtention du prêt par l'ACCÉDANT.

Par suite de cette déclaration, le présent compromis est soumis à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par l'ACCÉDANT. La présente condition suspensive sera réputée accomplie dès la présentation par le ou les établissements financiers sollicités d'une ou plusieurs offres régulières correspondant aux caractéristiques de l'ACCÉDANT.

Néanmoins, si l'ACCÉDANT déclare acheter le BIEN au comptant, il ne pourra pas bénéficier de cette condition suspensive, quand bien même, il aurait postérieurement recours à un emprunt.

ARTICLE XI SERVITUDES – RACCORDEMENT AUX RESEAU :

L'ACCÉDANT profitera des servitudes actives et supportera les servitudes passives attachées au bien vendu. Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent grever l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives, sauf à lui s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR.

Le VENDEUR s'engage, jusqu'à la réitération par Acte Authentique à ne faire aucun acte ayant pour conséquence d'aggraver les servitudes existantes à ce jour.

Le VENDEUR reste garant envers l'ACCÉDANT de l'existence de toutes servitudes grevant l'immeuble dont il aurait connaissance et qu'il n'aurait pas révélées.

Rappel :

L'immeuble, objet des présentes, étant un élément d'un ensemble immobilier locatif plus important il existe des équipements qui donneront lieu soit à la constitution de servitudes soit à des travaux d'individualisation. Le prix de vente tient compte des servitudes ci-après et aucune indemnité ne pourra être réclamée.

Rappel de servitudes

Aux termes d'un acte reçu par Me Séverine ASDRUBAL MATRION, notaire associé à Joinville, les 12 décembre 2017, contenant vente par Hamaris du bien sis 4 rue des Chivres à Joinville (52300), il a été constaté des servitudes, dont la teneur suit littéralement rapportées :

« [...] Constitution de servitudes suivantes :

Réseaux d'évacuation des eaux usées, eaux vannes, eaux de pluie, d'alimentation en gaz, électricité et eau

1°) Eaux usées/eaux vannes et eaux de pluie (facadé Est de l'immeuble)

Désignation du fonds dominant - Le fonds dominant consiste en :

Une maison à usage d'habitation située à JOINVILLE (52300), 2 rue de Chivres, figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
	AP	396	2 rue des Chivres	04 a 96 ca
Contenance totale				04 a 96 ca

Désignation du fonds servant - Le fonds servant consiste en :

Compromis de Vente - M. Mohamed TAHAR BELARBI - Joinville

1) Droit de préemption urbain

L'article L. 213-1 du Code de l'Urbanisme, alinéa 4 (modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 97 (V)) dispose que sont soumis au droit de préemption : ...

« [...] 4° Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l'article L. 443-11 du même code, à l'exception des immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'Etat dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière[...]»

Les droits des locataires définis à l'article L. 443-11 du Code de la Construction et de l'habitation (modifié par Ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 - art. 5) sont :

« [...] II. – Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire, s'il occupe le logement depuis au moins deux ans. Toutefois, sur demande du locataire qui occupe le logement depuis au moins deux ans, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin. [...] »

Le bien objet des présentes a été construit par un Office Public de l'Habitat et est vendu au profit des descendants des locataires occupants.

Par conséquent, il entre dans la catégorie des biens faisant l'objet d'une réserve au droit de préemption.

2) Autorisation de vente des logements

L'article L. 443-7 du Code de la Construction et de l'habitation (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 97 (V)) prévoit que :

« [...] La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1 pour la durée de la convention.

« [...] Si l'organisme propriétaire souhaite aliéner des logements qui ne sont pas mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1, il adresse au représentant de l'Etat dans le département une demande d'autorisation. Le représentant de l'Etat dans le département consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'Etat dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. En cas d'opposition de la commune qui n'a pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l'article L. 302-5 ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait plus d'atteindre le taux précité, la vente n'est pas autorisée. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée. L'autorisation est rendue caduque par la signature d'une nouvelle convention mentionnée au même article L. 445-1.

« [...] En cas de non-respect de l'obligation d'autorisation de l'aliénation par le représentant de l'Etat dans le département ou par le président du conseil de la métropole, l'organisme vendeur est passible d'une sanction pécuniaire, dans la limite de 40 % du montant de la vente, hors frais d'acte, arrêtée par l'Agence nationale de contrôle du logement social ou le président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa du présent article. [...] »

Le logement objet des présentes n'étant pas mentionné dans le plan de mise en vente de la Convention d'Utilité Sociale, il est ici précisé qu'une demande sera présentée par HAMARIS au représentant de l'Etat dans le département, afin qu'il autorise la présente vente.

Compromis de Vente - M. Mohamed TAHAR BELARBI - Joinville

initiales : **MTS**

Un pavillon mitoyen de type IV à usage d'habitation situé à JOINVILLE (52300), 4 rue des Chivres, figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
AP	AP	397	4 RUE DES CHIVRES	03 a 46 ca
	AP	422	AV DE LORRAINE	54 ca
Contenance totale				04 a 00 ca

** Les eaux usées/eaux vannes du logement sis sur la parcelle AP 396 se déversent, via une canalisation présente dans le tréfonds de l'immeuble présentement vendu, dans un regard commun avec le logement sis sur la parcelle AP 397 et 422, implanté sur les parcelles objets des présentes avant d'atteindre le réseau communal.

Par conséquent, concernant les canalisations de passage des eaux usées - eaux vannes existant en surface et dans le tréfonds de l'immeuble implanté sur les parcelles AP 397 et 422, il est constitué au profit de l'immeuble implanté sur la parcelle AP 396, sur le fonds servant sus-désigné, une servitude de libre écoulement qui s'exercera par lesdites canalisations et regard.

Chacune des parties s'oblige à n'élever aucune construction ou effectuer aucun aménagement ou aucune plantation pouvant porter préjudice à l'entretien, l'exploitation, la solidité des ouvrages et équipements en place.

Les propriétaires des différents fonds s'engagent à entretenir en bon état et à leurs frais respectifs, les réseaux souterrains devant rejoindre le réseau collectif.

2°) Eaux de pluie (facade Est de l'immeuble)

Désignation du fonds dominant - Le fonds dominant, propriété d'HAMARIS pour les biens cadastrés AP 396, 419 et 420 et propriété de M. LEGLAYE et Melle OUDIN, pour les parcelles AP 397 et 422, consiste en :

Divers logements situés à JOINVILLE (52300), rue de Chivres, figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
AP	AP	396	2 RUE DES CHIVRES	04 a 96 ca
AP	AP	397	4 RUE DES CHIVRES	03 a 46 ca
AP	AP	422	4 RUE DES CHIVRES	00 a 54 ca
AP	AP	419	6 RUE DES CHIVRES	04 a 10 ca
AP	AP	420	8 RUE DES CHIVRES	03 a 73 ca
Contenance totale				16 a 79 ca

Désignation du fonds servant - Le fonds servant, propriété d'HAMARIS pour les biens cadastrés AP 419, 420 et 421 et propriété de M. LEGLAYE et Melle OUDIN pour les parcelles AP 397 et 422, consiste en :

Divers logements situés à JOINVILLE (52300), rue de Chivres, figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
AP	AP	421	10 RUE DES CHIVRES	05 a 00 ca
AP	AP	397	4 RUE DES CHIVRES	03 a 46 ca
AP	AP	422	4 RUE DES CHIVRES	00 a 54 ca
AP	AP	419	6 RUE DES CHIVRES	04 a 10 ca
AP	AP	420	8 RUE DES CHIVRES	03 a 73 ca
Contenance totale				16 a 83 ca

** Il existe une canalisation (eaux de pluie) dans le tréfonds des immeubles implantés sur les parcelles cadastrées section AP 396, 397, 422, 419, 420 et 421.

Par conséquent, il est constitué au profit des fonds dominants une servitude de libre écoulement qui s'exercera par ladite canalisation.

Chacune des parties s'oblige à n'élever aucune construction ou effectuer aucun aménagement ou aucune plantation pouvant porter préjudice à l'entretien, l'exploitation, la solidité des ouvrages et équipements en place.

Les propriétaires des différents fonds s'engagent à entretenir en bon état et à leurs frais respectifs, les réseaux souterrains devant rejoindre le réseau collectif.

3°) Eaux de toit

Désignation du fonds dominant - Le fonds dominant consiste en :

Un pavillon mitoyen de type IV à usage d'habitation situé à JOINVILLE (52300), 4 rue des Chivres, figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
AP	AP	397	4 RUE DES CHIVRES	03 a 46 ca
	AP	422	AV DE LORRAINE	54 ca
Contenance totale				04 a 00 ca

Désignation du fonds servant - Le fonds servant consiste en :

Une maison à usage d'habitation située à JOINVILLE (52300), 2 rue de Chivres, figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
AP	AP	396	2 rue des Chivres	04 a 96 ca
Contenance totale				04 a 96 ca

** Les eaux de toit du logement présentement vendu se déversent à l'arrière, sur le toit de l'immeuble sis sur la parcelle AP 396.

En conséquence, il est constitué au profit du fonds dominant une servitude de libre écoulement. Chacune des parties s'oblige à n'élever aucune construction ou effectuer aucun aménagement ou aucune plantation pouvant porter préjudice à l'entretien, l'exploitation, la solidité des ouvrages et équipements en place.

Conditions particulières

Toitures, chéneaux et tuyau de descente

Chacune des parties en ce qui la concerne devra veiller au bon entretien et à la réparation de la toiture et des chéneaux lui appartenant.

En cas de travaux ou de changement, L'ACQUEREUR supportera les frais différents à la partie existante sur l'immeuble acquis aux présentes. [...]

ARTICLE XII IMPÔTS – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'ACQUÉDANT acquittera à compter du jour de la signature de l'acte de vente les impôts, taxes, contributions et charges de toute nature auxquels « l'immeuble » peut et pourra être assujéti.

Par ailleurs, conformément à l'article R. 443.13.1 du Code de la Construction et de l'Habitat, il est précisé que l'ACCÉDANT sera redevable chaque année de la taxe foncière, à compter de la première année suivant celle où aura lieu le transfert de propriété. Pour la Taxe Foncière relative à l'année de signature de l'acte de vente, il est précisé que celle-ci sera répartie au prorata temporis entre le VENDEUR et l'ACCÉDANT et que l'ACCÉDANT s'engage à s'acquitter de sa quote-part sur simple demande du VENDEUR le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

ARTICLE XIII CONTRATS – ABONNEMENTS – ASSURANCES

L'ACCÉDANT fera son affaire personnelle à compter du même jour, s'il y a lieu, de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements concernant « l'immeuble » (eau, gaz, électricité, téléphone, réseaux de télécommunication, télédiffusion ou autres, etc.) et de tout contrat d'affichage publicitaire, et s'engage à en justifier au VENDEUR à première demande, de manière à permettre à celui-ci de dégager sa responsabilité et d'obtenir le remboursement de tout dépôt de garantie ou avance sur consommation par lui versé.

L'ACCÉDANT est informé que le VENDEUR résiliera sa police d'assurances et s'engage à souscrire une nouvelle police d'assurance incendie individuelle pour le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente et à transmettre au VENDEUR une attestation, de manière à permettre à celui-ci de dégager sa responsabilité.

III. PARTIE DIAGNOSTICS DE L'IMMEUBLE

Dossier de diagnostic technique

Concernant les biens et droits immobiliers vendus, le VENDEUR a fait établir les divers diagnostics analysés ci-après lorsqu'ils se trouvaient exigés par la réglementation :

Ce dossier de diagnostic technique a été réalisé par **AC ENVIRONNEMENT**.

Attestation de garantie de compétence du diagnostiqueur annexée :

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé.

L'original de cette attestation est ci-annexé.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

-- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique,

-- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation,

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

-- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation,

-- l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

De ces différents documents, il résulte notamment :

ARTICLE XIV AMIANTE

L'article L. 1334-13 premier alinéa du code de la Santé Publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante,

état à annexer à l'avant-contrat et à la vente, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

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

Le VENDEUR déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er juillet 1997.

Par suite, les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un état établi par **AC ENVIRONNEMENT** le 18 janvier 2023 mentionnant le non repérage de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, est annexé au présent compromis de vente.

Le repérage réalisé dans le cadre de la vente est visuel et non destructif, il ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

ARTICLE XV LUTTE CONTRE LES TERMITES

En toute hypothèse, dans la mesure où l'immeuble dont il s'agit viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites (ou autres insectes xylophages), le VENDEUR devra, pour s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais audit acte à l'ACCÉDANT une attestation sur l'état parasitaire de moins de 6 mois de date.

Il est expressément convenu que si cet état révèle la présence de termites ou autres insectes xylophages, le VENDEUR et l'ACCÉDANT auront chacun la faculté de renoncer aux présentes et ce sans indemnité de part ni d'autre.

Le VENDEUR déclare :

- Que l'immeuble dont il s'agit ne se trouve pas actuellement à sa connaissance dans une zone contaminée ou susceptible de l'être,
- Qu'il n'a pas lui-même constaté la présence dans l'immeuble de termites ou autres insectes xylophages.

ARTICLE XVI LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le VENDEUR déclare que l'immeuble, objet des présentes, bien que situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-5 du Code de la Santé Publique comme ayant été construit après le 31 décembre 1948.

Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du Préfet du Département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées de la teneur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

ARTICLE XVII PERFORMANCE ENERGETIQUE

En application de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi relativement aux immeubles vendus, à l'exception des bâtiments provisoires ou des bâtiments indépendants de moins de 50 m² de SHOB, de ceux à usage autre que d'habitation ou de bureau qui ne demandent pas beaucoup d'énergie pour le chauffage ou le refroidissement, des lieux de culte ou des monuments historiques.

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

À ce titre, et conformément à l'article L. 134-3 du code susvisé, le VENDEUR a communiqué à l'ACCÉDANT qui le reconnaît, le diagnostic de performance énergétique établi par **AC ENVIRONNEMENT**, le 11 décembre 2023.

200, ci-annexe (Consommation conventionnelle : 223 kWh ep/m².an). Estimation des émissions : 52 kg CO2/m².an)
 Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance depuis la délivrance du dossier de performance énergétique sus-cité, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'immeuble objet des présentes n'est intervenue.
 L'ACCEDEANT est par ailleurs ici informé que, selon l'article L. 271-4, II (in fine) du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

ARTICLE XVIII INSTALLATIONS DE GAZ

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet du présent acte comporte une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans. En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fait réaliser, il y a moins de trois ans, par une personne répondant aux conditions de compétence, d'organisation et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du même code, un état de l'installation intérieure de gaz.

Le VENDEUR a fait réaliser, par **AC ENVIRONNEMENT** le 18 janvier 2023, un état de l'installation intérieure gaz.

Il résulte des recherches effectuées que cette installation ne comporte aucune anomalie.

ARTICLE XIX INSTALLATIONS ELECTRIQUES

L'IMMEUBLE à usage d'habitation, objet des présentes, comporte des installations intérieures d'électricité dont l'aménagement date de plus de 15 ans. En conséquence, il entre dans le champ d'application de l'article L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation prévoyant la réalisation d'un diagnostic des installations en vue d'évaluer les risques qu'elles peuvent présenter pour la sécurité des personnes.

Le VENDEUR a fait réaliser, par **AC ENVIRONNEMENT** le 18 janvier 2023, un état de l'installation intérieure électrique.

Il résulte des recherches effectuées que cette installation comporte des anomalies, à savoir :

- L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. Les anomalies constatées concernent :
 - Matériels électriques vétustes, inadaptes à l'usage

Constatations diverses : certains points de contrôle n'ont pu être vérifiés.

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

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

ARTICLE XX RISQUES NATURELS, MINIERS, TECHNOLOGIQUES, SISMQUES ET ZONES A POTENTIEL RADON

Les parties sont informées qu'aux termes de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le préfet est annexé à toute promesse de vente de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité. Le VENDEUR doit également à l'acquéreur une information écrite sur les sinistres survenus au bien, dans les conditions prévues à l'article L. 125-5, IV du code de l'environnement. Cette information doit être mentionnée dans l'acte authentique de vente. A défaut, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution de prix.

Compromis de Vente - M. Mohamed TAHAR BELAÏBI - Joinville

Initiales :



Le VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département ou par le maire de la Commune, LE BIEN, objet des présentes est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit le 02 janvier 2003, le ou les risques naturels prise en compte sont : inondations.

Mais l'immeuble objet des présentes est situé hors du périmètre d'exposition délimité par le plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte de Diagnostic concernant le bien sont demeurés ci-annexés après mention.

A ce jour, il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques.

Le VENDEUR signale également que le dossier départemental des risques majeurs établi par le Préfet informe que la commune de JOINVILLE est exposée aux risques de :

- Mouvement de terrain,
- Rupture de barrage,
- Transport de matières dangereuses.

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du code des assurances.

L'ACCEDEANT prendra les biens et droits immobiliers objet des présentes dans leur état, sans recours contre le VENDEUR qui ne le garantira pas contre les catastrophes naturelles, affaissement des terrains ou contre les risques technologiques.

En application des articles L.1333-22 du code de la santé publique et L.125-5 du code de l'environnement, les communes sont réparties entre les trois zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé. L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français indique que la commune de Joinville est en zone 1.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité de zone 1 (très faible).

ARTICLE XXI PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT

L'article L.112-11 Modifié par LOI n°2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 94 (V) du Code de l'urbanisme prévoit :

« 1° - Lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire dans les conditions prévues au II.

Ce document comporte :

- 1° L'indication claire et précise de cette zone ;
- 2° L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;
- 3° La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

Les locations mentionnées au premier alinéa du présent I sont celles soumises à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

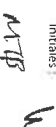
II - Ce document est :

- 1° Intégré au dossier de diagnostic technique annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Compromis de Vente - M. Mohamed TAHAR BELAÏBI - Joinville

Initiales :



III. - L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative.

En cas de manquement à l'obligation prévue au II, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Au vu des informations délivrées en préfecture l'IMMEUBLE n'est pas situé dans une des zones de bruit définies par le plan d'exposition au bruit.

Le document d'information des nuisances sonores aériennes, dit « état des nuisances sonores aériennes » est joint aux présentes.

ARTICLE XXII MERULE

L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la merule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de merule en mairie en vertu de l'article L.133-7 précité.

A titre d'information complémentaire, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de merule dans un immeuble bâti :

« La merule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent. »

ARTICLE XXIII ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare qu'il existe un réseau public d'assainissement et que l'immeuble vendu y est raccordé, sans que cela ait été confirmé par les services municipaux.

L'ACCÉDANT pleinement informé de cette situation, déclare vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR.

ARTICLE XXIV DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Le VENDEUR déclare, pour l'application des dispositions de l'article R. 4532-97 du Code du travail :

- que LE BIEN objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction n'entrant pas dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L. 4532-16 du même code, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil pour laquelle l'ordre de service de commencer les travaux a été donné avant le 30 décembre 1994 et le gros œuvre achevé avant le 1er janvier 1996.

- et qu'il a été informé des sanctions pénales applicables en cas de manquement à la loi précitée et visées par l'article L. 4744-4 du code du travail.

ARTICLE XXV SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

L'acte Authentique de vente sera établi au plus tard le **31 octobre 2023**. Toutefois ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : certificats d'urbanisme, état hypothécaire, cadastre, répertoire civil...

Compromis de Vente - M. Mohamed TAHAR BELARBI - Joinville

Page 17 sur 21

Initiales :

MTB

Hors cette réserve et passé cette date, le présent compromis de vente sera déclaré caduc.

Les présentes constituent dès leur signature un accord définitif sur la chose et le prix. L'Acte Authentique sera établi par notaire choisi par le VENDEUR et au plus tard le **31 octobre 2023** (sous réserve de l'obtention par le(s) notaire(s) de toutes les pièces, titres et documents nécessaires à l'établissement de l'acte).

ARTICLE XXVI ABSENCE DE FACILITÉ DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'ACCÉDANT. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

ARTICLE XXVII MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION

Conformément à l'article L. 156-1 du code de la consommation, l'acheteur est informé qu'il a la possibilité de saisir un médiateur de la consommation, soit sur le site internet www.lemediateurhim.fr soit par courrier simple à adresser à : MEDICYS HLM – 73 Boulevard de Clichy – 75009 Paris.

ARTICLE XXVIII DÉCLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire,
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

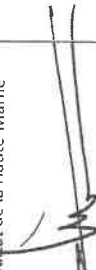

Fait à Chaumont, le **23 FEV 2023** en deux exemplaires originaux sur 21 pages, dont un pour chacune des parties

Mots rayés nuls : 0

Lignes rayées nulles : 0

Chiffres rayés nuls : 0

Paraphes des parties

Le VENDEUR Le Directeur Général d'HAMARIS Office Public de l'Habitat de la Haute-Marne	L'ACCÉDANT Mention manuscrite « Lu et approuvé » <i>Lu et approuvé</i>
 M. Jacques CHAMBAUD	 M. Mohamed TAHAR BELARBI

Compromis de Vente - M. Mohamed TAHAR BELARBI - Joinville

Page 18 sur 21

Initiales

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023

ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023



ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE

Mention manuscrite à apposer ici et à signer par l'ACQUÉDANT

Le soussigné déclare ne recourir à aucun emprunt autre que ceux ci-dessus indiqués pour financer cette acquisition. Je reconnais avoir été informé que si, malgré cette déclaration, j'ai recourus à un ou plusieurs autres emprunts, je ne pourrai pas me prévaloir pour ces autres emprunts de la protection instituée par les articles L. 312-15 à L. 312-20 du code de la consommation, prévoyant qu'en cas de financement par prêt, la vente doit être conclue sous condition suspensive de l'obtention du prêt. »)

~~Signature area with a large diagonal line through it.~~

Signature (s) de l' (des) ACQUÉREUR (S)

Initiales :

MTB M

Initiales :

MTB M



TAHAR BELARBI, MARIAGE
21, RUE DES CHOUX
52300 SAUVILLE

(HARRAR)

21, RUE DES CHOUX
52300 SAUVILLE

Objet: Accord pour vente de la maison

Je soussigné TAHAR BELARBI ASSAULAI
né le 23-09-1995 et demeurant au 21, rue des Choux
à Sauville donne par le présent mon accord pour
la vente de la maison au 21, rue des Choux à Sauville
seulement au profit de mon fils TAHAR BELARBI MOHAMED.

Fait à Sauville le 04/04/2023.

Tahar Belarbi
(Signature)

Service de la Protection
Social de la Wilaya
de Ain Tadjemout

N° de l'acte: 2424

SERVICE DES ENFANTS ASSISTES

LIVRET

NOM et PRENOMS: TAHAR BELARBI MOHAMED

LE PRÉSENT LIVRE, contenant des Fotilias, a été créé et rempli par nous, le Chef de Service de la Protection Sociale de la Wilaya d'Ain Tadjemout pour servir le Profond et légitime intérêt, du nom: MOHAMED TAHAR BELARBI, né le 23-09-1995, au domicile: 21, rue des Choux, 52300 SAUVILLE.

Alors l'acte est daté le 06 AVRIL 2023.

LE DIRECTEUR: *(Signature)*

ETAT - CIVIL 2

Né le 23-09-1995, par Contrat.

inscrit sous le n° matricule: 98/46

Admis dans le service des Enfants assistés le 23-09-1995

Âgé de (05) ans, le jour de son départ pour son placement familial gratuit.

Premier Placement

Conté le 23-09-1995

Aux époux: M. TAHAR BELARBI Abdelhak

N°: Rue Souk de Trine

Commune de: Bouhassane CHERAGA

Dans de: Bouhassane CHERAGA

Wilaya de: Ain Tadjemout

Projet de vente du logement 2 rue des Chivres – type III
1ère mise en location : 01/07/1993

Nature et montant des emprunts contractés pour la construction Durée de l'emprunt	Date de la Première échéance	Capital restant dû au 27/02/2023	Intérêts compensateurs restant dûs 27/02/2023	Total restant dû 27/02/2023	Collectivité publique ayant garanti l'emprunt	Travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis - de 5ans et montant de cette aide	Observations
Emprunt CDC 686 917,35 € 15 ans	01/03/2017	410 515,97 €	0,00 €	410 515,97 €	50% commune de Joinville 50 % Conseil Départemental		Renégociation de l'emprunt

Totaux (pour le programme)	410 515,97 €	0,00 €	410 515,97 €
Soit pour chaque logement	15 805,73 €	0,00 €	15 805,73 €

A Chaumont, le 27 février 2023
Le Directeur Général

Jacques CHAMBAUD

Informations complémentaires dans le cadre de la demande d'autorisation de vendre du logement



2 rue des Chivres
52300 Joinville

Diagnostics	Constat ou anomalies détectées	Observations, mesures compensatoires, interventions, ...
Plomb	Sans objet	
Amiante	Pas d'amiante détectée	
Etat de l'installation intérieure d'électricité	L'installation comporte des anomalies	Travaux de mise en conformité + CONSUEL en cours (commande jointe)
Etat de l'installation intérieure de gaz	L'installation ne comporte aucune anomalie	
Diagnostic de performance énergétique	Consommation conventionnelle : 223 kWhEP/m ² .an Estimation des émissions : 52 kg éqCO ₂ /m ² .an	
Assainissement	Logement raccordé au réseau communal : pas de diagnostic obligatoire	

Fait à Chaumont, le 27/02/2023.



AC ENVIRONNEMENT
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

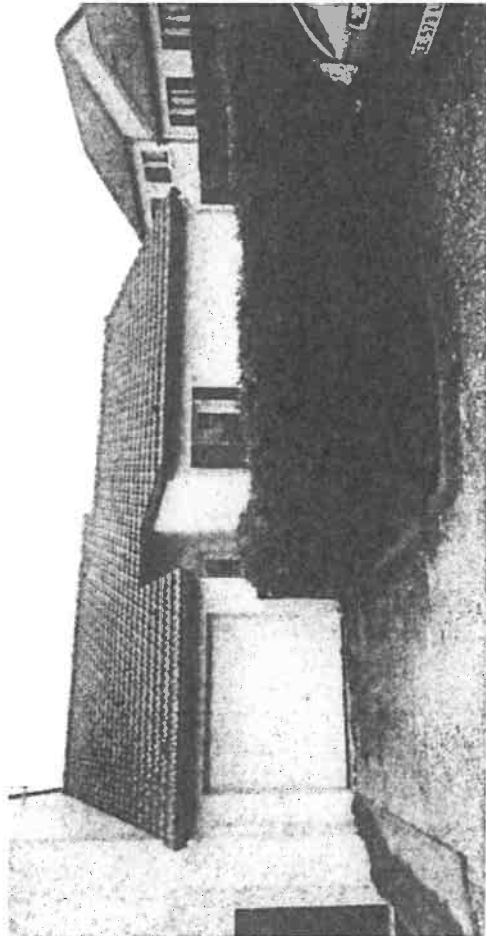
COORDONNÉES DESTINATAIRE

AGENCE MOSELLE

3 Place Edouard Branly
57000 METZ
Tel : 0387666682
Fax :

Société OPH DE LA HAUTE MARNE (HAMARIS)
27, RUE DU VIEUX MOULIN - BP 2059
52000 CHAUMONT

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE



RÉFÉRENCE

Référence : 002AC065093-1
Accompagner pour tous correspondances
Réalisé le : 18/01/2023
Référence mandataire : Mandataire

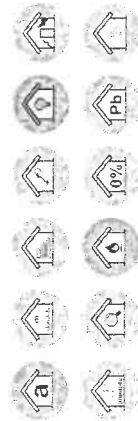
DÉSIGNATION DU BIEN

Pavillon
2 RUE DES CHIVRES
52300 JOINVILLE

PROPRIÉTAIRE

Société OPH DE LA HAUTE MARNE
(HAMARIS)
27, RUE DU VIEUX MOULIN - BP 2059
52000 CHAUMONT

Diagnostiqueur



AC Environnement - 64 Rue Clément Ader 42153 RIORGES - Fax 04 77 44 92 48
SIRET : 441359140298 - N° de TVA Intracommunautaire : FR0341355914 - Code APE : 7120B
Assurée par HDI Global SE 7629471-30015

PAGE 1 / 2

www.ac-environnement.com



Référence : 002AC065093-1
2 RUE DES CHIVRES
52300 JOINVILLE

SYNTHESE

Note de synthèse



AMIANTE - Dossier amiante avant vente d'un immeuble bâti (Liste A et B)

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Absence



ELECTRICITÉ

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

Présence



GAZ

Absence

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023

ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



www.ac-environnement.com

AC Environnement - 64 Rue Clément Ader 42153 RIORGES - Fax 04 77 44 92 48
SIRET : 441359140298 - N° de TVA Intracommunautaire : FR0341355914 - Code APE : 7120B
Assurée par HDI Global SE 7629471-30015

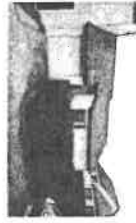
PAGE 2 / 2



Rapport de repérage des matériaux et produits de la liste A et B contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

Mission de repérage réalisée selon les dispositions des articles L1334-13, R1334-15 et 21, R1334-23 et R1334-24 du Code de la santé publique, et conformément aux arrêtés du 12 Décembre 2012 modifiés relatifs au repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, à l'arrêté du 24 Décembre 2021 ainsi qu'à la norme NF X46-020 Août 2017.

A - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS



A-1 DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 2 RUE DES CHAIRES 52300 JOINVILLE
Bâtiment : NC
Etage : NC
Références client : 2503 50.55.5017

A-2 PROPRIÉTAIRE / DONNEUR D'ORDRE

Propriétaire :
Société OPH DE LA HAUTE MARNE (HAMARIS)
27, RUE DU VIEUX MOULIN - BP 2059
52000 CHAUMONT
Donneur d'ordre :
Société OPH DE LA HAUTE MARNE (HAMARIS)
27, RUE DU VIEUX MOULIN - BP 2059
52000 CHAUMONT

N° de lot : Non communiqué
Désignation : Pavillon

Date de construction/permis de construire : Avant 1900
Fonction du bâtiment : Autres

A-3 OPÉRATEUR DE REPERAGE

Nom prénom : MOOH JEAN
Certification n° : B2C - 0861
Délivré le : 17/08/2020
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par B2C - 16 Rue Eugène Delacroix - 67200 Strasbourg

Date commande : 18/01/2023
Date repérage : 18/01/2023
Représentant du DO : Société OPH DE LA HAUTE MARNE (HAMARIS)
Rapport émis le : 25/01/2023

A-4 ASSURANCE

Société & Siret : AC Environnement - 44135591400298
Assurance : HDI Global SE 76208471-30015
Date de validité : du 01/01/2023 au 31/12/2023

PRÉSENCE D'AMIANTE DANS LE CADRE DE LA MISSION
PRÉSENCE DE LOCAUX OU PARTIES DE LOCAUX NON VISITÉS ET/OU
DE COMPOSANTS OU PARTIES DE COMPOSANTS NON INSPECTÉS

NON
NON

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité





B - SOMMAIRE

- A - Renseignements administratifs**
 A-1 - Désignation de l'immeuble
 A-2 - Propriétaire / Donneur d'ordre
 A-3 - Opérateur de repérage
 A-4 - Assurance
- B - Sommaire**
- C - Locaux ou parties de locaux et composants ou parties de composant**
 C-1 - Locaux visités
 C-2 - Locaux ou parties(s) de locaux non visités(s) et composant(s)
 D - Conclusions(s)
- D-1 - Conclusions(s) du rapport de mission**
 D-2 - Commentaire(s) et réserve(s)
- E - Conditions de repérage**
 E-1 - Rapport(s) précédemment réalisés(s)
 E-2 - Objet, méthodologie et cadre juridique de l'intervention
 E-3 - Périmètre de repérage
 E-4 - Conditions de réalisation du repérage
- F - Grille de résultat du repérage**
- G - Obligations réglementaires du propriétaire**
 Recommandations de gestion adaptées aux besoins de protection des personnes
- H - Recommandations générales de sécurité**

Annexes

- Plan de repérage technique
- Reportage photographique
- Etat de conservation des matériaux de la liste A
- Etat de conservation des matériaux de la liste B
- Fiche d'identification et de colation des prélèvements
- Rapport(s) d'analyse(s) du laboratoire
- Documents



D - CONCLUSIONS

D-1 CONCLUSION(S) DU RAPPORT DE MISSION

D-2 COMMENTAIRE(S) ET RESERVE(S)

Néant

E - CONDITIONS DE REPÉRAGE

E-1 RAPPORT(S) PRECEDEMENT REALISE(S)

Date	Références	Principales conclusions
Sans objet	Sans objet	Sans objet

E-2 OBJET, METHODOLOGIE ET CADRE JURIDIQUE DE L'INTERVENTION

Objet de la mission :

Etablir le rapport de repérage des matériaux et produit des liste A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique afin de constituer le constat établi à l'occasion de la vente d'immeubles d'habitation comportant un seul logement ou de participatives de tout ou partie d'immeubles collectifs d'habitation.

Méthodologie :

Rechercher, identifier, localiser et évaluer l'état de conservation des produits de la liste A et B accessibles sans travaux destructifs. Pour les matériaux de la liste B, leur risque de dégradation lié à l'environnement est également évalué.

Cadre réglementaire et normatif :

- Code de la santé publique : articles L1334-13, R1334-15 et 16, R1334-20 et 21, R1334-23 et R1334-24 listes A et B de l'annexe 13-9;
- Décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis;
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage;
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage;
- Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des de certification;
- Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre 1er du code de la construction et de l'habitat fixant les conditions de mise en oeuvre des solutions d'état équivalent;
- Norme NF X46-020 Août 2017;

Limite de la mission :

Le présent rapport de repérage correspond à l'état relatif à la présence ou l'absence d'amiante à produire en cas de vente ou de location de l'immeuble concerné à l'article L1334-13 et R1334-29-7 du Code de la santé publique, dans les limites de réalisation de la mission rappelée présent rapport. Le présent rapport de repérage n'est pas suffisant pour couvrir les obligations d'évaluation initiale d'amiante du propriétaire/donneur d'ordre/maitre d'ouvrage en cas de travaux, prévues par le code du travail aux articles L412-207

C - LOCAUX OU PARTIE(S) DE LOCAUX ET COMPOSANT(S) OU PARTIE(S) DE COMPOSANT

C-1 LISTE DES LOCAUX VISITÉS

Plan	Volume	Plan	Volume	Moyen d'accès à mettre en oeuvre
MAISON 2	Vol 1 (Entrée)	MAISON 2	Vol 2 (Garage)	
MAISON 2	Vol 3 (Séjour)	MAISON 2	Vol 4 (Salles de bain)	
MAISON 2	Vol 5 (Chambre 1)	MAISON 2	Vol 6 (Chambre 2)	
MAISON 2	Vol 7 (Cuisine)	MAISON 2	Vol 8 (WC)	

C-2 LOCAUX OU PARTIE(S) DE LOCAUX NON VISITÉ(S) ET COMPOSANT(S) OU PARTIE(S) DE COMPOSANT NON INSPECTÉ(S)

Liste des 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	Justification(s)	Investigation complémentaire restant à réaliser	Moyen d'accès à mettre en oeuvre
Néant	Néant	Néant	Néant



Envoyé en préfecture le 14/04/2023
 Reçu en préfecture le 14/04/2023
 Publié le 14/04/2023
 ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023

ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



AC ENVIRONNEMENT
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Référence : 002AC065093-1
2 RUE DES CHIMÈRES
52300 JOINVILLE



Le présent rapport est le résultat de la présente mission de repérage jointe en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités listés au code de la santé publique, conformément aux obligations du propriétaire énoncées dans l'article R1334-15 et

CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Le repérage

Le repérage de la présente mission est constitué exclusivement par les matériaux et produits des listes A et B de la présente mission de repérage jointe en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités listés au code de la santé publique, conformément aux obligations du propriétaire énoncées dans l'article R1334-15 et

Liste A mentionnée à l'article R 1334-20

Composant à sonder ou à vérifier

- Flocages
- Calorifuges
- Faux plafonds

Liste B mentionnée à l'article R 1334-21

Composant de la construction

1. Poutres verticales intérieures

- Murs et cloisons "en dur" et poteaux (périphériques et intérieurs).

- Cloisons (légers et préfabriqués), gaines et coffres.

2. Planchers et plafonds

- Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres.
- Planchers

3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs

- Conduits de fluides (air, eau et autres fluides...)
- Clapets / volets coupe feu
- Portes coupe feu
- Vides ordures

4. Elements extérieurs

- Toitures.
- Bardages et façades légères.
- Conduits en toiture et façade.

Partie de composant à sonder ou à vérifier

- Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuisier, amiante-ciment) et enduits de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu.
- Enduits projetés, panneaux de cloisons.

- Enduits projetés, panneaux collés ou vissés.

- Dalles de sol.

- Conduits, enveloppe de calorifuges.

- Clapets, volets, rebouchage.

- Joints (tresses, bandes).

- Conduits.

- Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composite, fibres-ciment), bardages bitumineux.

- Plaques, ardoise, panneaux (composites, fibre-ciment).

- Conduits en amiante-ciment / eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

Référence : 002AC065093-1
2 RUE DES CHIMÈRES
52300 JOINVILLE



AMIANTE

F - GRILLE DE RESULTAT DU REPERAGE

Localisation	Categorie	Composant	Partie de composant	Liste	Action	Description	Précision	Ref pré.	Descriptif	Résultat	Conclusion	EC
Plan : MAISON 2												
Vol 3 (Séjour)	Revêtement de sol	Revêtement de sol	Dalles plastiques	B	P1	Réalisation d'un prélèvement		P1	Revêtement - Souple - Beige Rose	Négatif	Négatif sur analyse	
Vol 1 (Entrée)										Néant*	Absence	
Vol 2 (Garage)										Néant*	Absence	
Vol 4 (Salle de bain)										Néant*	Absence	
Vol 5 (Chambre 1)										Néant*	Absence	
Vol 6 (Chambre 2)										Néant*	Absence	
Vol 7 (Cuisine)										Néant*	Absence	
Vol 8 (W.C)										Néant*	Absence	

* Conformément à l'article R 1334-20 et 21 (Liste A et B) définissant l'ensemble des composants dont les parties sont à sonder ou à vérifier, après intervention de l'opération de repérage, les locaux investigués ne présentent aucun de ces éléments.



AC Environnement - 64 Rue Clément Ader 42153 RIGRES - Fax : 04 77 44 92 48
SIRET : 4413559100284 - N° de TVA Intracommunautaire : FR03441355914 - Code APE : 7120B
Assurée par HDI Général SE - 4629471-20015

03 20 00 470 700
www.ac-environnement.com





ANNEXE : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Photos représentant des matériaux et produits contenant de l'amiante

Référence
002AC065093-1 n°1 - 2 (P1)

Localisation
MAISON 2 - Vol 3
(Séjour)

Action
Prélevement



002AC065093-1 n°1 - 2 (P1)





ANNEXE : Récapitulatif des prélèvements et analyses

Prélèvements	Catégorie	Composant	Matériau	Localisation	Observation
Prélèvements en rouge = Positif	Revêtement de sol	Revêtement de sol	Revêtement - Souple - Beige Rose	MAISON 2 - Vol 3 (Séjour)	

CHANTIER

Référence : C072023251911
 Adresse : Commande 002AC065093-1
 Allée : 2503.S055.S017
 2 RUE DES CHIVRES
 52300 JOINVILLE



COOPÉRATIVE RUSTICA VERMOREL

Ac Environnement
 64, rue Clément Ader
 42153 HORGES

RAPPORT DE SYNTHÈSE MATÉRIAU RSC02AC065093-1
 RECHERCHE ET IDENTIFICATION DES FIBRES D'AMIANTE

Berger, le 25/01/2023

Laboratoire d'analyse
 Normes et techniques analytiques

AC Environnement
 ESC 254 Bd. N. ESC 2226621. Recherche d'amiante dans les matériaux par Microscopie Electronique à Balayage (MEB) - Analyse et caractérisation des fibres.
 La présence de fibres amiantiques est confirmée par la présence de fibres de type 1 et 2 en masse (1).
 Des fibres de type 1 et 2 ont été observées dans les matériaux par Microscopie Electronique à Balayage (MEB) - Analyse et caractérisation des fibres.
 La détection de fibres amiantiques est confirmée par la présence de fibres de type 1 et 2 en masse.
 A l'issue de la recherche, il est constaté que les matériaux analysés ne contiennent pas de fibres de type 3 ou 4.
 de caractérisation des matériaux et d'identification des matériaux par Microscopie Electronique à Balayage (MEB) - Analyse et caractérisation des fibres.
 Selon les modes opératoires internes (MOP) et (MOT) (MOT 181)

Texte réglementaire

Chaque échantillon est représenté et représentatif.
 Pour une analyse MOP, il est recommandé de faire et d'analyser sur deux échantillons distincts.
 Pour une analyse MET, il est recommandé de faire et d'analyser sur deux échantillons distincts.
 Les échantillons doivent être représentatifs et représentatifs.

Méthodes internes

Préparation des échantillons
 Références : RSC02AC065093-1, RSC02AC065093-1, RSC02AC065093-1, RSC02AC065093-1

Référence	Date du prélèvement	Auteur du prélèvement	Type de prélèvement	Zone de prélèvement	Remarque concernant le prélèvement	Description	Méthode	Préparation	Analyse	Résultat
RSC02AC065093-1, RSC02AC065093-1, RSC02AC065093-1, RSC02AC065093-1	18/01/2023	AC Environnement	Revêtement de sol - Revêtement de sol - Dalles plaquées	Pavillon - Vol 3 (Séjour)	RAS	Revêtement de sol - Dalles plaquées	MOP	MEB	ANALYSE	Présence d'amiante - Non détecté

Phase	Préparation	Analyse	Résultat
Préparation	Méthode d'analyse	MEB	Présence d'amiante - Non détecté
Analyse	Méthode d'analyse	ANALYSE	Présence d'amiante - Non détecté

Remarque concernant l'analyse
 Les couches Colle / Soudure / Jaune, Rouge / Effritable / Gris ne sont pas analysées car elles sont présentes en quantité négligeable.
 Couches non analysées : Revêtement Effritable Blanc, Colle Soudure Jaune, Revêtement Effritable Gris

Référence de suivi : RSC02AC065093-1
 Nombre TOTAL d'analyses MOP et MET réalisées sur l'ensemble des échantillons : 0 MOP et 1 MET
 Nombre TOTAL des analyses rendues sous accreditations Cofrac : 1/1

Resp. équipe suppléant
 Alexis Penigot





Etat de l'installation intérieure de gaz

La présente mission consiste à établir l'état de l'installation intérieure de gaz afin d'évaluer les risques relatifs à la sécurité des personnes, selon les articles L134-7 et R136-6 à 9 du Code de la construction et de l'habitation, suivant les arrêtés du 6 avril 2007 modifié et du 25 juillet 2022, ainsi que selon la norme NF P45-500 de 2022. En aucun cas il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis à vis de la réglementation en vigueur.

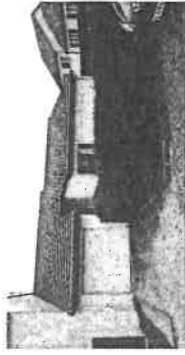
ADRESSE DU BIEN

Adresse : 2 RUE DES CHIVRES
52300 JOINVILLE

Référence client : 2603-50.55.5017

Rapport émis le : 18/01/2023

Désignation : Pavillon



SOMMAIRE

- A - Renseignements administratifs.
- A-1 - Désignation du (ou des) bâtiment(s).
- A-2 - Désignation du propriétaire.
- A-3 - Mission.
- A-4 - Désignation de l'opérateur de diagnostic.
- B - Conclusion(s) du rapport de mission.
- C - Résultats du repérage.
- C-1 - Identification des appareils.
- C-2 - Anomalies identifiées.
- C-3 - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être contrôlés et motifs, et identification des points de contrôle n'ayant pu être réalisés.
- C-4 - Constatations diverses.

Annexe : Conditions générales de réalisation du diagnostic.

Annexe - Attestation d'assurance, attestation sur l'honneur, certification de l'opérateur

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023

ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



AC ENVIRONNEMENT		Adresse du bien	Désignation	Date intervention	Téléphone intervenant
		2 RUE DES CHIVRES 52300 JOINVILLE	Pavillon	18/01/2023	

Envoyé en préfecture le 14/04/2023
 Reçu en préfecture le 14/04/2023
 Publié le 14/04/2023
 ID 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



A-1 SIGNATION DU (OU DES) BATIMENT(S)

2 RUE DES CHIVRES
 52300 JOINVILLE
 Propriétaire :
 Société OPH DE LA HAUTE MARNE (HAMARIS)
 27, RUE DU VIEUX MOULIN - BP 2059
 52000 CHALMONT

A-2 PROPRIÉTAIRE / DONNEUR D'ORDRE

Pavillon
 NC
 NC
 Non communiqué
 Non communiqué
 Non communiqué
 Domicile d'ordre et différent du propriétaire de l'installation:
 Nom et prénom : Néant
 Adresse : Néant

Nature du gaz, distributeur et alimentation de l'installation :
 "Gaz naturel (Gaz H₂) (GRDF alimenté)"

Titulaire du contrat de fourniture de gaz :

Nom et prénom : NC
 Adresse : NC

A-3 MISSION

Date de la mission : 18/01/2023
 Référence mission : 002AC065093-1
 Référence mandataire : RCHAM01

A-4 Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom prénom : MCOH JEAN
 Certification n° : B2C 0861
 Délivré le : 10/11/2020
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : B2C - 16 Rue Eugène Delacroix - 67200 Strasbourg
 Norme méthodologique employée : NF P45-500 (2022)

Raison sociale, nom de l'entreprise :

AC Environnement
 Adresse : 64 Rue Clemat Adar
 SIRET : 44135591400238
 Compagnie d'assurance : HDI Global SE
 Numéro de police : N°76208471-30015
 Date de validité : du 01/01/2023 au 31/12/2023

B - CONCLUSION(S) DU RAPPORT DE MISSION

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

C - RESULTATS DU REPERAGE

C-1 Identification des appareils :

Genre (1), marque Modèle	Type (2)	Puissance en Kw	Localisation	Observations : anomalies, débit calorifique, taux de CO mesure, motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil
Chaudière murale, De Dietrich,	Type C	0	Cuisine	Absence du justificatif d'entretien
Cuisinière Faur,	Type A	0	Cuisine	

- (1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eau, chaudière, radiateur...
- (2) Non raccordé (A) - raccordé (B) - Ecranche (C)

C-2 Anomalies identifiées :

Reseau	N° Point de Contrôle(3)	A1(A), A2(B), DGI(6), C3(7)	Libellé de l'anomalie	Commentaire

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



C-3 Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être contrôlés et motifs, et identification des points de contrôles n'ayant pu être réalisés :

Néant

C-4 Constatations diverses :

Justificatif d'entretien de moins d'un an d'eau moins, une chaudière non présente

Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée pour au moins un conduit.

au moins un conduit de raccordement n'est pas visible

Au moins un assemblage par raccord mécanique est réalisé au moyen d'un ruban d'étanchéité

Autres :

- Faire vérifier le(s) dispositif(s) d'évacuation des produits de combustion par une entreprise qualifiée.
- Tous les travaux réalisés sur l'installation de gaz, du logement, y compris les remplacements d'appareils, doivent faire l'objet de l'établissement d'un certificat de conformité domo 2, conformément à l'arrêté du 23 février 2018 modifié. Seules les exceptions mentionnées à l'article 21-4° de l'arrêté du 23 février 2018 modifié dans le guide "modifications mineures" dispensent de cette

D - DIAGNOSTIC

D-1 Objet du diagnostic :

le diagnostic a pour objet d'identifier par des contrôles visuels, des essais et des mesures les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes.

Les exigences techniques faisant l'objet du présent diagnostic visent à prévenir les risques liés à l'état de l'installation et à son utilisation (fuite de gaz, incendie, intoxication oxygénée). Elles reposent sur les exigences réglementaires, les règles d'installation et autres textes référencés en vigueur regroupés dans la bibliographie de la norme NF P45-500 (2022)

D-2 Validité du diagnostic

Le présent diagnostic est valable pour une durée de :

- 3 ans dans le cadre de la vente, conformément à l'article D271-5 du code de la construction et de l'habitat.
- 6 ans dans le cadre de la location, conformément à l'article 3 du décret N° 2016-1104 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location.

Cependant, aucun recourt ne pourra être envisagé en cas de pose ou de pose d'appareil (notamment les appareils de cuisson) dans ce délai de 3 ans.

En cas de pose ou de pose d'appareils, une visite complémentaire et mise à jour du présent rapport devront être effectuées.



D-3 Domaine d'application

Le champ d'application du diagnostic porte sur l'installation intérieure de gaz, telle que définie dans l'article 2 de l'arrêté du 23 février 2018 modifié relatif aux règles techniques et de la sécurité applicable aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances.

Le diagnostic concerne toutes les installations de production individuelle de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, quelle que soit la puissance, faisant partie de l'installation intérieure de gaz. Cela concerne également les appareils ou groupement d'appareils placés dans un site de production d'énergie (SPE) s'il s'agit de production individuelle d'énergie.

En outre, il concerne les installations d'appareils de cuisson s'ils sont desservis par une installation fixe.

- La tuyauterie fixe.
- Le raccordement en gaz des appareils ;
- La ventilation des locaux ;
- La combustion ;

Le diagnostic des installations intérieures de gaz ne concerne pas :

- L'alimentation en gaz des appareils ou groupement d'appareils faisant de la production collective d'énergie qui doivent être placés dans un site de production d'énergie (SPE) ;
- Le contrôle et la vérification du fonctionnement des dispositifs de sécurité collective (DSC) équipant les installations de VMC GAZ ;
- Le contrôle du fonctionnement des fours à gaz ;
- La ventilation générale des bâtiments relevant de l'arrêté du 24 mars 1982.

Les points de contrôle qui relèvent d'un autre type de diagnostic ne sont pas traités dans le présent document.

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles et accessibles de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans montage ni démontage hormis les exceptions mentionnées dans le présent document. Elle ne préjuge pas des modifications susceptibles d'intervenir ultérieurement sur tout ou partie de l'installation.

Pour des modifications susceptibles d'intervenir ultérieurement sur tout ou partie de l'installation, l'opérateur de diagnostic ne préjuge pas des installations intérieures placées en alvéole technique gaz. Le contrôle est limité à la vérification de l'étanchéité apparente des tuyauteries et au contrôle du bon fonctionnement de ces appareils.

Les fiches de contrôle qui ne sont pas applicables aux alvéoles techniques gaz font l'objet de la mention "Ce Contrôle ne s'applique pas aux alvéoles techniques".

D-4 Obligations du donneur d'ordre

Au préalable à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre doit s'assurer qu'au moment du diagnostic :

- Tous les locaux concernés et leurs dépendances seront accessibles ;
- L'installation sera alimentée en gaz ;
- Les appareils d'utilisation présents seront en service ;

NOTE : le cas échéant, le donneur d'ordre présente l'attestation de contrôle de vacuité du conduit de fumée ainsi que celle du contrat d'entretien de la chaudière.

Notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités ainsi que les points de contrôle non vérifiés, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire

D-5 Obligations de l'opérateur de diagnostic

Si l'une des conditions des obligations du donneur d'ordre n'est pas satisfaite et que par conséquent le diagnostic ne peut être réalisé en totalité, l'opérateur de diagnostic doit consigner dans le rapport de visite chaque impossibilité et les motifs correspondants. Par ailleurs, l'opérateur de diagnostic doit :

- Attirer l'attention du donneur d'ordre sur le fait que sa responsabilité restera pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée ;
- Rappeler au donneur d'ordre que sa responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés, et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation ;
- Rappeler au donneur d'ordre (ou son représentant) que les appareils d'utilisation présents puissent être mis en marche ou arrêtés par une personne désignée par lui ;
- Les compétences de l'opérateur de diagnostic technique sont indiquées dans l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les ordres de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.



Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023

ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



AC ENVIRONNEMENT
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Référence : 002AC065093-1
2 RUE DES CHIVRES
52300 JOINVILLE



Conseil d'usage et règles à respecter

les gestes préventifs pour éviter les accidents domestiques et bénéficiez de nos services pour gérer l'état de vos

Rendu des suites aux progrès réalisés en matière d'équipements et de prévention, les accidents domestiques au gaz naturel peuvent avoir de graves conséquences et sont même susceptibles de toucher le voisinage.

La réglementation due à une mauvaise combustion du gaz et la production de monoxyde de carbone (CO), incolore et inodore, a été renforcée pour protéger les occupants des logements. Les accidents domestiques au gaz naturel peuvent être évités en respectant les règles de sécurité suivantes :

1. En respect de la réglementation, faites ramener, vos conduits d'évacuation et vos cheminées une fois par an, minimum obligatoire ou deux fois pour plus de précaution.

2. Faites vérifier de façon régulière votre installation par exemple dans le cadre d'un contrat d'entretien. L'entretien de votre chaudière est par ailleurs obligatoire tous les ans.

3. Nettoyer régulièrement les grilles d'aération et ne placez jamais un meuble, une serviette ou tout autre objet devant la bouche de ventilation pour ne pas gêner l'évacuation des gaz viciés.

4. Aérez régulièrement votre local chaudière et plus généralement votre habitation.

4 gestes préventifs dans la cuisine

5. Fermez le robinet d'arrivée de gaz naturel lors de chaque départ en week-end ou en vacances.

6. Nettoyez régulièrement les brûleurs de votre gazinière ou votre flamme bleue est un gage de sécurité.

7. Si votre cuisinière est raccordée via un tube souple, remplacez-le par un tuyau flexible à embout mécanique vissés, très difficile à arracher, si vous avez déjà un tuyau flexible, vérifiez sa date de validité.

8. Si ce n'est pas encore le cas, remplacez votre robinet alimentaire au gaz (type "sppn") par un robinet gaz type ROAL, avec embout vissé.

2 gestes préventifs en cas de fuite de gaz

9. Si vous détectez une fuite aérez immédiatement, coupez l'arrivée de gaz naturel et évitez les gestes pouvant provoquer une

électrocution, donc une explosion - allumer la lumière, toucher un interrupteur ou disjoncteur, téléphoner d'un fixe ou d'un portable, utiliser un téléphone mobile, utiliser un ordinateur, utiliser un appareil électroménager, utiliser un sèche-cheveux, utiliser un

10. Si la fuite est enflammée, il n'y a plus de risque d'explosion - fermer si possible le robinet d'alimentation de l'appareil ou l'arrivée de gaz naturel, mouillez les surfaces proches, évacuez le bâtiment appelez le 18.

AC ENVIRONNEMENT
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Référence : 002AC065093-1
2 RUE DES CHIVRES
52300 JOINVILLE



F - ANNEXE : Conditions générales de réalisation du diagnostic.

- Identification de l'immeuble (adresse complète et exacte, numéro, voie, lieu-dit, bâtiment, code postal, ville, ...): 2 RUE DES CHIVRES - 52300 JOINVILLE

- Opérateur de diagnostic: nom et/ou raison sociale et coordonnées: MOOH JEAN AC Environnement (3 Place Edouard Branly)

- Donneur d'ordre (personne physique ou morale): nom ou raison sociale et coordonnées: OPH DE LA HAUTE MARNE (HAMARIS)

- Si personne morale: nom du représentant du donneur d'ordre:

- Propriétaire du logement: nom ou raison sociale et coordonnées: Société OPH DE LA HAUTE MARNE (HAMARIS)

- Date prévisionnelle de la visite: 18/01/2023

- Domaine d'application du diagnostic au sens du présent document: NF P45-500 (2022)

- Les mesures susceptibles d'être prises en cas de détection d'une anomalie présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI) selon les dispositions du 7.11:

En cas de DGI, le donneur d'ordre doit:

- Adresser au vendeur, à l'occupant si différent du vendeur, et à l'acquéreur éventuel, une copie de la Fiche Informatrice Distributeur de gaz donnée en Annexe F.

- Informer les occupants éventuels des résultats du diagnostic.

- Indiquer aux occupants éventuels que :

L'installation présente une (ou des) anomalie(s) suffisamment grave(s) qui ont conduit l'opérateur de diagnostic à interrompre aussitôt l'alimentation en gaz de (ou des) partie(s) d'installation concernées.

Les Parties de l'installation concernées, signalées par une étiquette de condamnation, ne doivent pas être utilisées jusqu'à la suppression du (ou des) défaut(s) constituant la source du danger.

Le distributeur de gaz a été informé de la présence d'anomalie(s) présentant un danger grave immédiat.

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

- L'accès à tous les locaux et dépendances;

- L'alimentation en gaz effective de l'installation;

- Le fonctionnement normal des appareils d'utilisation.

- La liste des documents à présenter le cas échéant par le donneur d'ordre à l'opérateur de diagnostic: Par ailleurs, l'opérateur de diagnostic:

Attire l'attention du donneur d'ordre sur le fait que la responsabilité dudit donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non.

Rappelle au donneur d'ordre que sa responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

Rappelle au Donneur d'ordre ou son représentant que les appareils d'utilisation présentés puissent être mis en marche ou arrêtés par une personne désignée par lui.

Signature du donneur d'ordre :



AC Environnement - 2 rue Edouard Branly - 42150 HIRCEY-S - FR - 04 77 44 90 48
SIRET : 4413591400286 - N° de TVA Intracommunautaire : FR024135914 - Code APE : 7120B
Assurée par HUI Global SF - 75094713015

PAGE 17

www.ac-environnement.com



AC Environnement - 2 rue Edouard Branly - 42150 HIRCEY-S - FR - 04 77 44 90 48
SIRET : 4413591400286 - N° de TVA Intracommunautaire : FR024135914 - Code APE : 7120B
Assurée par HUI Global SF - 75094713015

PAGE 17

www.ac-environnement.com



Etat de l'installation intérieure d'électricité

La présente mission, consistant à effectuer le diagnostic de l'installation intérieure d'électricité, a été réalisée le 28 septembre 2017 et l'arrêté du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L.134-7, R126-35 et R126-36 du code de la construction et de l'habitation). Suivant l'arrêté du 24 décembre 2017 et en référence à la norme NFC 15-100. En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Ce constat est réalisé à l'occasion de la mise en vente du bien.

A. DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DÉPENDANCES

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances

Commune : 52300 JOINVILLE
Adresse : 2 RUE DES CHIVRES

Bâtiment : Non communiqué

Numéro d'étage : Non communiqué

Références cadastrales : Non communiqué

Numéro(s) de lot(s) le cas échéant : Non communiqué

Désignation et situation du lot de (co)propriété

Type d'immeuble : Logement

Périmétre de repérage : Pavillon

Installation alimentée en électricité : Oui

Année de construction : Avant 1900

Année de l'installation : Non communiqué

Distributeur d'électricité : Non Communiqué

Parties du bien non visitées et justification (le cas échéant) :

NEANT

B. IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom et prénom : Société OPH DE LA HAUTE MARNE (HAMARIS)

Mandataire

Adresse : 27, RUE DU VIEUX MOULIN - BP 2059 52000 CHAUMONT

Téléphone et adresse internet : 33 32 53 23 30

Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire

Propriétaire de l'immeuble : Société OPH DE LA HAUTE MARNE (HAMARIS)

Adresse : 27, RUE DU VIEUX MOULIN - BP 2059 52000 CHAUMONT

C. IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AVANT RÉALISATION DE L'INTERVENTION ET RÉDÉLER LE RAPPORT

Nom et prénom : MOOH JEAN

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par B2C - 16 Rue Eugène Delacroix - 67200

Strasbourg le 10/09/2020 jusqu'au 09/09/2025.

(Certification de compétence B2C - 0861)

D. RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DE L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation situés en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure, ni les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc, lorsqu'ils sont alimentés sous une tension ≤ 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, capotés des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, capotés des tableaux électriques, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023

ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023

ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE

Berger
Levrault

AC ENVIRONNEMENT
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Référence : 002AC065093-1
2 RUE DES CHIVRES
52300 JOINVILLE



CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Toutefois, l'opérateur a identifié que la (l'us) mesure(s) effectuée(s) ont été mesurée(s) en place pour limiter le risque de choc électrique.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies, avérées, selon les domaines suivants :

- 6. Matériaux électriques vétustes, inadaptés à l'usage
- Matériaux électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs

Installations particulières :

- P1 Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative. L'installation électrique n'est pas mise en oeuvre correctement.
- P2 Appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes. L'installation électrique n'est pas mise en oeuvre correctement.
- P3 Piscine privée, ou bassin de fontaine. L'installation électrique n'est pas mise en oeuvre correctement.

Informations complémentaires :

- IC1 L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA.
- IC2 L'ensemble des socles de prise de courant est de type obturateur.
- IC3 L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm

Domaines	Libellé des mesures compensatoires	Correction d'anomalie, Caract et tampon de l'entreprise
6	L'installation comporte au moins un MATÉRIEL ÉLECTRIQUE inadapté à l'usage. <i>Douille de chantier dans l'ensemble du logement.</i>	

F AVERTISSEMENT PARTICULIER

Commentaires :

Le logement étant occupé et mesuré le jour de l'investigation, il n'est pas exclu que des équipements ou matériels (ex : prise de courant derrière le mobilier...) n'aient pu être constatés du fait de leur non visibilité ou accessibilité.



AC ENVIRONNEMENT - 64 Rue Champet Aisé - 47153 RIGNES - FR - 04 77 44 92 48
SIRET : 441 325 914 00289 - 19 Rue VALENTIN LAFITE - FROZEAU 335914 - Code APE : 7120B
Assurée par INO CMAISE 76208471-30015 (date de validité : 31/03/2022)

PAGE 3/16

www.ac-environnement.com

AC ENVIRONNEMENT
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Référence : 002AC065093-1
2 RUE DES CHIVRES
52300 JOINVILLE



CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DE PROFESSIONNELS

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies, il est conseillé de faire réaliser, par un installateur électrique qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

RECOMMANDATIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES POUVANT ATTEINDRE LA SECURITE DE PROFESSIONNELS

Objet des dispositions et risques encourus

Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, ou un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrocution, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Protection contre les surtensions : Les dispositifs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible - à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les surtensions anormales dues aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence prive l'usage, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en oeuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, dû au fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en oeuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en oeuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, dû au fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires :

Objet des dispositions et risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défilance occasionnelle (telle que l'usage normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) / des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs. L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.



AC ENVIRONNEMENT - 64 Rue Champet Aisé - 47153 RIGNES - FR - 04 77 44 92 48
SIRET : 441 325 914 00289 - 19 Rue VALENTIN LAFITE - FROZEAU 335914 - Code APE : 7120B
Assurée par INO CMAISE 76208471-30015 (date de validité : 31/03/2022)

PAGE 4/16

www.ac-environnement.com

Le présent diagnostic est valable pour une durée de 3 ans en cas de vente.
Date de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée à : JOINVILLE
Le : 18/01/2023

Signature de l'opérateur :



Cachet de l'entrepreneur :

SARL AC ENVIRONNEMENT
6-4 Rue Clément Ader
42153 RIORGES
Tel: 03 40 01 00 - Fax 03 26 80 09 54
Siren 441355914

L'installation comporte au moins un MATÉRIEL ÉLECTRIQUE inadapté à l'usage.

WIN_20230118_14_12_48_Pro



Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023

ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE

Berger
Levrault



AC ENVIRONNEMENT

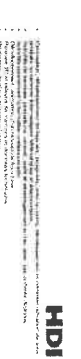
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Référence : 002AC065093-1
2 RUE DES CHVRES
52900 JOINVILLE

Assurance AC 2023 01/02

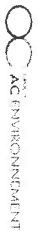
ANNEXE: DOCUMENTS

Assurance AC 2023 02/02



Attestation de non constatation de sinistre
Monsieur le Préfet,
Je soussigné, Directeur Régional de l'Assurance, certifie que l'assurance AC 2023 01/02 n'a fait l'objet d'aucun sinistre constaté par la compagnie d'assurance HDI.

Attestation de non constatation de sinistre
Monsieur le Préfet,
Je soussigné, Directeur Régional de l'Assurance, certifie que l'assurance AC 2023 02/02 n'a fait l'objet d'aucun sinistre constaté par la compagnie d'assurance HDI.



ATTESTATION SUPPLÉMENTAIRE

Attestation de non constatation de sinistre
Monsieur le Préfet,
Je soussigné, Directeur Régional de l'Assurance, certifie que l'assurance AC 2023 01/02 n'a fait l'objet d'aucun sinistre constaté par la compagnie d'assurance HDI.

Handwritten signature

AC ENVIRONNEMENT
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



AC ENVIRONNEMENT - 64 Rue Clément Ader 42153 RIORCES - Fax 04 77 44 92 48
SIRET 44135851400298 - A l'intercommunauté - FR034413585914 - Code APE 7120B
Assurée par HDI Global SE 76208471-30015

03 90 40 110
www.ac-environnement.com



AC ENVIRONNEMENT - 64 Rue Clément Ader 42153 RIORCES - Fax 04 77 44 92 48
SIRET 44135851400298 - N° de TVA Intracommunautaire FR034413585914 - Code APE 7120B
Assurée par HDI Global SE 76208471-30015

03 90 40 110
www.ac-environnement.com

AC ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Référence : 002AC065093-1
2 RUE DES CHVRES
52900 JOINVILLE

B2C - 16 Rue Eugène Delacroix - 67200 Strasbourg - B2C - 0861

ANNEXE: DOCUMENTS

B2C - 16 Rue Eugène Delacroix - 67200 Strasbourg - B2C - 0861



Attestation de non constatation de sinistre
Monsieur le Préfet,
Je soussigné, Directeur Régional de l'Assurance, certifie que l'assurance B2C - 0861 n'a fait l'objet d'aucun sinistre constaté par la compagnie d'assurance HDI.

Attestation de non constatation de sinistre
Monsieur le Préfet,
Je soussigné, Directeur Régional de l'Assurance, certifie que l'assurance B2C - 0861 n'a fait l'objet d'aucun sinistre constaté par la compagnie d'assurance HDI.



Attestation de non constatation de sinistre
Monsieur le Préfet,
Je soussigné, Directeur Régional de l'Assurance, certifie que l'assurance B2C - 0861 n'a fait l'objet d'aucun sinistre constaté par la compagnie d'assurance HDI.



AC ENVIRONNEMENT
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

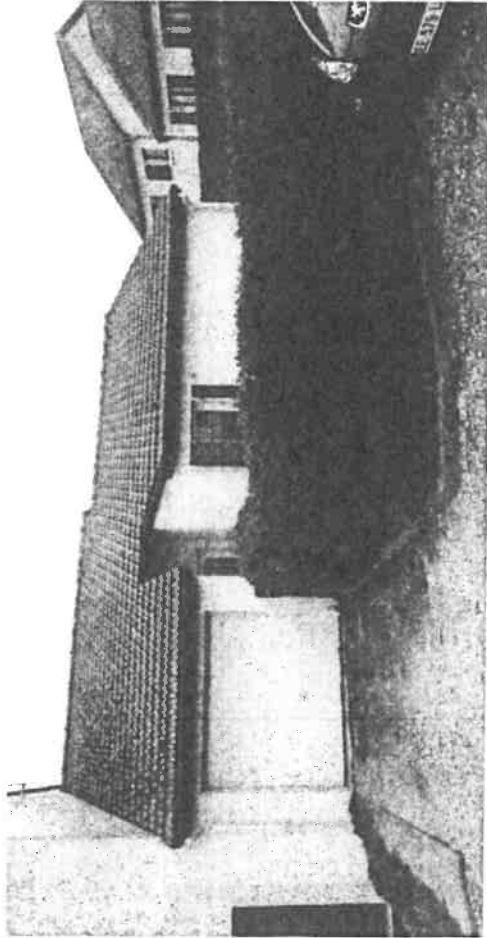
AGENCE COTE D'OR

14 rue du Golf
21800 QUETIGNY
Tel : 0380329026
Fax : 0825500954

COORDONNÉES DESTINATAIRE

HAMARIS - OPH DE LA HAUTE MARNE
27 Rue du Vieux Moulin - BP 2059
52902 CHAUMONT CEDEX 9

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE



RÉFÉRENCE

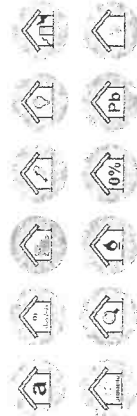
Référence : 002AC065093
A communiquer pour toute correspondance
Réalisé le : 11/12/2020
Référence mandataire :
2503.50.55.5017

DÉSIGNATION DU BIEN

Pavillon
2 RUE DES CHIVRES
52300 JOINVILLE

PROPRIÉTAIRE

HAMARIS - OPH DE LA HAUTE MARNE
27 Rue du Vieux Moulin - BP 2059
52902 CHAUMONT CEDEX 9



DiagnosTics



AC Environnement - 64 rue Clément Adair - CS 70084 - 42153 RIORGES - Fax : 0625800954
SIRET : 441 355 914 00298 - N° de TVA intracommunautaire : FR03441355914 - Code APE : 7120
Assurée par HDI Global SE N° 62628471-30015 (date de validité : du 01/01/2020 au 31/12/2020)

www.ac-environnement.com



Référence : 002AC065093
2 RUE DES CHIVRES
52300 JOINVILLE

SYNTHÈSE

Note de synthèse



DPE

Consommation : 223,03 kWhep/m².an, Emissions GES : 52,19 kgéqCO2/m².an

Energie : D
GES : E

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023

ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



www.ac-environnement.com

AC Environnement - 64 rue Clément Adair - CS 70084 - 42153 RIORGES - Fax : 0625800954
SIRET : 441 355 914 00298 - N° de TVA intracommunautaire : FR03441355914 - Code APE : 7120
Assurée par HDI Global SE N° 62628471-30015 (date de validité : du 01/01/2020 au 31/12/2020)





Pourquoi un diagnostic 2

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

Consommation conventionnelle

Cette consommation est dite conventionnelle car calculée sur des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standards), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.

Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standards.

Conditions standards

Les conditions standards portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacances du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité d'ensoleillement). Ces conditions standards servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

Énergie finale ou énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

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

Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas complétées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Variation des prix de l'énergie et des conventions de calcul

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention "prix de l'énergie en date du..." indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle relate les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie consigne au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergies renouvelables produites par les équipements installés à demeure.

CONSEILS POUR UNE BONNE UTILISATION DE L'ÉNERGIE

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'occupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "horsgel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Élevez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'occupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
 - Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.
- ### Aération
- Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :
- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
 - Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.

- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.
- Si votre logement fonctionne avec une VMC :
 - Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques,...), poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...).
 - En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.
- #### Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :
- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023

ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



www.ac-environnement.com



www.ac-environnement.com

AC Environnement - 64 rue Clément Ader - CS 70064 - 42153 RIORGES - Fax : 0825009594
SIRET : 441 355 914 00298 - N° de TVA Intracommunautaire : FR03441355914 - Code APE : 7120
Assurée par HDI Global SE N°6508471-30015 (date de validité : du 01/01/2020 au 31/12/2020)



www.ac-environnement.com

www.ac-environnement.com

AC Environnement - 64 rue Clément Ader - CS 70064 - 42153 RIORGES - Fax : 0825009594
SIRET : 441 355 914 00298 - N° de TVA Intracommunautaire : FR03441355914 - Code APE : 7120
Assurée par HDI Global SE N°6508471-30015 (date de validité : du 01/01/2020 au 31/12/2020)

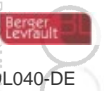


Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023

ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE



AC ENVIRONNEMENT

Référence : 002AC065093
2 RUE DES CHIVRES
52300 JOINVILLE



INDICATIONS POUR L'AMELIORATION ENERGETIQUE DU BIEN ET DE SES EQUIPEMENTS

Les données du tableau suivant indiquent quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les coûts, économies et délais de retour proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts supplémentaires (matériaux de finition, ...) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation par des devis détaillés. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens des travaux proposés. Le crédit d'impôt, etc) La TVA est complétée au taux réduit en vigueur.

Préconisations d'améliorations et conséquences économiques				
Mesure d'amélioration	Nouvelle consommation conventionnelle (Kwh/m²)	Effort d'investissement (€)	Economies (€)	Rapacité de retour sur investissement (ans)
Boîtier de commande à commande à distance et à programmation hebdomadaire	211,75 Kwh/m²	€	€	Moins de 5 ans
Boîtier de commande à commande à distance et à programmation hebdomadaire	211,75 Kwh/m²	€	€	Entre 5 et 10 ans
Boîtier de commande à commande à distance et à programmation hebdomadaire	211,75 Kwh/m²	€	€	Entre 10 et 15 ans
Boîtier de commande à commande à distance et à programmation hebdomadaire	211,75 Kwh/m²	€	€	Plus de 15 ans
Boîtier de commande à commande à distance et à programmation hebdomadaire	211,75 Kwh/m²	€	€	Moins de 5 ans
Boîtier de commande à commande à distance et à programmation hebdomadaire	211,75 Kwh/m²	€	€	Entre 5 et 10 ans
Boîtier de commande à commande à distance et à programmation hebdomadaire	211,75 Kwh/m²	€	€	Entre 10 et 15 ans
Boîtier de commande à commande à distance et à programmation hebdomadaire	211,75 Kwh/m²	€	€	Plus de 15 ans
Boîtier de commande à commande à distance et à programmation hebdomadaire	211,75 Kwh/m²	€	€	Moins de 5 ans
Boîtier de commande à commande à distance et à programmation hebdomadaire	211,75 Kwh/m²	€	€	Entre 5 et 10 ans
Boîtier de commande à commande à distance et à programmation hebdomadaire	211,75 Kwh/m²	€	€	Entre 10 et 15 ans
Boîtier de commande à commande à distance et à programmation hebdomadaire	211,75 Kwh/m²	€	€	Plus de 15 ans

Économies

Moins de 100 € TTC

Entre 100 € et 200 € TTC

Entre 200 € et 300 € TTC

Plus de 300 € TTC

Effort d'investissement

Moins de 200 € TTC

Entre 200 € et 1000 € TTC

Entre 1000 € et 5000 € TTC

Plus de 5000 € TTC

Rapacité du retour sur investissement

Moins de 5 ans

Entre 5 et 10 ans

Entre 10 et 15 ans

Plus de 15 ans

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_ete.asp

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.gouv.fr

COMMENTAIRES

Commentaire n°1

Les aménagements de construction, d'installation de Chauffage et d'ÉCS ont été estimés (car aucune information ne nous a été communiquée)

Le diagnostic de performance énergétique n'apporte aucune garantie sur le bon fonctionnement, la performance et l'entretien des équipements (chauffage, chauffe-eau, ventilations, ...). Aussi, ce diagnostic se limite aux éléments visibles et accessibles et n'apporte aucune garantie de mise en œuvre (isolants, construction, ...).



AC Environnement - 64 rue Clément Ader - CS 70064 - 42153 ROYERGES - Fax : 0829600954
SIRET : 441 355 914 00298 - N° de TVA Intracommunautaire : FR03441355914 - Code APE : 7120
Assurée par HDI Global SE N°76208471-30015 (date de validité : du 01/01/2020 au 31/12/2020)

002AC065093
www.ac-environnement.com



AC ENVIRONNEMENT

Référence : 002AC065093
2 RUE DES CHIVRES
52300 JOINVILLE



CERTIFICATION / ASSURANCE

Le présent rapport est établi par une personne dont les compléments sont certifiés par ICERT CERTIFICATION Parc Edonia Bat G rue de la Terre Victoria 35760 ST GREGOIRE

Certification n° : CPD/2067 VS

Delivré le : 20/09/2017

N° du contrat d'assurance : HDI Global SE N°76208471-30015 (date de validité : du 17/03/2020 au 31/12/2020)



AC Environnement - 64 rue Clément Ader - CS 70064 - 42153 ROYERGES - Fax : 0829600954
SIRET : 441 355 914 00298 - N° de TVA Intracommunautaire : FR03441355914 - Code APE : 7120
Assurée par HDI Global SE N°76208471-30015 (date de validité : du 01/01/2020 au 31/12/2020)

002AC065093
www.ac-environnement.com



Paroi vitrée n°2
 U_baie (W/m².K)
 Surface

2,2
 1,08 m²

Paroi vitrée n°6
 Menuiserie
 Etranchéité

PVC
 Oui

PVC
 Oui

b (Coefficient de réduction)

Double fenêtre

1

Local non chauffé n°1

Type local non chauffé

72m²

Type de baie

Fenêtres battantes

Non

Local non chauffé n°2

Type local non chauffé

72m²

Orientation baie

Est

1

Local non chauffé n°3

Type local non chauffé

72m²

Inclinaison

Vertical

1

Local non chauffé n°4

Type local non chauffé

72m²

Positionnement

Au nu intérieur

1

Local non chauffé n°5

Type local non chauffé

72m²

Type de vitrage

Double vitrage vertical

12

Local non chauffé n°6

Type local non chauffé

72m²

Epaisseur de lame d'air (mm)

Air sec

12

Local non chauffé n°7

Type local non chauffé

72m²

Gaz de remplissage

PVC

12

Local non chauffé n°8

Type local non chauffé

72m²

Menuiserie

PVC

12

Local non chauffé n°9

Type local non chauffé

72m²

Etranchéité

Oui

2,8

Local non chauffé n°10

Type local non chauffé

72m²

Ug_baie (W/m².K)

2,7

2,2

Local non chauffé n°11

Type local non chauffé

72m²

Uw_baie (W/m².K)

2,2

2,2

Local non chauffé n°12

Type local non chauffé

72m²

Type de fermeture

Uj_n_baie (W/m².K)

2,2

Local non chauffé n°13

Type local non chauffé

72m²

Uj_n_baie (W/m².K)

2,2

2,2

Local non chauffé n°14

Type local non chauffé

72m²

Surface

1,95 m²

Extérieur

Local non chauffé n°15

Type local non chauffé

72m²

Moyennée

1

1

Local non chauffé n°16

Type local non chauffé

72m²

b (Coefficient de réduction)

Double fenêtre

1

Local non chauffé n°17

Type local non chauffé

72m²

Type de baie

Fenêtres battantes sans sous bassement

Non

Local non chauffé n°18

Type local non chauffé

72m²

Orientation baie

Est

1

Local non chauffé n°19

Type local non chauffé

72m²

Inclinaison

Vertical

1

Local non chauffé n°20

Type local non chauffé

72m²

Positionnement

Au nu intérieur

1

Local non chauffé n°21

Type local non chauffé

72m²

Type de vitrage

Double vitrage vertical

12

Local non chauffé n°22

Type local non chauffé

72m²

Epaisseur de lame d'air (mm)

Air sec

12

Local non chauffé n°23

Type local non chauffé

72m²

Gaz de remplissage

Air sec

12

Local non chauffé n°24

Type local non chauffé

72m²





Ponts thermiques

- Linéique Paroi vitrée n°2
- Coefficient Paroi vitrée n°3 / Mur n°1
- Linéique Paroi vitrée n°3
- Coefficient Paroi vitrée n°4 / Mur n°1
- Linéique Paroi vitrée n°4
- Coefficient Paroi vitrée n°5 / Mur n°1
- Linéique Paroi vitrée n°5
- Coefficient Paroi vitrée n°6 / Mur n°1

- Linéique Paroi vitrée n°6
- Coefficient Porte n°1 / Mur n°1
- Linéique Porte n°1
- Coefficient Porte n°2 / Mur n°2
- Linéique Porte n°2
- Coefficient Plancher bas n°1 / Mur n°1
- Linéique Plancher bas n°1
- Coefficient Plancher bas n°1 / Mur n°2
- Linéique Plancher bas n°1

7,4 m

0

6,4 m

0,43

6 m

0,71

27 m

0,71

7 m

Ventilation

Installation n°1

Ventilation mécanique auto réglable « après 1982 »

Installation de chauffage sans solaire - année d'installation : 1981

Générateur n°1 - 2017 - Central

Gaz

Chaudière gaz

absente

Oui

Non

Radiateur à eau chaude avec robinet thermostatique

72 m²

1981

Sans ECS solaire

Gaz

Chaudière Gaz

En volume chauffé

réseau non isolé

1 litres

Non

Heure pleine

Emetteur n°1

ECS n°1



Explication personnalisées sur les éléments pouvant mener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles.

Si nous prenons le cas d'une maison individuelle occupée par une famille de 3 personnes, la consommation de cette même maison ne sera pas la même si elle est occupée par une famille de 5 personnes. De plus, selon que l'hiver aura été rigoureux ou non, que la famille se chauffe à 20°C ou 22°C, les consommations du même bâtiment peuvent significativement fluctuer. Il est dès lors nécessaire dans l'établissement de ce diagnostic de s'affranchir du comportement des occupants afin d'avoir une information sur la qualité énergétique du bâtiment. C'est la raison pour laquelle l'établissement du DPE se fait principalement par une méthode de calcul des consommations conventionnelles qui s'appuie sur une utilisation standardisée du bâtiment pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Aussi, le tableau des lairés des énergies date du 15 août 2015.

Les principaux entiers caractérisant la méthode conventionnelle sont les suivants :

- En présence d'un système de chauffage dans le bâtiment autre que les équipements mobiles et les cheminées à foyer ouvert, toute la surface habitable du logement est considérée chauffée en permanence pendant la période de chauffe.
- Les besoins de chauffage sont calculés sur la base de degrés heures moyens sur 30 ans par département. Les degrés heures sont égaux à la somme, pour toutes les heures de la saison de chauffage pendant 10 novembre 2012 JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 9 sur 101, laquelle la température extérieure est inférieure à 18°C, de la différence entre 18°C et la température extérieure. Ils prennent en compte une inoccupation d'une semaine par an pendant la période de chauffe ainsi qu'un réduct de températures à 16°C pendant la nuit de 22 heures à 6 heures.
- Aux 18°C assurés par l'installation de chauffage, les apports internes (occupation, équipements électriques, éclairage, etc.) sont pris en compte à travers une contribution forfaitaire de 1°C permettant ainsi d'atteindre la consigne de 19°C.
- Le besoin d'ECS est forfaitisé selon la surface habitable du bâtiment et le département.

Cas caractéristiques de calcul conventionnel peuvent être responsables de différences importantes entre les consommations réelles facturées et celles calculées avec la méthode conventionnelle. En effet, tout écart entre les hypothèses du calcul conventionnel et le scénario réel d'utilisation du bâtiment entraîne des différences au niveau des consommations. De plus, certains caractéristiques impactant les consommations du bâtiment ne sont connues que de façon limitée (par exemple les rendements de chaudières qui dépendent de leur dimensionnement et de leur entretien, la qualité de mise en oeuvre du bâtiment, le renouvellement d'air dû à la ventilation, etc.)

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

Utilisation des locaux	Bâtiment à usage principal d'habitation				X	X	X
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		DPE non relatif à l'immeuble				
	Bâtiment existant avant 1948	Bâtiment construit après 1948	Appartement avec système individuel de chauffage ou de production d'ECS ou collectif sans comptage	Appartement avec système individuel de chauffage ou de production d'ECS sans comptage			
Caractéristiques techniques	X	X	X	X	X	X	X
Appartement individuel							
Appartement collectif							
Appartement individuel avec chauffage ou production d'ECS individuel							
Appartement collectif avec chauffage ou production d'ECS collectif							
Bâtiment existant avant 1948							
Bâtiment construit après 1948							
Appartement individuel							
Appartement collectif							

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr rubrique performance énergétique ou www.ademe.fr

Envoyé en préfecture le 14/04/2023
Reçu en préfecture le 14/04/2023
Publié le 14/04/2023
ID : 052-215201807-20230411-2023DL040-DE





ANNEXE: DOCUMENTS

Assurance 01/03

HDI

Attestation pour assurance
responsabilité civile professionnelle

Attestation pour assurance responsabilité civile professionnelle
N° de contrat : 0303
Date de début : 01/03/2023
Date d'expiration : 31/12/2023
Assuré : AC ENVIRONNEMENT
Rue des Chivres, 2, 52300 Joinville
Assurance : HDI
Montant de la garantie : 10 000 000 €

Assurance 02/03

HDI

Attestation pour assurance responsabilité civile professionnelle
N° de contrat : 0203
Date de début : 02/03/2023
Date d'expiration : 31/12/2023
Assuré : AC ENVIRONNEMENT
Rue des Chivres, 2, 52300 Joinville
Assurance : HDI
Montant de la garantie : 10 000 000 €

Attestation sur l'honneur



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, M. [Nom], Directeur Général de l'entreprise AC ENVIRONNEMENT, certifie que les informations fournies dans le présent document sont exactes et conformes à la réalité.

[Signature]

AC ENVIRONNEMENT
Rue des Chivres, 2, 52300 Joinville
Téléphone : 03 26 30 00 00
Site internet : www.ac-environnement.com

ANNEXE: DOCUMENTS

ICERT CERTIFICATION Parc Edonia, Bal G, rue de la
Terre Victoria 35760 ST GREGOIRE - CPDI2067 V5

Certificat de compétences
Diagnostic immobilier



ICERT CERTIFICATION
Parc Edonia, Bal G, rue de la Terre Victoria 35760 ST GREGOIRE - CPDI2067 V5
Certificat de compétences
Diagnostic immobilier
N° de certificat : 002AC065093
Date de validité : 01/03/2023 - 31/12/2023
Assuré : AC ENVIRONNEMENT
Rue des Chivres, 2, 52300 Joinville



Attestation sur l'honneur



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, M. [Nom], Directeur Général de l'entreprise AC ENVIRONNEMENT, certifie que les informations fournies dans le présent document sont exactes et conformes à la réalité.

[Signature]

AC ENVIRONNEMENT
Rue des Chivres, 2, 52300 Joinville
Téléphone : 03 26 30 00 00
Site internet : www.ac-environnement.com



Références Chorus

N° de commande : N° 7706
N° de marché : M_2020006301_2
Service : DPAT_VENT
N° Siret : 403 891 997 00013

Référence de commande à rappeler sur la facture

**COMMANDE ENTREPRISE SUR MARCHÉ N°
7706 DPAT_VENT**

Le 27/02/2023

HAMARIS

Mail : contact@hamaris.fr
27 RUE DU VIEUX MOULIN BP 72059
52902 CHAUMONT CEDEX 9

Info Entreprise

Réf. Fournisseur : 0012566
N° Marché : 2020006301
Période 2-LOT 2 ELECTRICITE
Tel : 03-25-79-62-20
christine.delalay@hamaris.fr

Adresse Entreprise

DEOUST ELECTRICITE

5 RUE LOUIS BERTHOLLET
10000 TROYES

Emetteur

DELALAY CHRISTINE

Service : Foncier - Ventes
Mail : christine.delalay@hamaris.fr

Lieu de l'intervention

M. TAHAR BELARBI ABDALLAH
MME TAHAR BELARBI AICHA
Lgt 2 DES CHIVRES ET DU BOIS
SAU
2 RUE DES CHIVRES
LA MADELEINE
52300 JOINVILLE

Logement T3
Étage : RDC
Référence patrimoine
:02503-00050-00055-05017

Téléphone : 0695339315
Portable : 0652272668

Commande du : 27/02/2023

Intervention

Début des travaux : 27/02/2023

Intervention à réaliser avant le : 27/03/2023

Nature travaux : VENTE TRAVAUX GROS ENTRETIEN (NR)
61520

DELALAY JOINVILLE 2 CHIVRES MISE EN SECU ELEC ET CONSUEL

Travail	Désignation	Code Montant	Qté	PU HT	Mt HT	Mt TVA	Total TTC
ELE004	- DEPLACEMENT ENTRE 50 ET 100 KM ELE (n°1)	R	1,00	78,03	78,03	15,61	93,64
			F				
ELE009	- CONTOLE DE SECURITE ELECTRIQUE D'UN LOGEMENT A LA RELOCATION (n°2)	R	1,00	113,30	113,30	22,66	135,96
			F				
						Total H.T.	191,33
						Total TVA	20,00 % 38,27
						Total TTC	229,60

La Chargée d'étude foncière
Christine DELALAY





DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
HAUTE MARNE

Commune :
JOINVILLE

Section : AP
Feuille : 000 AP 01

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

Date d'édition : 27/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SDIF de la HAUTE-MARNE
Cité administrative 89 Rue Victoire de la Marne
52903
52903 CHAUMONT CEDEX 9
tél. 03 25 30 23 51 -fax
sdif.haute-marne@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics

