

SHC



19 JAN. 2024

COURRIER "ARRIVÉE"

GROUPE IDELIANS

V/Réf. :

N/Réf. : JC/CD/24/01 n° 40

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 15 janvier 2024

**Objet : Joinville - Vente d'un logement à ses occupants - Dossier suivi par Mme Patricia AUBERTIN
- Envoi en recommandé avec AR n° 1A 193 012 7106 4**

Madame le Préfet,

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

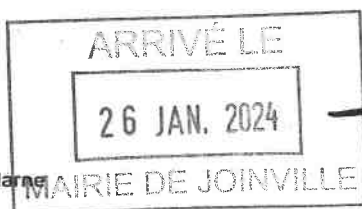
Il s'agit du logement de type IV, 40 rue des Chivres à Joinville, achevé en 1995 et occupé par M. et Mme M'Hamed SOUITA depuis le 1^{er} janvier 2008.

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 15 juin 2023,
- 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.



Hamaris • OPH de la Haute Marne
Siège Social
27, rue du Vieux Moulin B.P. 72059
52902 CHAUMONT Cedex 9
T - 03 25 32 33 00 • F - 03 25 32 22 28
www.hamaris.fr



Haute
Marne
le Département



**PRÉFET
DE LA HAUTE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**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 22 janvier 2024

Services	Pour dec...	Pour attab.	Pour inf.
2500			
2501			
25			

Monsieur le Maire,

Par courrier du 15 janvier 2024, l'Office Public de l'Habitat Hamaris m'a fait part de son intention de céder un logement vacant de type IV sis 40 Rue des Chivres à Joinville, à ses occupants, Monsieur et Madame M'Hamed Souita.

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 Madame la Préfète 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

Monsieur le Maire
Place du Général Leclerc
52300 Joinville



Laura Beck

Direction départementale des territoires
82 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>



**PRÉFET
DE LA HAUTE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**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 22 janvier 2024

Service	Pour dét...	Pour attib.	Pou inf.
Mairie			
15/01/24			
PS			

Monsieur le Maire,

Par courrier du 15 janvier 2024, l'Office Public de l'Habitat Hamaris m'a fait part de son intention de céder un logement vacant de type IV sis 40 Rue des Chivres à Joinville, à ses occupants, Monsieur et Madame M'Hamed Souita.

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 Madame la Préfète 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

Monsieur le Maire
Place du Général Leclerc
52300 Joinville



Laura Beck

Direction départementale des territoires
82 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>

19 JAN. 2024

COURRIER "ARRIVÉE"

GROUPE HABITAT

V/Réf. :

N/Réf. : JC/CD/24/01 n° 40

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 15 janvier 2024

**Objet : Joinville - Vente d'un logement à ses occupants - Dossier suivi par Mme Patricia AUBERTIN
- Envoi en recommandé avec AR n° 1A 193 012 7106 4**

Madame le Préfet,

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

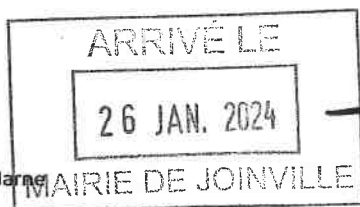
Il s'agit du logement de type IV, 40 rue des Chivres à Joinville, achevé en 1995 et occupé par M. et Mme M'Hamed SOUITA depuis le 1^{er} janvier 2008.

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 15 juin 2023,
- 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 15 JUIN 2017 à 10H00

5 / DELIBERATION ANNUELLE SUR LA POLITIQUE DE VENTE

Délibération n° 2017 012 CA

OBJET :

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 Evelynne 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,

Avaient 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,

Assistants 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.

Hamaris - OPH de la Haute-Marne

Page 0006

2017-012-CA

2017-012-CA

1 21 25 12 11 00 11 00 25 12 25

01/01/2017

ARRIVÉ LE
26 JAN. 2024

Mairie de Joinville

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.

5-1-VENTES DE LOGEMENTS LOCATIFS ORDINAIRES

5-1-1 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

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 €).

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

5-1-2 Politique de vente 2017-2020

5-1-2-1 Objectifs

Les derniers plans stratégiques de patrimoine et prévisionnel financier (visuel) 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.

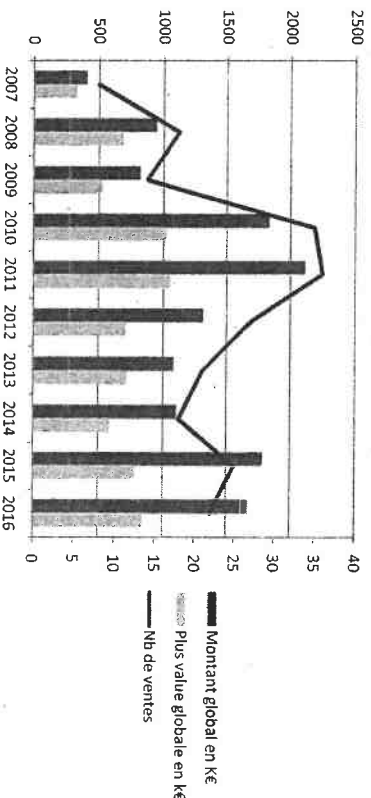
Pour beaucoup, devenir propriétaire ne serait pas envisageable dans le parc privé ou par la construction neuve, et l'acquisition d'un logement locatif social est leur seule opportunité compte tenu des tarifs pratiqués.

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 entraine 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							Délibération du Conseil d'Administration du 16 juin 2016 et décision du Bureau du CA du 10/10/2013
		2692.51	1992	67	27	40%	13	16%	2	
		2692.52	1994							
		2692.53	1994							
Chamarandès Choignes	Les Hautes-Charrières	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							Délibération du Conseil d'Administration du 16 juin 2016 et décision du Bureau du CA du 19/11/2015
		2503.51	1995	53	23	43%	22	9%	2	
		2503.52	2001							
Eclaron	Onigel	1822.50	1994							Délibération du Conseil d'Administration du 16 juin 2016 et décision du Bureau du CA du 19/11/2015
		1822.51	1996	60	26	43%	17	17%	3	
		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 des 05/11/2009 et 28/03/2016
		2694.51								
Totaux										
				366	112	31%	75		9	

- 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

Ville	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
Chamarandes Choignes	Les Vergers	1252.51	2007	31	PLS	15	48%	15	13%	2	Identification à réaliser
Colombey/les 2 Eglises	Les 3 Poiriers	1402.51	2004	6	PLUS PLS	2	33%	2	28%	0,6	Cession du logement PLS + logement milieu
Donjeux	Le Grand Chanot II	1751.52	2003	7	PLUS PLS	1	14%	1	16%	0,2	
Eurville Bienville	Rue de La Plante Rue Robert Lemut Rue des Pierres	0482.50 0482.51 0482.52	1994 1998 2001	32	PLA	15	47%	9	12%	1	Identification à réaliser
Langres	Rue Paul Euard	2693.51	2002	6	PLS	6	100%	5	23%	1	Tous les PLS
Langres	Ouches et Turenne Individuels	2694.50 2694.51	1959	160	HLMO	112	70%	72	6%	4	Vente de tous les bâtiments où une vente a déjà eu lieu
La Porte du Der (Montier en Der)	Rue Paul Percheron	3314.51 3314.52	1974 1977	24	HLMO	24	100%	6	0	0	Première vente en 1997
Nogent	Rue du Bosquet	3533.50	2004	10	PLUS PLS	2	20%	2	7%	0,1	Tous les PLS
Roilompont	Rue des Noiselières	4323.52	2007	11	PLUS PLS	5	45%	5	6%	0,3	Tous les PLS
Saint Blin	Rue de la Chervau	4441.50	1977	9	HLMO	9	100%	4	17%	0,7	Première vente en 2005
Sainte Livière	Allée des Brunelles	1823.50	2003	12	PLUS	6	50%	4	33%	1	Identification à réaliser
Treix	Rue du Buisson Chaugnot	4941.50	2005	6	PLS	6	100%	6	28%	2	Tous les PLS
Vecqueville	Rue des Lilas, des Roses et Victor Hugo	5122.50	1975	15	HLMO	15	100%	7	10%	1	Première vente en 2007
Villiers en Lieu	Rue du Grand Pre Nord	5341.50	2000	20	PLA - PLALM	10	50%	8	20%	2	Identification à réaliser
Villiers le Sec	Rue du Riochet et rue du Levant	5351.50	2005	13	PLS	5	38%	5	23%	1	Identification à réaliser
Wassy	Rue des Sources	5502.53	1994	33	PLA	17	52%	11	7%	1	Identification à réaliser
Wassy	Rue des Tilleuls	5502.50 5502.51	1978 1979	20	HLMO	20	100%	9	8%	1	Première vente en 1997
Totaux				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 pratiqués, 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 Hung et Rossignol	0172.50	1974	20	HLMO	20	11	
Bayard sur Marne	Imp des Varennes	2652.51	1990	4	PLA	4	4	
Bayard sur Marne	Rue des Sappins	2653.50	1986	11	PLA	11	7	
Bayard sur Marne	Rue des Sappins (2a T)	2653.51	1988	15	PLA	15	9	
Bayard sur Marne	La Bobe Planté	2654.50	1990	8	PLA	8	6	
Biesles	4 Individuels	0502.51	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	
Chamarandes - Choignes	Rue Saint Martin	1252.50	1993	8	PLA	8	8	
Champsevraine	Corgiron	1431.50	1999	8	PLA	8	6	
Chateaufort	Rue des Pavillons (2a 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	
Fontaines	Lotissement DATIAR	0862.50	1975	30	HLMO	30	24	
Frondes	Rue des Cerisiers	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 Montsaugeronnais	Cité Administrative	4051.50	1959	4	HLMO	4	1	
Le Montsaugeronnais	Les Chamilles	4052.50	1988	4	PLA	4	3	
Le Montsaugeronnais	Place du Crey	4052.52	1975	4	HLMO	4	4	
Le Montsaugeronnais	Av de Bourgoine	5092.50	1963	8	HLMO	8	8	
Mandres la Côte	6 Individuels	3051.50	1995	6	PLA	6	6	
Odival	Rue de la Noüe	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 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	

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 Plantés	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 Poiners I	4791.50	1994	5	PLA	5	5	
Sommevoire	Les 3 Poiners II	4791.51	1997	6	PLA	6	6	
Sommevoire	Les trois Poiners 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	
Val de Meuse	Les Paquerettes	3321.50	1972	1	HLMO	1	1	
Vecqueville	Rue Jacques Brél	5122.51	1996	10	PLATS	10	10	
Vecqueville	Rue J Bri / 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 D.E., 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 D.E.

B) Cœur de cible

Pour chaque programme, les logements identifiés pour la vente et une fourchette de prix de vente seront présentés et feront l'objet d'une délibération du bureau du Conseil d'Administration après réception des estimations de la D.E 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 D.E 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 D.E 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 LOCATIONS DIVERSES

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

<p>CONSEIL D'ADMINISTRATION Du 15 JUIN 2023 à 09H15</p>
<p>6 / DELIBERATION ANNUELLE SUR LA POLITIQUE DE VENTE</p>
<p>Délibération n° 2023 014 CA</p>

18 administrateurs sont présents, 4 administrateurs ont donné un pouvoir, le quorum est atteint.

Sont présents :

- M. Bertrand OLLIVIER, Président, désigné par le Conseil Départemental,
- M. Michel ANDRÉ, désigné par le Conseil départemental,
- M. Serge BURTE, élu par les locataires,
- Mme Anne CARDINAL, désignée par le Conseil départemental,
- Mme Michelle COLLARD, élue par les locataires,
- M. Robert COSTANZA, désigné par le Conseil Départemental,
- M. Thierry DEGLIN, désigné par les associés des collecteurs du 1% logement,
- Mme Sophie DELONG, désignée par le Conseil Départemental,
- M. Denis FAHY, élu par les locataires,
- M. Olivier GIRARDOT, désigné par l'union départementale CFDT,
- Mme Anne-Marie GORSE, désignée par le Conseil Départemental,
- M. Michel HUARD, désigné par le Conseil Départemental,
- Mme Marié-Noëlle HUBERT, désignée par la Caisse d'Allocations Familiales de la Haute-Marne,
- Mme Anne-Marie NEDELEC, Vice-présidente, désignée par le Conseil Départemental,
- M. Dominique MERCIER, désigné par le Conseil Départemental,
- M. André NOIROT, désigné par le Conseil Départemental,
- M. François ROBIN, représentant une association œuvrant dans le domaine de l'insertion,
- M. Damien THIERIOT, désigné par le Conseil Départemental,

Sont représentés :

- Mme le Préfet de la Haute-Marne, représentée par Mme Anne CHEVALIER, Chargée de Mission PTH au Bureau de l'Habitat, DDT (DDT), M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental (Pouvoir à M. OLLIVIER),
- M. Jean-Pierre BRUNSEAU, désigné par l'U.D.A.F. de la Haute-Marne (Pouvoir à M. DEGLIN), M. Manuel GALLAND, désigné par l'Union Départementale C.G.T (Pouvoir à M. HUARD), M. Dominique THIEBAUD, désigné par le Conseil départemental (Pouvoir à M. MERCIER),

Personne excusée :

- Mme Amina TAYRI, élue par les locataires,

Assistent en outre à la réunion :

- M. Jacques CHAMBAUD, Directeur général, Mme Sophie PY-FOURES, société KPMG, Mme Sandra CATTAN, Directrice des ressources internes, Directrice générale adjointe, Mme Christine DELALOY, Chargée d'activité, M. Christophe LEGROS, Directeur patrimoine, Mme Coralie LOZANO, Secrétaire du CSE, Mme Corinne MORO, Directrice financière, Cindy SCHMITT, assistante de Direction.

1 rue de la République
51200 CHATELAIN
03 25 23 50 18 - 03 25 52 22 48
www.hamaris.fr

Haute-Marne

Commissariat départemental de la Haute-Marne, politique de l'habitat - Débat

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 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.

6 - 1 VENTES DE LOGEMENTS LOCATIFS ORDINAIRES

6-1-1 Bilan des ventes 2022

30 logements individuels ont été vendus en 2022 :

- 22 ventes ont été signées au profit des locataires occupants (ou ascendants),
- 8 logements ont été vendus en tant que vacants (dont 1 logement de fonction de l'ancien ESAT de Froncles) : 4 logements à des locataires de l'office, 1 à des personnes locataires d'un autre bailleur social dans le département et 3 à des personnes physiques autres.

Le montant total des ventes de logements pour l'année 2022 s'élève à 2 223 560 €.

Le prix moyen de vente d'un logement est de 74 119 € dégageant une plus-value moyenne, par rapport à la Valeur Nette Comptable, de 38 238 €.

Par ailleurs, 10 ventes ont donné lieu à un remboursement anticipé des emprunts correspondants pour un montant total de remboursement anticipé de 215 710,56 €.

(7 remboursements anticipés ont été réalisés en 2023 pour des ventes de 2022).

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 81 m², construit il y a 33 ans.

Le ménage moyen est composé de 2,47 personnes et les acquéreurs ont en moyenne 45 ans. Ce ménage dispose de ressources nettes mensuelles de 2 407 € et emprunte sur une durée de 19 ans pour l'acquisition du logement (Cf. logement et ménage moyen en annexe n°2).

18 logements ont fait l'objet de travaux afin de satisfaire aux exigences en termes de DPE et de mise en sécurité électrique et gaz avec certificat de conformité, ou pour la commercialisation (réfection d'embellissements dans les logements vacants) pour un montant total de 36 277 € TTC.

En 2022, la durée du processus de vente de logements occupés entre la demande et la signature de l'acte authentique de vente est en moyenne de 12 mois (il varie entre 5 et 22 mois).

Pour les logements vacants il est en moyenne de 6 mois entre le dépôt de la candidature et la signature de l'acte (la durée entre le départ du dernier locataire et la vente est en moyenne de 18 mois).

Points particuliers

Travaux suite à acquisition :

11 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 ou d'agrandissement.

Le coût de ces travaux varie entre 4 000 et 35 000 €. 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'Habitation 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

HAMARIS, OPH de la Haute-Marne - Conseil d'Administration d'HAMARIS en date du 15 juin 2023

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 2022, une demande de purge du droit de préférence nous a été transmise, pour une vente de 2017 et la somme de 2000 €, nous a été reversée par le notaire.

Sécurisation :
Entre 2009 et 2019, Hamaris a offert aux locataires accédants 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. Et, entre le 10 mars 2011 et le 14 novembre 2019, elles ont été ramenées à 8 ans.

Depuis 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 décembre 2019, le Conseil d'Administration d'Hamaris a décidé des modalités de rachat et de maintenir la garantie de relogement sur 10 ans.

En 2022, la sécurisation de l'accédant a été intégrée dans tous les actes de ventes.
Depuis sa mise en place en 2009, 246 logements ont été acquis avec sécurisation de l'accédant.
Au 31 décembre 2022, 129 ventes étaient encore susceptibles de bénéficier de cette garantie pour un montant total maximum garanti de 7 275 630 €.
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 2022, 8 ménages ont acquis leur logement en profitant d'un prix préférentiel pour ancienneté. Les remises accordées varient de 0,5 à 12 % du prix de vente, pour une remise moyenne de 5 012 € (en 2021, 3 ménages avaient bénéficié d'une remise moyenne de 8 242 €).

CUS
18 logements ont obtenu l'autorisation de vente dans le cadre de la CUS.

Copropriétés

Commune	Programme	Date de délibération	Nb logts initial	Nb logts cessibles	Nb logts vendus	Observations
Rouvroy sur Marne	Résidence « Les Tilleuls »	17/12/2009	20	16	10	1 bâtiment de 4 logements est destiné à être démolit. 3 logements vacants nécessitent des travaux avant la mise en vente.
	Totaux		20	16	10	

6-1-2 Politique de vente 2023

6-1-2-1 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 1,5 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'accès 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 hausse des taux d'intérêts n'a pas été un frein sur les ventes 2022, mais il y a eu une forte demande de la part des acquéreurs pour accélérer la signature des compromis afin de pouvoir signer les offres de prêts aux meilleures conditions.

A noter que, dans le cadre de la vente HLM, sous critères de ressources nos acquéreurs peuvent prétendre au prêt à taux zéro même sans travaux et que le prêt Action Logement offre aux ayant droits des conditions plus avantageuses.

La politique de vente élaborée en 2017 a continué de porter ses fruits en 2022 : 15 logements du cœur de cible ont été vendus (11 l'avaient été en 2021).

La politique de vente 2023 consiste en une reconduction de ce qui avait été décidé avec quelques ajustements ou actualisations et un travail particulier sur les logements individuels présentant une étiquette énergétique F ou G.

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 4 périmètres dans lesquels une stratégie différente sera appliquée :
 - ✓ Le cœur de cible où la vente de logements vacants sera privilégiée,
 - ✓ Un périmètre élargi où des actions de communication seront effectuées régulièrement et où la vente à l'occupant sera privilégiée,
 - ✓ Patrimoine F et G,
 - ✓ Le reste du patrimoine - 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.

6-1-2-2 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, etc...) afin de réduire le délai du processus de vente.
- Des actions commerciales soutenues (portes ouvertes, publicité, prospection ciblée etc...) sont mises en œuvre.

Certains programmes du cœur de cible sont concernés par l'éradication des étiquettes F et G et feront l'objet de travaux de réhabilitation ce qui viendra geler le processus de vente pendant plusieurs années à la suite.

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.

Dependamment les dossiers de vente à des employés de l'office, administrateurs (ou à leur proches), fournisseurs ou les cas particuliers visé ci-dessus, pourront être 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 Huvig et Rossignol	0172.50	1974	20	20	100%	8	30/06/2021	1 logt vacant en cours de vente. Concernés par éradication des étiquettes F et G
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
Chamarandés Choignes	Les Hauts-Charrières	0962.50 0962.51	1995	20	8	40%	2	05/10/2017 14/03/2018	1 logt vacant en cours de vente
Chamarandés Choignes	Les Vergers	1252.51	2007	31	15	48%	8	05/10/2017	1 vente en 2022. 2 logts vacants en cours de vente.
Colombey les 2 Eglises	Rue d'Assens	1402.51	2004	6	2	33%	2	24/05/2018	Concerne logt PLS + logt mitoyen. 1 logt vacant en cours de vente.
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	
Eclaron	Rue du Canal	1822.54	2008	17	9	53%	8	10/10/2019	1 vente en 2022. 1 logt occupé en cours de vente.
Eurville Bienville	Rue de La Plante Rue Robert Lemut Rue des Pierres	0482.50 0482.51 0482.52	1994 1998 2001	32	17	53%	8	30/11/2017 pour 15 logements à compléter	1 vente en 2022

Commune	Rue des	2503.50 2503.51 2503.52	1993 1995 2001	53	23	43%	18	18/01/2018	1 vente en 2022 1 logt vacant + 1 logt occupé en cours de vente		
Joinville	Chivres et rue du Bois Sauvage	2503.51 2503.52	1990	67	27	40%	9	05/07/2018	1 logt vacant en cours de vente		
Langres	Le Pré Vert (Cours Pierre Bérégozov)	2692.50 2692.51 2692.52 2692.53	2002	6	6	100%	5	05/07/2018	1 logt vacant en cours de vente		
Langres	Rue Paul Eluard	2693.51	2008	8	8	100%	8	16/05/2019			
Langres	Les Jésuites rue Victor Hugo	2695.50	1971	5	5	100%	1	30/06/2021	1 vente en 2022		
Langres *	Ouches et Turenne Individuels	2694.50 2694.51	1959	160	142	89%	93	05/11/2009 28/01/2016 28/06/2022	3 ventes en 2022 1 vente en 2023 Concernés par éradication des étiquettes F et G		
La Porte du Der (Montier en Der)	Rue Paul Percheron	3314.51 3314.52	1974 1977	24	24	100%	4	30/11/2017			
Nogent	Rue du Bosquet	3533.50	2004	2	2	20%	1	30/11/2017	Logement PLS		
Rolampont	Rue du 8 Mai	4322.50	2016	6	6	100%	2	17/11/2016 et 16/05/2019			
Saint Blin	Rue de la Chervau	4441.50	1977	9	9	100%	2	14/03/2019	2 logts vacants en cours de vente		
Sainte Livière	Allée des Brunelles	1823.50	2003	12	8	67%	3	30/11/2017	1 vente en 2022. 1 logt vacant en cours de vente		
Vecqueville	Rue des Lilas, des Roses et Victor Hugo	5122.50	1975	15	15	100%	7	16/05/2019	1 logt vacant en cours de vente		
Villiers en Lieu	Rue du Grand Pré Nord	5341.50	2000	20	10	50%	5	05/10/2017	1 vente en 2022. 1 vente en 2023.		
Wassy	Rue des Sources	5502.53	1994	33	17	52%	8	30/11/2017	En 2022 : 1 vente hors cœur de cible. 1 logt vacant en cours de vente		
Wassy	Rue des Trilleux	5502.50 5502.51	1978 1979	20	20	100%	4	30/11/2017	2 ventes en 2022		
Totaux									631	422	216

*Langres Ouches et Turenne individuels : la mise en vente en tant que vacant intervient dès que 50% d'un ensemble de 4 ou 6 logements a été vendu

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	
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 Bayoux	3314,55	2008	10	10	100%	10	
Nogent	Rue des Rosiers	3533,51	2009	5	5	100%	5	
Rolampont	Rue des Noisetiers	4323,52	2007	11	5	45%	5	Ne concerne que les logts PLS du programme
La Porte du Der (Montier en Der)	Rue du Professeur Bouchard	3314,50	1959	3	3	100%	1	Délibération à prendre après travaux. Concerné par éradication des étiquettes F et G.
La Porte du Der (Montier en Der)	Rue du Haut des Vignes	3312,50	1959	4	4	100%	1	Délibération à prendre après travaux. Concerné par éradication des étiquettes F et G.
Le Montsaigeonnais (Prauthoy)	Impasse de la Gare	4051,50	1959	4	4	100%	1	Délibération à prendre après travaux. Concerné par éradication des étiquettes F et G.
Neuilly l'Evêque	Rue du Van	3481,50	1965	6	6	100%	1	
Cœur de cible				73	44		30	

6-1-2-3 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 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 et à la délibération du Conseil d'Administration en date du 12 décembre 2019.

Programmes du périmètre élargi.

Ville	Programme	ESI	Année mise en service	Nb logts initial	Nb logts cessibles	Nb logts restants à vendre	Observations
Arc en Barrois	Rue du Val Dieu	0173,50	1992	15	15	11	
Bannes	Lot. Les 4 Chênes	0371,50	1989	5	5	5	
Bayard sur Marne	Imp. des Varennes	2652,51	1990	4	4	4	
Bayard sur Marne	Rue des Sapins	2653,50	1986	11	11	7	
Bayard sur Marne	Rue des Sapins (2è T)	2653,51	1988	15	15	7	
Bayard sur Marne	Le Bois Planté	2654,50	1990	8	8	5	
Biesles	Rue de Lorraine (2ème tranche)	0502,51	1994	4	4	3	
Biesles	Rue de Bavière	0501,50	1996	7	7	4	
Bologne	La Champagne	0584,50	1999	10	10	8	
Bourbonne les Bains	Cité Champagne	0602,50	1966	4	4	4	
Breuvannes en Basseval	Chemin des Fleurs (1ère tranche)	0742,51	1995	6	6	5	
Brousseval	6 individuels	0791,50	1994	6	6	4	
Chamarandes - Chognes	Rue Saint Martin	1252,50	1993	8	8	8	
Champveraine	Corgriron	1431,50	1999	8	8	4	
Coupray	Rue Principale	1461,51	2003	4	4	4	
Doulevant le Chateau	Rue de la Forge	1783,50	1995	5	5	4	
Froncles	Lotissement DATAR	0862,50	1975	30	30	23	
Froncles	Rue des Certiers	0862,52	2002	4	4	4	
Fronville	Place de la Roncière	2121,50	1977	12	12	7	
Langres	Ancien Foyer SNCF	2693,50	1992	1	1	1	
Lannes - Cne de Rolampont	Rue de la Barre	2701,50	1988	2	2	2	
Prauthoy - Le Montsaigeonnais	Les Charmilles	4052,50	1988	4	4	3	
Prauthoy - Le Montsaigeonnais	Place du Crey	4052,52	1975	4	4	4	
Vaux-sous-Aubigny Le Montsaigeonnais	Av de Bourgogne	5092,50	1963	8	8	8	
Liffolle le Petit	La Castille	2891,50	1975	8	8	8	
Mandres la Côte	Pré Louis	3051,50	1995	6	6	6	
Manois	Pré Thiroit	3063,50	1969	7	7	4	
Nogent	Rue du Bosquet	3533,50	2004	8	8	6	
Odival	Rue de la Noue	3611,50	1998	8	8	7	
Rimancourt	Rue des Acacias	4232,50	1963	16	16	16	
Rimancourt	Rue des acacias	4232,51	1965	14	14	13	
Rimancourt	Rue des Bouleaux	4232,52	1970	7	7	5	
Rives Dervoises	Longeville sur La Laine	2931,50	1993	5	5	5	
Saint Blin	Longeville sur La Laine	2931,51	1993	2	2	2	
Sommevoire	Rue des Vergers	4441,52	2007	2	2	2	
Sommevoire	Les 3 Poiriers I	4791,50	1994	5	5	5	
Sommevoire	Les 3 Poiriers II	4791,51	1997	6	6	6	

Sommevoire	Les trois Poiriers III	4791.52	2002	5	5	5
Thivet	Rue du Moulin	4881.50	1992	5	5	2
Thonnance les Joinville	Rue du Puits Haut / rue de la Mazielle	4902.52	2002	6	6	6
Vai de Meuse	Les Pâquerettes	3321.50	1972	1	1	1
Vecqueville	Rue Jacques Brel	5122.51	1996	10	10	7
Vecqueville	Rue J Brel / Rue G Brassens	5122.52	1996	12	12	11
Viéville	Le Moulin	5221.51	1998	8	2	2
Total périmètre élargi				326	320	258

6-1-2-4 Eradication des étiquettes F et G

Etant donné l'obligation d'éradiquer les étiquettes G au 1^{er} janvier 2025 et F au 1^{er} janvier 2028, il est proposé d'informer les locataires occupants de leur possibilité d'acquiescer avant travaux de réhabilitation. L'expérience ayant montré qu'après travaux, la répercussion du coût financier de ceux-ci ne permet plus des prix de vente dans le marché local.

Les étiquettes F et G concernent principalement des logements individuels avec du chauffage électrique.

Les programmes où au moins 1 logement présente une étiquette énergétique F ou G (DPE de 2009) ont été classés en 4 catégories :

- Pas de vente : programmes conservés à la location,
- Aucune vente sur le programme à ce jour mais vente possible : information des locataires occupants,
- Ventes déjà réalisées sur le programme : renforcement de l'information,
- Cœur de cible : nouveaux programmes : renforcement de l'information + vente en tant que vacant.

Nouveaux programmes avec information des locataires occupants :

Ville	Programme	ESI	Année mise en service	Nb logts initial	Nb logts cessibles	Nb logts restants à vendre
Allichamps	Allée du Petit Clos	0061.50	1995	5	5	5
Andelot Blancheville	Le Piveron	0082.01 0082.02	1963 1965	12	12	12
Chateaufvillain	Résidence du Mail	1141.50	1987	10	10	10
Clefmont	Rue Gourrière	1141.51	1989	4	4	4
Coupray	Rue Principale	1321.50	2004	4	4	4
Doulaincourt	Rue de la Combe Guechenot	1461.50	1990	2	2	2
Esnouveaux	Lot les Roches Calots	1772.51	2006	10	10	10
Fayl Billot	Rue Marguerite Prudent	1901.50	1987	3	3	3
Goncourt	Rue Hervé Bazin	1973.50 1973.51	1991 1994	19	19	19
Juzennecourt	Route de St Martin	2251.50	1991	6	6	6
Longeau	Allée de Beauregard	2531.50	2000	2	2	2
Louvemont	Rue du Haut Bert	2922.52	2000	4	4	4
Manois	Les Carrés	2941.50	1995	4	4	4
Manois	Gros Buisson	3061.51 3062.50 3062.51	1990 1962 1964	6 18	6 12	6 12
Mierrey	Rue Ardent Bois	3201.50	1990	4	4	4
Neuilly l'Évêque	Rue du Viau	3481.51	1987	3	3	3
Poulangy	La Tuilerie	4011.50	1994	8	8	8

Prez sous Lafauche	Rue de la Vierge	4071.50	1991	3	3	3
Rimaucourt	Rue des Erables	4232.53	1992	5	5	5
Saulkures	Les Grands Bas	4651.50	1990	2	2	2
Thonnance les Joinville	Rue du Gal de Gaulle	4902.50	1986	7	7	7
Voillecomte	Rue du Milanais	5431.50	2002	4	4	4
Total				141	135	135

Programmes avec ventes déjà réalisées : information renforcée des locataires occupants :

Ville	Programme	ESI	Année mise en service	Nb logts initial	Nb logts cessibles	Nb logts restants à vendre
Biesies	Rue de Lorraine	0502.50	1988	4	3	3
Bologne	Rue James Beaus	0582.50	1988	11	7	7
Bologne	Rue de Verdun	0583.50	1992	5	4	4
Chateaufvillain	Rue des pavillons	1142.50	1977	23	17	17
Chateaufvillain	Rue du Collège	1142.51 1142.52	1978 1979	23	17	17
Condes	Rue du Petit Bois	1411.50	1985	3	2	2
Donjeux	Rue du Grand Chanot	1751.51	1990	5	4	4
Longeau	Allée de Beauregard	2922.50 2922.51	1991 1995	18	13	13
Louvemont	Rue des Hautes Maisons	2941.51	1997	5	4	4
Mandres La Côte	Pré Louis	3051.51	2003	4	4	4
Montier en Der	Rue du Souvenir Français	3312.51	1981	13	10	10
Montier en Der	Rue du Coteau	3312.53	1988	6	3	3
Mussey sur Marne	Le Trobé	3461.50	1989	4	3	3
Neuilly sur Suize	Rue Paul Cornuot	3491.50	1993	4	2	2
Riaucourt	Rue du Château	4211.50	1985	4	2	2
Riaucourt	Impasse Pré Marion	4211.51	1987	5	2	2
Rolampont	Rue des Platanes	4323.50	1990	12	8	8
Soncourt sur Marne	Rue du Petit Chemin	4801.50	1990	4	3	3
Villiers sur Suize	Lot Les Moussey	5381.50	1992	5	4	4
Total				135	95	95

Programmes à intégrer dans le cœur de cible : information renforcée des locataires occupants + vente en tant que vacant :

Ville	Programme	ESI	Année mise en service	Nb logts initial	Nb logts cessibles	Nb logts restants à vendre
Chauffourt	Chemin des Lavières	1201.50	1987	2	2	2
Saint Urbain Maconcourt	Lot les Plantes	4562.50	1974	12	12	5
Total				14	14	7

Il s'agit de vente aux locataires occupants avec mise en œuvre d'actions commerciales (publicité, prospection ciblée...)

Les ménages locataires de ces logements seront destinataires d'un courrier d'information s'ils ont un contrat depuis plus de 2 ans et s'ils sont à jour dans le paiement de leur loyer.

Il leur est rappelé que si la consommation énergétique dépasse 330 kWh/m².an, Hamaris ne peut vendre qu'après réalisation de travaux. Ces travaux seront à minima mais décidés avec l'acquéreur.

Après réalisation de plusieurs DPE sur certains de ces logements, il apparait qu'au vu des nouvelles méthodes de calcul et des aménagements réalisés par les locataires en place, les consommations réelles entraînent peu voire pas du tout de travaux d'amélioration énergétique.

A réception des nouveaux DPE location, en cours de réalisation, les priorités et actions menées seront adaptées.

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

La vente d'un logement vacant pourra être envisagée pour les logements intégrés au cœur de cible ou de façon exceptionnelle pour les autres logements après décision du Bureau du Conseil d'Administration.

Les ventes de logements vacants se feront conformément à la réglementation en vigueur et à la délibération du CA du 12 décembre 2019.

6-1-2-5 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.

6-1-2-6 Processus

Rappel des conditions réglementaires :

Ne peuvent être vendus :

- les logements de moins de 10 ans,
 - les logements présentant une étiquette énergétique >330 kWh/m² an (obligation de travaux le cas échéant),
 - 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 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 bénéficient 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.

6-2 LOCATIONS DIVERSES

6.2.1 Bilan

Vente d'un logement de fonction de l'ancien ESAT de Froncles en 2022 suivant le processus de vente des logements vacants.

Le second logement de fonction est en cours de vente.

6.2.2 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'APAH jusqu'au 31 juillet 2056).

Le foyer de Froncles avait été mis à disposition des réfugiés ukrainiens et son devenir fera l'objet de discussions avec la commune de Froncles et de l'agglomération de Chaumont.

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

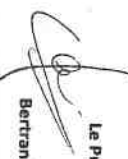
- De poursuivre le désengagement des logements foyers par la vente

Pièces jointes en annexe :

- Détail des ventes en annexe n°1
- Logement et ménage moyen en annexe n°2

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

- De prendre acte du bilan des ventes 2022.
- 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 donner procuration pour la signature des actes authentiques de vente,
- 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
Chaumont, le 15 juin 2023
 Le Président Bertrand OLLIVIER

Commune	Adresse Immatriculée	Type	Surface habitable (m²)	Prix de vente (€)	Prix de vente par m² (€)	Date signature de l'acte	Modalité	Commentaire
CHAMARANDES CHOISES	21 rue Saint Martin	4	100 000,00	28 048,70	280,49	07/07/2022	Cour de côté	Vacant vendu à locataire autre bailleur social
LANGRES	9 rue Robert Desnos	4	47 000,00	43 160,63	918,33	13/01/2022	Cour de côté	Vacant vendu à locataire autre - bailleur social (Hamaris)
JONVILLE	3 rue des Chèvres	4	85 000,00	47 301,22	556,38	2/09/2022	Cour de côté	Vacant vendu à personne extérieure
VILLERS SUR SUZE	12 Ensemble des Mouskops	4	87 000,00	25 571,86	293,93	2/10/2022	Autre	Locataire occupant
LANGRES	75 rue Paul Eluard	3	101 000,00	767,54	7,59	03/03/2022	Cour de côté	Locataire occupant
BAVARD SUR MARNE	14 av P. C. Grignon	4	172 710,00	47 308,51	274,16	09/03/2022	Première étage	Locataire occupant
NOGENT	8 rue de Ségond	4	74 800,00	17 950,38	240,00	10/03/2022	Première étage	Locataire occupant
VILLERSEN LIEU	3 rue de la Fontaine	4	100 495,00	49 694,08	494,83	3/04/2022	Cour de côté	Locataire occupant
SAINTE JULIENNE	13 rue de la Chapelle	4	38 000,00	31 238,51	821,97	04/05/2022	Cour de côté	Vacant vendu à personne extérieure
EUROULE BIENVILLE	37 rue des Perres	4	93 300,00	59 319,19	635,79	13/05/2022	Cour de côté	Locataire occupant
DOULEVANT LE CHATEAU	28 Rue de la Paix	4	41 380,00	30 740,74	743,12	23/06/2022	Autre	Locataire occupant
VECOQUEVILLE	2 rue Jacques Brel	3	55 000,00	27 052,40	491,88	18/07/2022	Première étage	Locataire occupant
LANGRES	5 rue Victor Hugo	5	75 000,00	61 308,75	818,37	20/07/2022	Cour de côté	Locataire occupant
SAINTE JULIENNE	2 rue des Perres	4	45 000,00	41 240,58	916,67	29/07/2022	Première étage	Locataire occupant
VECOQUEVILLE	1 rue Georges Blaisons	4	61 050,00	38 819,81	635,86	01/08/2022	Première étage	Locataire occupant
LANGRES	5 rue Sédouin Renaud	4	47 000,00	43 440,66	924,29	16/08/2022	Cour de côté	Vacant vendu à locataire autre - bailleur social (Hamaris)
LANGRES	4 rue Jean Trabuot	4	48 540,00	37 358,83	768,61	24/08/2022	Cour de côté	Locataire occupant
FRONCES	3 rue de la Paix	5	52 000,00	67 025,02	1288,94	26/08/2022	Autre	Vacant vendu à locataire autre - bailleur social (Hamaris)
BOLOGNE	20 rue de Bourgoigne	3	76 000,00	49 304,58	648,74	15/09/2022	Première étage	Locataire occupant
BOLOGNE	10 rue de Bourgoigne	4	90 180,00	56 207,36	623,29	21/09/2022	Première étage	Locataire occupant
VASSY	20 rue des Trévis	5	80 000,00	50 372,80	630,79	03/10/2022	Cour de côté	Vacant vendu à locataire autre - bailleur social (Hamaris)
RAUCOURT	4 rue de la Maison	4	62 000,00	20 653,61	333,14	05/10/2022	Autre	Locataire occupant
VASSY	16 rue des Trévis	3	43 000,00	28 558,42	664,15	10/10/2022	Cour de côté	Accordé au locataire occupant
VECOQUEVILLE	3 impasse Jacques Brel	4	61 050,00	28 833,55	472,28	13/10/2022	Première étage	Locataire occupant
LONGEAU	4 rue de Bourgoigne	3	58 820,00	35 911,45	610,36	14/10/2022	Première étage	Locataire occupant
VASSY	5 rue des Soufflets	4	85 210,00	42 578,46	499,70	24/10/2022	Autre	Locataire occupant
RAUCOURT	8bis rue de Château	3	76 000,00	43 319,25	570,00	14/11/2022	Autre	Locataire occupant
ECOURON	35 rue de Canal	4	135 000,00	40 325,07	298,66	17/11/2022	Cour de côté	Locataire occupant
SAINTE JULIENNE	15 Allée des Brunelles	5	83 000,00	42 991,39	518,08	03/12/2022	Cour de côté	Vacant vendu à personne extérieure
CHAMARANDES CHOISES	14 rue de la Paix	4	100 800,00	27 741,15	274,92	03/12/2022	Cour de côté	Locataire occupant
				Total	2 233 560,00	1 147 153,06		

15
Cours de côté
Première étage
Autre

Annexe n°2

Nombre de ventes

Informations complémentaires	2020	2021	2022
Nombre de logements vendus	18	17	30

Y compris logement de fonction à Fronces

Le logement moyen

Type	2020	2021	2022
Surface habitable	80 m²	85 m²	81 m²
Age du logement	30 ans	32 ans	33 ans
Prix de vente moyen	848 €/m² surface habitable	870 €/m² surface habitable	905 €/m² surface habitable
Prix de vente moyen	66 707 €	75 163 €	74 119 €
Plus-value moyenne	38 452 €	41 361 €	38 238 €
DPE	Consommation énergétique : D (230 kWhEP/m².an) GES : D (29 kgeqCO²/m².an)	Consommation énergétique : D (216 kWhEP/m².an) GES : D (35 kgeqCO²/m².an)	Consommation énergétique : 223 kWhEP/m².an GES : 35 kgeqCO²/m².an

Les prix variant de 494 € à 1 537 €/m² surface habitable

Ces moyennes correspondent à une étiquette D (travaux d'amélioration énergétique réalisés dans 3 logts)

L'acquéreur moyen

Informations complémentaires (ventes 2022)	2020	2021	2022
Ménage	2,71 personnes	2,18 personnes	2,47 personnes
Age	40 ans	45 ans	45 ans
Revenus mensuels du ménage	2 150 €	2 270 €	2 407 €
Durée moyenne de l'emprunt	20 ans	19 ans	19 ans
Ancienneté dans logement à la demande	10 ans	13 ans	10 ans
Durée du processus de vente	17 mois	13 mois	12 mois

11 logements ont été acquis par des personnes seules.

4 acquéreurs < 30 ans et 5 acquéreurs > 60 ans.

Ressources des ménages par rapport aux plafonds PLUS :

- < 60% : 17 %
- 60-80% : 27 %
- 80-100% : 23 %
- 100-120% : 17 %
- > 120% : 17 %

100 % des personnes ayant acquis seule sont en CDI, FP ou retraite

68 % des personnes en couples ont deux sources de revenus régulières (CDI, FP, retraites, ...)

93 % des acquéreurs ont eu recours à un prêt bancaire

8 logements ont été vendus en tant que vacants

Déjà 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 6 mois.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Réunion du 18 JANVIER 2018

OBJET :

3/ ACTES DE DISPOSITION SUR LE PATRIMOINE
3.4 – Politique de vente de logements

JOINVILLE
Rue des Chivres et rue du Bois Sauvage

Délibération n° 2018 008 BUR

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

Étaient 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 HUIARD, représentant l'Union départementale C.F.D.T.,
- M. André NOIROT, 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.

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 - OPH de la Haute-Marne

Siège social

27, rue du Vieux Moulin (B.P. 7059)

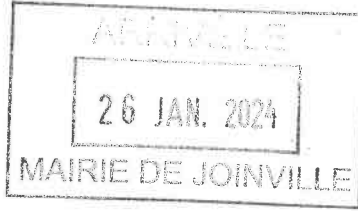
52102 CHAMBAULT Cedex 9

T - 03 25 22 23 00 - F - 03 25 22 22 76

www.hamaris.fr

052-403891997-19180118

Conseil départemental de la Haute-Marne, porteur de la voirie cadastrale de



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 domaniale 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 15 %).

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

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

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/02/2018

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, du 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,

- 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.

<p>RESULTAT DU VOTE : A L'UNANIMITÉ</p> <p>Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture le</p> <p>Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 052-403891997-20180118-2018-008-BUR-DE</p> <p>Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet - 01/02/2018</p>	<p>Chaumont, le 18 janvier 2018</p> <p>La Présidente, <i>Yvette ROSSIGNEUX</i></p>
---	--

	ESI	Ière 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 €
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 €
Tranche 2	2503.51.55.5015	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 €
	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 €
Tranche 3	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 €
	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 €
Tranche 3	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

Yvette Rossigneux

Hamaris

Envoyé en préfecture le 01/12/2017
Reçu en préfecture le 01/12/2017
Affiche le
ID : 052-215201807-20171128-201706106-06



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 28 novembre 2017

REF : 2017 / 106

L'an deux mil dix sept, le 28 du mois de novembre à 19 heures 00, le Conseil Municipal de la Ville de JOINVILLE, assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Bertrand 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 PANNEL - M. PAQUET - Mme ADAM - M. FLEURIGEON - M. NEVEU - M. ADAM - M. MARIE - M. NIVELAIS - Mme HUMBLOT - M. MULLER - Mme FION - M. BOHAUD - Mme CHOMPRET - Mme BRINGAND - M. DENES - Mme PATTIN - 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 DAULLET
M. GOUVERNEUR
Mme LECORRE

Mme JEAN DIT PANNEL et M. FLEURIGEON ont été désignés pour remplir les fonctions de secrétaire qu'ils ont acceptées

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

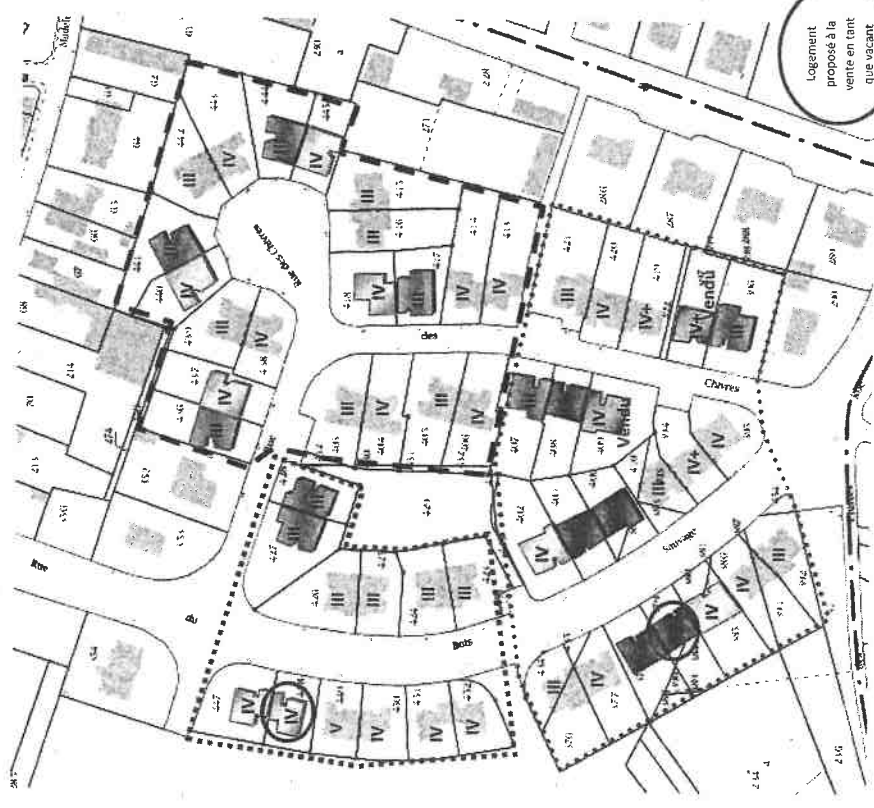
Thierry PAQUET explique que par courrier du 06 octobre 2017, HAMARIS nous avise qu'il souhaite procéder à la vente de plusieurs de ses logements rue des Chivres et rue du Bois Sauvage.

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, à 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, qu'ils ne feraient pas s'ils étaient locataires.

Bureau du Conseil d'administration d'Hamaris
du 19 janvier 2018



Joinville - Rue des Chivres et rue du Bois Sauvage.

Logement proposé à la vente en tant que vacant

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%)

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 01/12/2017
Reçu en préfecture le 01/12/2017
Affiché le 
ID : 052-215201807-20171128-2017DL1064DE

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,
- ③ 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,
Bertrand 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 M'Hamed SOUITA, retraité, marié et **Madame Fatiha SAOUITA**, son épouse demeurant ensemble à JOINVILLE, 40 rue des Chivres.

Nés savoir :

- Monsieur à Douar Jamila (Maroc), en 1940

De nationalité marocaine,

- Madame à Douar Jamila (Maroc), en 1960

De nationalité marocaine,

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 dépendra de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame SOUITA 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'habitation, et notamment les articles L.443-7 à L.443-15,
- Vu les délibérations du Conseil d'Administration en date des 15 juin 2017 et 15 juin 2023,
- Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 18 janvier 2018,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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 qu'il occupe actuellement en tant que locataire 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, édifié sur la parcelle cadastrée section AP n°437 d'une superficie de 3a 84ca, sis 40 rue des Chivres.

Ce pavillon de type IV a été achevé en 1995, sur deux niveaux et d'une superficie habitable d'environ 87 m², il comprend :

- Garage, cellier
- En rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains et WC,
- A l'étage : deux chambres, WC et grenier.

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 reçu 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 CINQ MILLE SIX CENT VINGT CINQ EUROS (65 625 EUR)**.

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

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'ACCÉDANT, qui s'y oblige, suivant les tarifications applicables au jour de la régularisation, étant précisé que ceux-ci ne sont pas inclus dans le prix de vente indiqué ci-dessus.

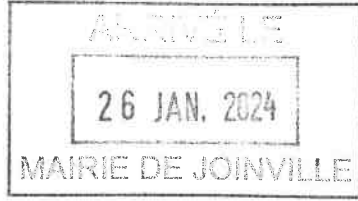
L'ACCÉDANT paiera les taxes auxquelles les émoluments sont et pourront être assujettis.

L'ACCÉDANT 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'ACCÉDANT, en vue de financer ladite acquisition, n'envisage pas d'avoir recours à un ou plusieurs prêts.



M

SM SF

SM SF

M

ARTICLE VII TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE DU BIEN

L'ACCEDEANT connaît le bien pour l'avoir visité et l'occuper à ce jour en qualité de locataire.

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

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 :

«[...] 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 ou des logements doit se faire par voie d'une 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 et Madame M'Hamed SOUTTA, acquéreurs aux présentes, sont titulaires d'un contrat de location pour le bien acquis depuis le 1^{er} janvier 2008, soit plus de deux ans.

Monsieur et Madame M'Hamed SOUTTA, acquéreurs aux présentes déclarent 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 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, ci-après 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 améliorés 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 ;
 - 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 de 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 ou 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'habitation 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'habitation (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 vente.

Les parties au présent acte déclarent être parfaitement informées des dispositions des articles L443-12-1 du code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement rapportées :

Article L443-12-1 (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. »

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.

Le prix de vente du logement objet des présentes a été fixé à 75 000 € par le vendeur en date du 12 juin 2023. Une remise de 12,5 % a été accordée à Monsieur et Madame M'Hamed SOUITA du fait de leur ancienneté comme locataire d'Hamaris, ramenant le prix de vente à 65 625 €.

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 L443-15-8, 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, 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 d'application n'a pas été publié au jour des présentes.

ARTICLE X CONDITIONS SUSPENSIVES

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

1) Droit de préemption urbain

L'Article L213-1 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 L443-11 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 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 L443-7 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 réputée 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 HAMMARI au représentant de l'Etat dans le département, afin qu'il autorise la présente vente.

3) Financement de l'acquisition

Si l'ACCELDANT 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'ACCELDANT.

Par suite de cette déclaration, le présent compromis est soumis à la condition suspensive de l'obtention ou des prêts qui seront sollicités par l'ACCELDANT. 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'ACCELDANT.

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

ARTICLE XI SERVITUDES – RACCORDEMENT AUX RESEAUX :

L'ACCELDANT 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'ACCELDANT 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.

– Réseaux d'évacuation des eaux de pluies

Désignation du fonds dominant

Un pavillon mitoyen de type IV à usage d'habitation situé à JOINVILLE (52300), 40 rue des Chivres, objet des présentes, figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
AP	AP	437	40 rue des Chivres	03 a 84 ca
			Contenance totale	03 a 84 ca

Désignation du fonds servant

Un pavillon mitoyen à usage d'habitation situé à JOINVILLE (52300), 42 rue des Chivres, restant propriété du vendeur, figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
AP	AP	436	42 rue des Chivres	03 a 74 ca
			Contenance totale	03 a 74 ca

SERVITUDE DE CANALISATION

Evacuation des eaux de pluies :

En vue de maintenir le bon écoulement et la continuité des évacuations, le propriétaire du fonds servant, parcelle cadastrée section AP n° 436, restant propriété du VENDEUR, concèdera au propriétaire du fonds dominant, parcelle cadastrée section AP n° 437 objet des présentes, à titre de servitudes réelles et perpétuelles :

- une servitude de libre écoulement pour les eaux de pluies.

En effet, les eaux de toit du logement 40 rue des Chivres se déversent sur le toit du logement 42 rue des Chivres, puis les eaux de pluie des logements 40 (objet des présentes) et 42 (restant la propriété du vendeur) rue des Chivres se déversent dans des regards communs puis dans une canalisation présente dans le trifonds de la parcelle cadastrée section AP n° 436 avant de se déverser dans le réseau collectif présent sur le domaine public.

Le propriétaire du fonds servant 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.

En cas de nécessité d'une intervention sur ces regards et canalisations, les propriétaires successifs des fonds dominants et servant pourront effectuer tous travaux sous la condition expresse de remettre les lieux en état après ladite intervention, aux frais partagés des différents fonds ayant l'usage ou aux frais exclusif de celui qui a un usage exclusif sauf propriétaire avéré responsable des travaux nécessaires.

SF

SM

SM

SF

La position des réseaux devra obligatoirement être confirmée au moyen d'une déclaration de travaux ou d'une déclaration d'intention de commencer des travaux au moment de tout projet ou de tous travaux dans les jardins et cours.

A titre d'information, un croquis est annexé aux présentes.

La présente constitution de servitude sera consentie et acceptée à titre purement gratuit.

- **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 afférents à la partie existante sur l'immeuble acquis aux présentes.

ARTICLE XII IMPÔTS – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'ACCÉDANT 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'habitation, 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 :

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 23 juillet 2019** 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 1947.

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'accèsibilité au plomb pour ses occupants.

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

SF

SM

SF

SM

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, 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'ACCEDEANT qui le reconnaît, le diagnostic de performance énergétique établi par **AC ENVIRONNEMENT** le **23 juillet 2019**, ci-annexé (Consommation conventionnelle : 1.14, 12 kWh ep/m² an (Classe C), Estimation des émissions : 26,7 kg eqCO₂/m² an (Classe D)).

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance depuis la délivrance du dossier de performance énergétique sus-visé, 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, Il (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 **07 décembre 2023**, un état de l'installation intérieure de gaz.

Il résulte des recherches effectuées que cette installation n'est pas conforme aux normes de sécurité exigées ainsi que l'atteste l'état figurant dans le dossier de diagnostic technique demeure ci-annexé. Plus précisément, l'installation n'est pas conforme sur les points suivants :

- **Anomalies de type A1 (qui devront être réparées ultérieurement)**
 - La date limite portée sur le tube souple ou tuyau flexible (autre que métallique) est dépassée ou illisible.

Monsieur et Madame M'Hamed SOUITA déclarent avoir installé le flexible.

Monsieur et Madame M'Hamed SOUITA déclarent avoir été informés des risques liés à cette anomalie et font leur affaire personnelle de son remplacement sans recours contre le vendeur.

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 de gaz.

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 **07 décembre 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 une ou des anomalies. Toutefois l'opérateur a identifié que les mesures compensatoires ont été mises en place pour limiter le risque de choc électrique.

- **Les anomalies constatées concernent :**
 - Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

Constatations diverses : des équipements ou matériels ont pu ne pas être contrôlés du fait de leur non-visibility ou accessibilité (présence de meubles).

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.

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 demeurer 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 : retrait gonflement d'argiles (noyen),
- Rupture de barrage,
- Transport de matières dangereuses (voie ferrée, voie navigable et route).

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 réaffectées entre les trois zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique. 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 la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 94 (V) du Code de l'urbanisme prévoit :

« I. - 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.
- 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 mэрule 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 mэрule 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 mэрule dans un immeuble bâti :

« La mэрule 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'ACCEDEANT, 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 les articles L.4744-2 à L.4744-5 de ce code.

ARTICLE XXV CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

L'obligation de créer un Carnet d'information du logement (CIL) pour chaque logement est entrée en vigueur le 1er janvier 2023.

Elle concerne les constructions et travaux, portant sur des locaux destinés à l'habitation et leurs annexes, dont :

- Le permis de construire ou la déclaration préalable a été déposé à compter du 1er janvier 2023 ;
- Des travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique d'un logement existant et ayant débuté à compter du 1er janvier 2023 pour les travaux non soumis à autorisation d'urbanisme.

En cas de vente du logement, le propriétaire doit remettre le carnet d'information du logement, tel qu'il est au moment de la vente, à l'acquéreur au plus tard lors de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur devra alors attester la remise de ce document dans l'acte authentique.

Le VENDEUR informe l'ACCEDEANT que le bien objet des présentes :

- N'a pas fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux depuis le 1er janvier 2023,
- N'a pas fait l'objet de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique.

En conséquence, à ce jour, le VENDEUR n'a pas établi de Carnet d'Information du Logement (CIL) pour le bien.

ARTICLE XXVI SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

L'acte Authentique de vente sera établi au plus tard le 30 avril 2024. 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...

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 30 avril 2024 (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 XXVII ABSENCE DE FACILITE DE SUBSTITUTION

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

ARTICLE XXVIII MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION

Conformément à l'article L156-1 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.lemediateurhlm.fr soit par courrier simple à adresser à : MEDICYS HLM – 73 Boulevard de Clichy – 75009 Paris.

ARTICLE XXIX DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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 15 JANVIER 2024 en trois exemplaires originaux sur 17 pages, dont un pour chacune des parties.

Mots rayés nuls : 0

Lignes rayées nulles : 0

Chiffres rayés nuls : 0

Paraphes des parties

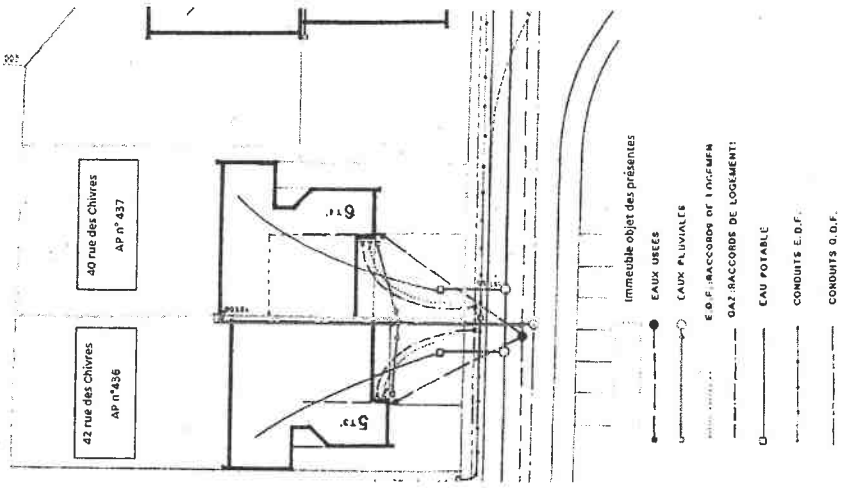
LE VENDEUR	L'ACCEDEANT	
Le Directeur Général d'HAMARIS Office Public de l'Habitat de la Haute-Marne	Mention manuscrite « Lu et approuvé » <i>Lu et approuvé</i>	Mention manuscrite « Lu et approuvé » <i>Lu et approuvé</i>
M. Jacques CHAMBAUD	M. M'Hamed SOUTTA	Mme Fatiha SAOUITA

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

« Je 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 recours 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 (s) de l' (des) ACQUEUR (S)



42 rue des Chivres
AP n°436

40 rue des Chivres
AP n° 437

Immeuble objet des présentes

EAUX USEES

EAUX PLUVIALES

E.D.F. RACCORDES DE L'IMC/FM

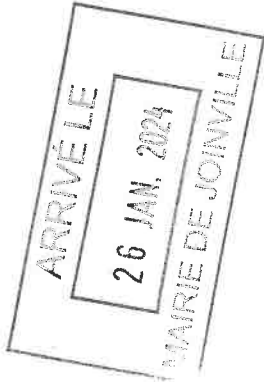
G.A.Z. RACCORDES DE LOGEMENT

EAU POTABLE

CONDUITS E.D.F.

CONDUITS G.D.F.

Croquis issu du dossier de construction donné à titre indicatif sans valeur contractuelle quant à la position exacte des réseaux.



Nature et montant des emprunts contractés pour la construction Durée de l'emprunt	Date de la Première échéance	Capital restant dû au 15/01/2024	Intérêts compensateurs restant dûs 15/01/2024	Total restant dû 15/01/2024	Collectivité publique ayant garanti l'emprunt	Travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis - de Sans et montant de cette aide	Observations
Emprunt CDC 720 944,58 € 15 ans	01/02/2017	380 816,73 €	0,00 €	380 816,73 €	50% Commune de Joinville 50% Conseil Départemental		Renégociation de l'emprunt

Totaux (pour le programme)	380 816,73 €	0,00 €	380 816,73 €
Soit pour chaque logement	21 306,15 €	0,00 €	21 306,15 €

A Chaumont, le 15 janvier 2024
Le Directeur Général

Jacques CHAMBAUD

AGENCE COTE D'OR

6 Impasse de Reggio
21000 DIJON
Tel : 0380329026
Fax : 0825800954

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

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE



RÉFÉRENCE

Référence : 002RC007607
A communiquer pour toute correspondance
Réalisé le : 23/07/2019
Référence mandataire :
2503.51.55.5019

DÉSIGNATION DU BIEN

Logement de type 4 de 87 m²
40 rue des Chèvres
52300 JOINVILLE

PROPRIÉTAIRE

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



Diagnostics

Note de synthèse



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

Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante. Après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante.

Absence



DPE
Consommation: 114,12 kWhep/m².an, Emissions GES: 26,7 kgéqCO₂/m².an

Energie : C
GES : D



ELECTRICITÉ

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Toutefois, l'opérateur a identifié que la (les) mesure(s) compensatoire(s) ont été mise(s) en place pour limiter le risque de choc électrique.

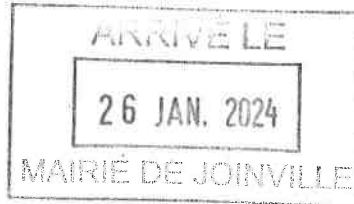
Présence



GAZ

L'installation ne comporte aucune anomalie.

Absence

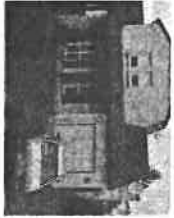




Rapport de repérage des matériaux et produits de la liste A et B contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

Mission de repérage réalisée selon les dispositions des articles L1334-13, R1334-15 et 16, R1334-20 et 21 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, ainsi qu'à la norme NF X46-020.

A - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS



A-1 DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 40 rue des Chèvres 52300 JOINVILLE
Bâtiment : NC
Etage : NC
Références client : 2503 51 55 5019

A-2 PROPRIÉTAIRE / DONNEUR D'ORDRE

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

Donneur d'ordre :
HAMARIS - OPH DE LA HAUTE MARNE
27 Rue du Vieux Moulin - BP 2059
52902 CHAUMONT CEDEX 9

Date de construction/permis de construire : Avant 1995
Fonction du bâtiment : Habitation (Maison individuelles)

A-3 OPERATEUR DE REPERAGE

Nom prénom : PEUTIN David
Certification n° : CPDI2065 V5
Délivré le : 12/10/2017

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

A-4 ASSURANCE

Société & Siret : AC Environnement - 441355914
Assurance : QBE Insurance 031 0004725 (validité début 01/01/2019 - fin 31/12/2019)

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

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité

B - SOMMAIRE

A - Renseignements administratifs	Annexes
A-1 - Désignation de l'immeuble	Plan de repérage technique
A-2 - Propriétaire / Donneur d'ordre	Reportage photographique
A-3 - Opérateur de repérage	Etat de conservation des matériaux de la liste A
A-4 - Assurance	Fiche d'identification et de cotation des prélèvements
B - Sommaire	Rapport(s) d'analyse(s) du laboratoire
C - Locaux ou parties de locaux et composants ou parties de composant	
C-1 - Locaux visités	
C-2 - Locaux ou partie(s) de locaux non visité(s) et composant(s) ou partie(s) de composant non inspecté(s)	
D - Conclusion(s)	
D-1 - Conclusion(s) du rapport de mission	
D-2 - Commentaire(s) et réserve(s)	
E - Conditions de repérage	
E-1 - Rapport(s) précédemment réalisé(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	

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
Rdc	Vol 1 (Garage)	Rdc	Vol 2 (Séjour)
Rdc	Vol 3 (Placard 1)	Rdc	Vol 4 (Escalier)
Rdc	Vol 5 (Entrée/Dégaragements)	Rdc	Vol 6 (WC)
Rdc	Vol 7 (Cuisine)	Rdc	Vol 8 (Placard 2)
Rdc	Vol 9 (Chambre 1)	Rdc	Vol 10 (Salle de bains)
Rdc	Vol 11 (Rangement ext)		

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

Localisation	Justification(s)	Investigations supplémentaires
Néant	Néant	Néant



D - CONCLUSIONS

D-1 CONCLUSION(S) DU RAPPORT DE MISSION

Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante

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

Néant

E - CONDITIONS DE REPÉRAGE

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

Date	Références	Principales conclusions
	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, 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 de la liste 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 de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage;
- Norme NF X46-020;

Limite de la mission :

En aucun cas, les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme seul repérage préalable à la réalisation de travaux, y compris de démolition.

E-3 PERIMETRE DE REPERAGE

Notre périmètre de repérage porte sur l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble listés au point C-1 du présent rapport et figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités listés au point C-2.

E-4 CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Programme de repérage

Le programme de repérage de la présente mission est constitué exclusivement par les matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, conformément aux obligations du propriétaire énoncées dans l'article R1334-15 et 16 du même code

Liste A mentionnée à l'article R 1334-20

Composant à sonder ou à vérifier

Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B mentionnée à l'article R 1334-21

Composant de la construction

1 Parois verticales intérieures

- Murs et cloisons "en dur" et poteaux (périphériques et intérieurs)
- Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.

2 Planchers et plafonds

- Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres.
- Planchers
- Enduits projetés, panneaux collés ou vissés.
- Dalles de sol.

3 Conduits, canalisations et équipements intérieurs

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

4. Eléments extérieurs

- Toitures.
- Bardages et façades légères.
- Conduits en toiture et façade.
- Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composite, fibres-ciment), bardeaux bitumineux.
- Plaques, ardoise, panneaux (composites, fibre-ciment)
- Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

F - GRILLE DE RESULTAT DU REPERAGE

Localisation	Categorie	Composant	Partie de composant	Liste Action	Description	Précision	Ref préL.Descriptif	Résultat	Conclusion	EC
Plan : Rdc										
Vol 5 (Entrée/Dégagements)	Revêtement de sol	Revêtement de sol	Dalles plastiques	B P1	Réalisation d'un prélèvement		P1 Colle Souple Beige Revêtement Dur Beige	Négatif	Négatif sur analyse	
Vol 8 (Placard 2) - Vol 3 (Placard 1) - Vol 6 (W.C) - Vol 2 (Séjour) - Vol 1 (Garage) - Vol 4 (Escalier) - Vol 7 (Cuisine) - Vol 9 (Chambre 1) - Vol 10 (Salle de bains) - Vol 11 (Rangement ext)	Revêtement de sol	Revêtement de sol	Dalles plastiques	B S1 - S2 - S3 - S4	Sondage et extension de la ZPSO du prélèvement P1		P1 Colle Souple Beige Revêtement Dur Beige	Négatif	Négatif sur analyse	
								Néant*	Absence	
								Néant*	Absence	
								Néant*	Absence	
								Néant*	Absence	
								Néant*	Absence	
								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.

G - OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES DU PROPRIETAIRE

RECOMMANDATIONS DE GESTION ADAPTEES AUX BESOINS DE PROTECTION DES PERSONNES

Produits de la liste A (flocage-calorifugeage-taux plafonds) :

Score 1

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

Score 2

La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R. 1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3

Les travaux de retrait ou de confinement sont achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation. Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées sont mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et, dans tous les cas, à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux. Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné :

- dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre,
- dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Produits de la liste B :

Score EP (évaluation périodique) :

Cette évaluation consiste à :

a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;

b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

Score AC1 (action corrective de niveau 1) :

Cette action corrective consiste à :

a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;

b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;

c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;

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

Score AC2 (action corrective de niveau 2) :

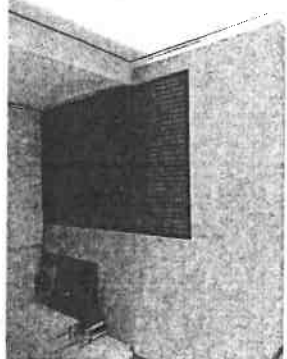
Cette action corrective consiste à :

a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

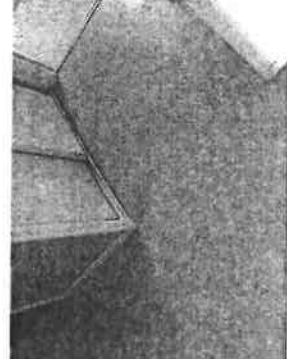
b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;

c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

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



002RC007607 n°1 - 1 (P1)



002RC007607 n°1 - 2 (P1)



002RC007607 n°1 - 3 (P1)



002RC007607 n°1 - 4 (P1)



002RC007607 n°1 - 5 (P1)

ANNEXE : Récapitulatif des prélèvements et analyses

Prélèvements en rouge = Positif

Ref action	Catégorie	Composant	Matériau	Localisation	Observation
P1	Revêtement de sol	Revêtement de sol	Colle Souple Beige Revêtement Dur Beige	Rdc - Vol 5 (Entrée/Dégagements)	

Laboratoire d'analyses

Nom du laboratoire :	ACLabs Limonest
Adresse :	235 rue de l'étang 69760 Limonest
Téléphone :	0800 400 100
Email :	aclabs-limonest@ac-environnement
Numéro d'accréditation :	1-6519





COORDONNÉES DESTINATAIRE

Référence: C032019008638
Commande: 002RC007607
Adresse: 40 rue des Chèvres
52300 JOINVILLE

AC Environnement
64 rue Clément Adier
42153 RIORGES

BAPPORT DE SYNTHÈSE DOSSIER MATÉRIAU n°C032019008638 (1 prélèvement)
RECHERCHE ET IDENTIFICATION DES FIBRES D'AMIANTE
Lunersail le 11/09/2019

Date de réception	Couche	Matériau	Date de préparation	Aspect	Couleur	Date d'analyse	Nb prep.	Type analyse	Relevé
07/09/2019	2	carrelage	09/09/2019	noir	noir	10/09/2019	1	MRT	1

Chief d'équipe
Jody Christophe



AC Environnement
N°1-8519
Porteur
Disponible sur
www.ac-env.com



COFRAC
Accréditation
N°1-8519
Porteur
Disponible sur
www.cofrac.fr



AC ENVIRONNEMENT
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Référence: 002RC007607
40 rue des Chèvres
52300 JOINVILLE



Diagnostic de performance énergétique

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation : Consommations estimées (consommation conventionnelle)
6-1 - Logement

FICHE SIGNALÉTIQUE DU DPE

Numéro ADEME :	1952V1000668W	Logiciel :	Atlanx Xpert V2.0 valide ADEME le 24/04/2013
Type bâtiment :	Maison individuelle	Technicien :	PEUTIN David
Valable jusqu'au :	22/07/2029	Date :	23/07/2019
Construction :	1995	Surface utile :	87 m²
Numéro de lot :	NC		
Réf mandataire :	2503 51 55 5019		

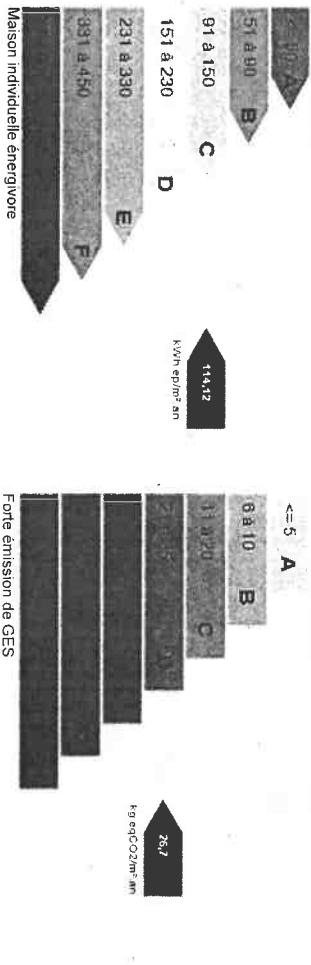
40 rue des Chèvres 52300 JOINVILLE

Logement de type 4 de 87 m²

Désignation : PROPRIÉTAIRE
Nom : HAMARIS - OPH DE LA HAUTE MARNE
Adresse : 7 Rue du Vieux Moulin - BP 2059 52902 CHAUMONT C
Nom : PROPRIÉTAIRE DES INSTALLATIONS COMMUNES
Adresse :

Chauffage	Eau chaude sanitaire	Refrégerissement	d'énergie pour les usages recensés	INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX
7488,54 kWhel de Gaz	2439,74 kWhel de Gaz	0	9928,28 kWhel de gaz	Consommations énergétiques (en énergie primaire) Pour les usages recensés Consommation Conventiennnel : 114,12 kWhel/m² an
				Emissions de gaz à effet de serre (GES) (en énergie primaire) Pour les usages recensés Estimation des émissions : 26,7 kgéqCO2/m² an

Sur la base d'estimations au logement
Maison individuelle économe



AC Environnement
SIRET : 441 355 914 0004758 - N° de TVA Intracommunautaire: FR341355914 - Code APE: 7120
Assurée par OBC Insurance 031 0004725 (date de validité du 03/11/2019)

AC Environnement
SIRET : 441 355 914 0004758 - N° de TVA Intracommunautaire: FR341355914 - Code APE: 7120
Assurée par OBC Insurance 031 0004725 (date de validité du 03/11/2019)

DESCRIPTIF DU LOGEMENT ET DE SES EQUIPEMENTS

	Enveloppe
Mur n°1	Mur en blocs de béton creux - Isolé - Epaisseur = 10 cm - Type d'isolation inconnu
Mur n°2	Mur en blocs de béton creux - Isolé - Epaisseur = 10 cm - Type d'isolation inconnu
Plancher bas n°1	Dalle béton - Isolé - Année travaux isolation: 1995 - Type d'isolation inconnu
Plancher haut n°1	- Plafond bois sous solives bois - Isolé - Laine de verre 20 cm - Type d'isolation inconnu. Risolant total = 512 - Type de combles: Perdus
Paroi vitrée n°3	Porte fenêtres battantes avec sous bassement - Double vitrage vertical - PVC - Volet battant bois (e <= 22mm) - Epaisseur de la lame d'air: 15 mm
Paroi vitrée n°1	Porte fenêtres battantes avec sous bassement - Double vitrage vertical - PVC - Volet battant bois (e <= 22mm) - Epaisseur de la lame d'air: 15 mm
Paroi vitrée n°2	Porte fenêtres battantes avec sous bassement - Double vitrage vertical - PVC - Volet battant bois (e <= 22mm) - Epaisseur de la lame d'air: 15 mm
Paroi vitrée n°4	Fenêtres battantes - Double vitrage vertical - PVC - Volet battant bois (e <= 22mm) - Epaisseur de la lame d'air: 15 mm
Paroi vitrée n°5	Fenêtres battantes - Double vitrage vertical - PVC - Epaisseur de la lame d'air: 15 mm
Paroi vitrée n°7	Fenêtres battantes - Double vitrage vertical - PVC - Volet roulant PVC (e <= 12 mm) - Epaisseur de la lame d'air: 15 mm
Paroi vitrée n°6	Fenêtres battantes - Double vitrage vertical - PVC - Volet roulant PVC (e <= 12 mm) - Epaisseur de la lame d'air: 15 mm
Paroi vitrée n°8	Fenêtres battantes - Double vitrage vertical - PVC - Epaisseur de la lame d'air: 15 mm
Paroi vitrée n°9	Fenêtres battantes - Double vitrage vertical - PVC - Epaisseur de la lame d'air: 15 mm
Porte n°1	Porte opaque pleine bois
Ventilation	Système
Installation n°1	Ventilation mécanique auto réglable « après 1982 »
ECS n°1	Installation de chauffage sans solaire - Maison individuelle avec chauffage individuel - Générateur n°1 - Gaz - Chaudière à eau chaude avec robinet thermostatique - Pas de régulation sur générateur - Pas de régulation terminale - année d'installation: 2015 - pas de veilleuse Sans ECS solaire - Gaz - Chaudière Gaz - 30 litres

DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh/m².an (Energie économisée grace au système ENR)

Types d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

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.

Energie finale ou énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fuel 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 comptabilisées 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'arrêt en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Energie constate au niveau national.

Energies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergies renouvelables produites par les équipements installés à demeure et utilisés dans la partie privative du lot.



CONSEILS POUR UNE BONNE UTILISATION DE L'ENERGIE

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

- Régulez 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 "hors-gel" 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.
- Etiezrez 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 mixeurs 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.



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

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les coûts, économies et temps de retour proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts additionnels éventuels (travaux de finition,...) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation de travaux par des devis détaillés. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc). La TVA est comptée au taux réduit de 5,5%.

Mesure d'amélioration	Préconisations d'améliorations et conséquences économiques		Rapidité de retour sur investissement
	Consommation conventionnelle Kwh/m ²	Effort Investissement	
VMC Hygro	101,53 Kwh/m ²	€	☼
Credit d'impôt cf loi de finance de l'année en cours		€	☼

Economies:	Effort d'investissement		Rapidité du retour sur investissement
	Moins de 200 € TTC	Entre 200 € et 500 € TTC	
Moins de 100 € TTC	☼	☼	Moins de 5 ans
Entre 100 € et 200 € TTC	☼☼	☼☼	Entre 5 et 10 ans
Entre 200 € et 500 € TTC	☼☼☼	☼☼☼	Entre 10 et 15 ans
Plus de 300 € TTC	☼☼☼☼	☼☼☼☼	Plus de 15 ans
Plus de 500 € TTC	☼☼☼☼☼	☼☼☼☼☼	

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

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

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

COMMENTAIRES

CERTIFICATION / ASSURANCE

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

Certification n° : CPD2067 V5 Délivré le : 20/09/2017
N° du contrat d'assurance : QBE Insurance 031 0004725 (validité début : 01/01/2019 - fin : 31/12/2019)





Paroi vitrée n°4

Mitoyenneté	Extérieur
b (Coefficient de réduction)	1
Double fenêtre	Non
Type de baie	Fenêtres battantes
Orientation baie	Nord
Inclinaison	Vertical
Positionnement	Au nu intérieur
Type de vitrage	Double vitrage vertical
Epaisseur de lame d'air (mm)	15
Gaz de remplissage	Argon ou krypton
Menuiserie	PVC
Eclanchéité	Non
Ug_baie (W/m².K)	1,9
Uw_baie (W/m².K)	1,9
Type de fermeture	Volet battant bois (e <= 22mm)
Ujn_baie (W/m².K)	1,9
U_baie (W/m².K)	2,2
Surface	25 m²
Mitoyenneté	Extérieur
b (Coefficient de réduction)	1
Double fenêtre	Non
Type de baie	Fenêtres battantes
Orientation baie	Nord
Inclinaison	Vertical
Positionnement	Au nu intérieur
Type de vitrage	Double vitrage vertical
Epaisseur de lame d'air (mm)	15
Gaz de remplissage	Argon ou krypton
Menuiserie	PVC
Eclanchéité	Non
Ug_baie (W/m².K)	1,9
Uw_baie (W/m².K)	2,2
U_baie (W/m².K)	2,2
Surface	,88 m²
Mitoyenneté	Extérieur
b (Coefficient de réduction)	1
Double fenêtre	Non
Type de baie	Fenêtres battantes
Orientation baie	Sud
Inclinaison	Vertical
Positionnement	Au nu intérieur
Type de vitrage	Double vitrage vertical
Epaisseur de lame d'air (mm)	15
Gaz de remplissage	Argon ou krypton
Menuiserie	PVC
Eclanchéité	Non
Ug_baie (W/m².K)	1,9
Uw_baie (W/m².K)	1,9
U_baie (W/m².K)	2,2
Type de fermeture	Volet roulant PVC (e <= 12 mm)

Paroi vitrée n°5

Mitoyenneté	Extérieur
b (Coefficient de réduction)	1
Double fenêtre	Non
Type de baie	Fenêtres battantes
Orientation baie	Nord
Inclinaison	Vertical
Positionnement	Au nu intérieur
Type de vitrage	Double vitrage vertical
Epaisseur de lame d'air (mm)	15
Gaz de remplissage	Argon ou krypton
Menuiserie	PVC
Eclanchéité	Non
Ug_baie (W/m².K)	1,9
Uw_baie (W/m².K)	2,2
U_baie (W/m².K)	2,2
Surface	,88 m²
Mitoyenneté	Extérieur
b (Coefficient de réduction)	1
Double fenêtre	Non
Type de baie	Fenêtres battantes
Orientation baie	Sud
Inclinaison	Vertical
Positionnement	Au nu intérieur
Type de vitrage	Double vitrage vertical
Epaisseur de lame d'air (mm)	15
Gaz de remplissage	Argon ou krypton
Menuiserie	PVC
Eclanchéité	Non
Ug_baie (W/m².K)	1,9
Uw_baie (W/m².K)	1,9
U_baie (W/m².K)	2,2
Type de fermeture	Volet roulant PVC (e <= 12 mm)

Paroi vitrée n°7

Ujn_baie (W/m².K)	1,9
U_baie (W/m².K)	1,9
Surface	,88 m²
Mitoyenneté	Extérieur
b (Coefficient de réduction)	1
Double fenêtre	Non
Type de baie	Fenêtres battantes
Orientation baie	Sud
Inclinaison	Vertical
Positionnement	Au nu intérieur
Type de vitrage	Double vitrage vertical
Epaisseur de lame d'air (mm)	15
Gaz de remplissage	Argon ou krypton
Menuiserie	PVC
Eclanchéité	Non
Ug_baie (W/m².K)	1,9
Uw_baie (W/m².K)	1,9
Type de fermeture	Volet roulant PVC (e <= 12 mm)
Ujn_baie (W/m².K)	1,9
U_baie (W/m².K)	2,2
Surface	,50 m²
Mitoyenneté	Extérieur
b (Coefficient de réduction)	1
Double fenêtre	Non
Type de baie	Fenêtres battantes
Orientation baie	Nord
Inclinaison	Vertical
Positionnement	Au nu intérieur
Type de vitrage	Double vitrage vertical
Epaisseur de lame d'air (mm)	15
Gaz de remplissage	Argon ou krypton
Menuiserie	PVC
Eclanchéité	Non
Ug_baie (W/m².K)	1,9
Uw_baie (W/m².K)	2,2
U_baie (W/m².K)	2,2
Surface	,25 m²
Mitoyenneté	Extérieur
b (Coefficient de réduction)	1
Double fenêtre	Non
Type de baie	Fenêtres battantes
Orientation baie	Nord
Inclinaison	Vertical
Positionnement	Au nu intérieur
Type de vitrage	Double vitrage vertical
Epaisseur de lame d'air (mm)	15
Gaz de remplissage	Argon ou krypton
Menuiserie	PVC
Eclanchéité	Non
Ug_baie (W/m².K)	1,9
Uw_baie (W/m².K)	1,9
U_baie (W/m².K)	2,2
Type de fermeture	Volet roulant PVC (e <= 12 mm)

Paroi vitrée n°8

Ujn_baie (W/m².K)	1,9
U_baie (W/m².K)	1,9
Surface	,50 m²
Mitoyenneté	Extérieur
b (Coefficient de réduction)	1
Double fenêtre	Non
Type de baie	Fenêtres battantes
Orientation baie	Nord
Inclinaison	Vertical
Positionnement	Au nu intérieur
Type de vitrage	Double vitrage vertical
Epaisseur de lame d'air (mm)	15
Gaz de remplissage	Argon ou krypton
Menuiserie	PVC
Eclanchéité	Non
Ug_baie (W/m².K)	1,9
Uw_baie (W/m².K)	2,2
U_baie (W/m².K)	2,2
Surface	,25 m²
Mitoyenneté	Extérieur
b (Coefficient de réduction)	1
Double fenêtre	Non
Type de baie	Fenêtres battantes
Orientation baie	Nord
Inclinaison	Vertical
Positionnement	Au nu intérieur
Type de vitrage	Double vitrage vertical
Epaisseur de lame d'air (mm)	15
Gaz de remplissage	Argon ou krypton
Menuiserie	PVC
Eclanchéité	Non
Ug_baie (W/m².K)	1,9
Uw_baie (W/m².K)	1,9
U_baie (W/m².K)	2,2
Type de fermeture	Volet roulant PVC (e <= 12 mm)

Paroi vitrée n°9

Ujn_baie (W/m².K)	1,9
U_baie (W/m².K)	1,9
Surface	,25 m²
Mitoyenneté	Extérieur
b (Coefficient de réduction)	1
Double fenêtre	Non
Type de baie	Fenêtres battantes
Orientation baie	Nord
Inclinaison	Vertical
Positionnement	Au nu intérieur
Type de vitrage	Double vitrage vertical
Epaisseur de lame d'air (mm)	15
Gaz de remplissage	Argon ou krypton
Menuiserie	PVC
Eclanchéité	Non
Ug_baie (W/m².K)	1,9
Uw_baie (W/m².K)	1,9
U_baie (W/m².K)	2,2
Type de fermeture	Volet roulant PVC (e <= 12 mm)



Paroi vitrée n°9

Ug_baie (W/m².K)
Uw_baie (W/m².K)
U_baie (W/m².K)
Surface
Moyennés
b (Coefficient de réduction)
U (W/m².K)
Matériau
Positionnement
Largeur du dormant (cm)
Etanchéité

1,9
2,2
2,2
1,94 m²
Extérieur
1
3,5

Porte opaque pleine bois
Au nu intérieur
5 cm

Local non chauffé n°1

Type local non chauffé
Surface des parois sur local non chauffé dominant sur l'extérieur ou un autre espace non chauffé (m²)
Isolation de la paroi du local non chauffé dominant sur l'extérieur ou un autre local non chauffé
Surface des parois sur local non chauffé dominant sur des locaux chauffés (m²)
Isolation de la paroi du local non chauffé dominant sur des locaux chauffés

Non
16m²

Garage (maison individuelle)

Local non chauffé n°2

Type local non chauffé
Surface des parois sur local non chauffé dominant sur l'extérieur ou un autre espace non chauffé (m²)
Isolation de la paroi du local non chauffé dominant sur l'extérieur ou un autre local non chauffé
Surface des parois sur local non chauffé dominant sur des locaux chauffés (m²)
Isolation de la paroi du local non chauffé dominant sur des locaux chauffés
Coefficient Paroi vitrée n°1 / Mur n°1
Linéique Paroi vitrée n°1
Coefficient Paroi vitrée n°2 / Mur n°2
Linéique Paroi vitrée n°2
Coefficient Paroi vitrée n°3 / Mur n°3
Linéique Paroi vitrée n°3
Coefficient Paroi vitrée n°4 / Mur n°4
Linéique Paroi vitrée n°4
Coefficient Paroi vitrée n°5 / Mur n°5
Linéique Paroi vitrée n°5
Coefficient Paroi vitrée n°6 / Mur n°6
Linéique Paroi vitrée n°6
Coefficient Paroi vitrée n°7 / Mur n°7
Linéique Paroi vitrée n°7

Non
10m²

Combles faiblement ventilées (maison individuelle)

Ponts thermiques

Linéique Paroi vitrée n°1
Coefficient Paroi vitrée n°2 / Mur n°2
Linéique Paroi vitrée n°2
Coefficient Paroi vitrée n°3 / Mur n°3
Linéique Paroi vitrée n°3
Coefficient Paroi vitrée n°4 / Mur n°4
Linéique Paroi vitrée n°4
Coefficient Paroi vitrée n°5 / Mur n°5
Linéique Paroi vitrée n°5
Coefficient Paroi vitrée n°6 / Mur n°6
Linéique Paroi vitrée n°6
Coefficient Paroi vitrée n°7 / Mur n°7
Linéique Paroi vitrée n°7

0
6,3 m
0
6,3 m
0
6,3 m
0
4,6 m
0
2 m
0
3,8 m
0

Garage (maison individuelle)

Comble

Ponts thermiques

Linéique Paroi vitrée n°7
Coefficient Paroi vitrée n°8 / Mur n°8
Linéique Paroi vitrée n°8
Coefficient Paroi vitrée n°9 / Mur n°9
Linéique Paroi vitrée n°9
Coefficient Porte n°1 / Mur n°1
Linéique Porte n°1
Coefficient Plancher bas n°1 / Mur n°1
Linéique Plancher bas n°1

3,8 m
0
3 m
0
2 m
0
6,1 m
0,71
7 m

Système

Ventilation
Installation n°1

Type de ventilation
Type d'installation

Ventilation mécanique auto réglable « après 1982 »
Installation de chauffage sans solaire - ammée d'installation : 1995
Générateur n°1 - 2015 - Central

Type de chauffage
Energie

Gaz
Chaudière gaz absente

Type de générateur principal
Type de régulation
Type de distribution

Non
24
Non

Régulation sur générateur
Puissance du générateur
Veilleuse

Non
24
Non

Emetteur n°1

Type d'émetteur
Surface habitable traitée par chaque équipement
Année d'installation des émetteurs

87 m²
1995

Type d'installation
Energie

Sans ECS solaire
Gaz

Type équipement
Position de la production
Isolation du réseau
Volume de stockage
Veilleuse
Alimentation

Chaudière Gaz
En volume chauffé réseau non isolé
30 litres
Non
Heure pleine

Radiateur à eau chaude avec robinet thermostatique



D. RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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 fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure, ni les circuits de téléphone, 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, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans le démontage de l'installation électrique (normes, le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni de 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 oeuvre ou le second oeuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, hubleries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement),
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot,
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits,

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

E. 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 (les) mesure(s) compensatoire(s) ont été mise(s) en place pour limiter le risque de choc électrique.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

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

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 et localisations des anomalies	Libellé des mesures compensatoires correctement mises en oeuvre	Correction d'anomalie, Cachet et tampon de l'entreprise
2.	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre	Alors que des socles de prise de courant ou des CIRCUITS de l'installation ne sont pas reliés à la terre (3.3.6 a1), a2 et a3), la MESURE COMPENSATOIRE suivante est correctement mise en oeuvre : protection du (des) CIRCUIT (S) concerné (S) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	





F AVERTISSEMENT PARTICULIER

Commentaires :

Le logement étant occupé et meublé 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 contrôlés du fait de leur non visibilité ou accessibilité.

G CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies compensées par un ou des dispositifs différentiels à haute sensibilité (30ma) permettant et de limiter les risques de chocs électriques. Il est toutefois conseillé de faire réaliser, par un installateur électrique qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

H EXPLICATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Objetif des dispositions et risques encourus

Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'intervenir, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrocution, voir e d'incendie), 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 existence partielle peut être la cause d'une électrocution, voire d'une électrocution.

Protection contre les surintensités : 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 échouffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

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

Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrocution, 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 bloquées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrocution, 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 les chocs aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolation 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'électrocution, voire d'électrocution.

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

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

Informations complémentaires :

Objetif 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 défaillance occasionnelle (telle que l'usage normale ou anormale des matériels, l'impudence 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'électrocution, 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'électrocution, 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'électrocution, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.





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 : 29/07/2019

Signature de l'opérateur :

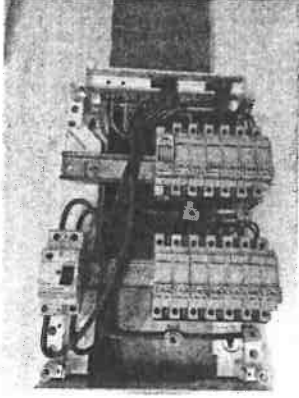
Cachet de l'entreprise :



SARL AC ENVIRONNEMENT
54 Rue Clément Ader
42153 RIORGES
Tel : 06 00 40 01 00 - Fax : 08 25 80 09 54
Siren : 441 355 914

L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA.

IMG_0070





Etat de l'installation intérieure de gaz

La présente mission consiste à établir un état de l'installation intérieure de gaz afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes suivant l'arrêté du 12 février 2014 et l'arrêté du 24 août 2010 modifiant l'arrêté du 6 avril 2007 (application des articles L134-6, R134-5 à R134-9 du code de la construction et de l'habitation). En référence à l'arrêté du 8 novembre 2013 portant reconnaissance de la norme NFPA 45-500. En aucun cas il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis à vis de la réglementation en vigueur.

Aussi la présente mission consiste à établir, selon le décret n°2016-1104 du 11 août 2016, la loi n°2014-386 du 24 mars 2014 et la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 article 3-3 pour l'accès au logement et un Urbanisme Renoué introduit une obligation d'information du locataire par le bailleur sur l'état de l'installation intérieure de gaz du logement loué.

ADRESSE DU BIEN

40 rue des Chèvres 52300 JOINVILLE

Référence client :

2503.51.55.5019

Rapport émis le :

23/07/2019

Désignation :

Logement de type 4 de 87 m²



SOMMAIRE

A - Renseignements administratifs

A-1 - Désignation du (ou des) bâtiment(s)

A-2 - Propriétaire / Donneur d'ordre

A-3 - Mission

A-4 - Technicien

B - Conclusion(s)

B-1 - Conclusion(s) du rapport de mission

B-2 - Identification des bâtiments ou parties de bâtiments non contrôlés

B-3 - Commentaires

C - Diagnostic

C-1 - Objet du diagnostic

C-2 - Validité du diagnostic

C-3 - Domaine de l'application

C-4 - Obligations du donneur d'ordre

C-5 - Obligations de l'opérateur de diagnostic

C-6 - Conseil d'usage et règles à respecter

D - Résultats) du repérage

D-1 - Titulaire du contrat de Gaz

D-2 - Nature du Gaz distribué

D-3 - Distributeur du Gaz

D-4 - Identification des appareils

D-5 - Anomalies identifiées

D-6 - Consolations diverses

D-7 - Autres

D-8 - Remarques

E - Anomalies DGI et/ou 32C le cas échéant

F - Fiche informative DGI le cas échéant

A - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS



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

Adresse : 40 rue des Chèvres 52300 JOINVILLE

A-2 PROPRIÉTAIRE / DONNEUR D'ORDRE

Propriétaire :

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

Batiment :

NC

Etage :

NC

Références cadastrales :

Non communiqué

N° de lot :

Non communiqué - Non communiqué

Descriptif sommaire :

Logement de type 4 de 87 m²

Donneur d'ordre :
HAMARIS - OPH DE LA HAUTE MARNE
27 Rue du Vieux Moulin - BP 2059
52902 CHALUMONT CEDEX 9

A-3 MISSION

Date de la mission :

23/07/2019

Référence mission :

002RC007607

Référence mandataire :

2503.51.55.5019

A-4 TECHNICIEN

Nom prénom :

PEUTIN David

Certification n° :

CPD12067 VS

Délivré le :

14/09/2017

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

B - CONCLUSION(S)

B-1 CONCLUSION(S) DU RAPPORT DE MISSION

L'installation ne comporte aucune anomalie.

B-2 IDENTIFICATION DES BATIMENTS OU PARTIES DE BATIMENTS NON CONTRÔLÉS

Pièces : Néant
Motif : Néant

B-3 COMMENTAIRES

Néant





C - DIAGNOSTIC

C-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 oxycarbonée). Elles reposent sur les exigences réglementaires, les règles d'installation et autres textes de référence en vigueur regroupés dans la Bibliographie de la norme NF P45-500 (janvier 2013).

C-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 R271-5 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 recours ne pourra être envisagé en cas de pose ou dépose d'appareil (notamment les appareils de cuisson) dans ce délai de 3 ans.

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

C-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 2 août 1977, modifié relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances (voir article 4).

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.

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

- Le diagnostic porte sur les quatre domaines clés de l'installation intérieure de gaz suivants :
- La tuyauterie fixe ;
 - Le raccordement en gaz des appareils ;
 - La ventilation des locaux ;
 - La combustion.

Le contrôle de l'état du conduit de fumée et la ventilation générale des bâtiments (VMC) n'entrent pas dans le champ d'application du présent document. Seuls la présence du conduit et l'état du conduit de raccordement sont contrôlés.

Le diagnostic ne concerne pas l'alimentation en gaz des chaudières ou des mini-chaudières destinées à la production collective de chaleur ou d'eau chaude sanitaire telles que définies à l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977, les appareils de cuisson et les appareils de chauffage mobiles alimentés par une bouteille de butane.

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

Pour les parties 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 ».

Le contrôle et la vérification du fonctionnement des dispositifs de nécessité collective (DSC) équipant les installations de VMC Gaz n'est pas dans le champ d'application du présent document ainsi que le fonctionnement des fours à gaz.

C-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.

C-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 resterait pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée ;
- 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.

C-6 CONSEIL D'USAGE ET RÈGLES A RESPECTER

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

Rendus rares suite aux progrès réalisés en matière d'équipements et de prévention, les accidents domestiques liés au gaz naturel peuvent avoir de lourdes conséquences et sont même susceptibles de toucher le voisinage. Les risques sont doubles.

Intoxication due à une mauvaise combustion du gaz et la production de monoxyde de carbone (CO), incolore et inodore ;
100 à 150 personnes décèdent encore chaque année par asphyxie*
Fuite de gaz pouvant entraîner, en présence d'une source de chaleur, une explosion ou un incendie.

98% de cas d'accidents ont pour cause des comportements imprudents, la vétusté des installations ou l'absence d'entretien des appareils. Le propriétaire du logement est responsable du bon état de l'installation, la personne qui l'occupe est responsable de l'entretien des appareils, chaudière ou gazinière.

4 gestes préventifs pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire

1. En respect de la réglementation, faites ramoner 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. Nettoyez régulièrement les grilles d'aération et ne placez jamais un meuble, une serviette ou tout autre objet devant une 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 : une flamme bleue est un gage de sécurité.
7. Si votre cuisinière est raccordée via un tube souple, remplacez-le par un tuyau flexible à embouts mécaniques 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 d'alimentation au gaz (type "sapin") par un robinet gaz type ROAI, avec embout vissé.
9. Si vous détectez une fuite, aérez immédiatement, coupez l'arrivée de gaz naturel et évitez les gestes pouvant provoquer une étincelle, donc une explosion : allumer la lumière, toucher interrupteurs ou disjoncteur, téléphoner d'un fixe ou d'un portable.
10. Si la fuite est enflammée, il n'y a plus de risque d'explosion : fermez si possible le robinet d'alimentation de l'appareil ou l'arrivée de gaz naturel, mouillez les surfaces proches, évacuez le bâtiment et appelez le 18

D - RÉSULTAT(S) DU REPERAGE

D-1 TITULAIRE DU CONTRAT DE GAZ

Nom - prénom : **SOUJTA Mohamed**
Adresse : **40, rue des Chèvres**
CP - Ville : **52300 JOINVILLE**
Numéro de compteur : **2315A1176910**

Tel :

D-2 NATURE DU GAZ DISTRIBUÉ

Gaz naturel : Oui / Non
Gaz de pétrole liquéfié : Non / Non
Air propane ou butane : Non / Non

D-3 DISTRIBUTEUR DE GAZ

Nom :
Installation aérée en gaz :
GDF / Oui

D-4 IDENTIFICATION DES APPAREILS

Genre (1), Marque, Modèle	Type (2)	Puissance en kW	Localisation	Observations : anomalies, débit calorifique, taux de CO mesuré, motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné.
Chaudière murale Viessmann	C	24	Cuisine	-
Cuisinière Arthur Martin	A (Cuisson)	N.C.	Cuisine	- Le contrôle de combustion des brûleurs de la cuisinière ou table de cuisson, ne présente aucune anomalie.

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

D-5 ANOMALIES IDENTIFIÉES

N° Point de contrôle (3)	A1(4), A2(5), DG(6), 32c (7)	Libellé des anomalies et recommandation(s)
		Aucune anomalie détectée

- (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 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 de la présence du dispositif, de sa conformité et de son bon fonctionnement.

ANNEXE DOCUMENTS



**Certificat de compétences
Diagnostic Immobilier**

N° CPD12067 VANDUDES
Monsieur REGINE David

Le titulaire de ce certificat est inscrit au Répertoire des Professions Immobilières de la Chambre Française des Propriétaires Immobiliers de France (C.F.P.I.) sous le numéro 11870971.
Niveau des connaissances : Niveau 1 (Niveau de base)
Date d'expiration : 31/12/2017
Date de délivrance : 01/01/2017
Niveau des connaissances : Niveau 2 (Niveau avancé)
Date d'expiration : 31/12/2017
Date de délivrance : 01/01/2017
Niveau des connaissances : Niveau 3 (Niveau expert)
Date d'expiration : 31/12/2017
Date de délivrance : 01/01/2017



ICERT CERTIFICATION Parc Edonia Bat G rue de la
Terre Victoria 35760 ST GREGOIRE - CPD12067 V5

**Certificat de compétences
Diagnostic Immobilier**

N° CPD12067 VANDUDES
Monsieur REGINE David

Le titulaire de ce certificat est inscrit au Répertoire des Professions Immobilières de la Chambre Française des Propriétaires Immobiliers de France (C.F.P.I.) sous le numéro 11870971.
Niveau des connaissances : Niveau 1 (Niveau de base)
Date d'expiration : 31/12/2017
Date de délivrance : 01/01/2017
Niveau des connaissances : Niveau 2 (Niveau avancé)
Date d'expiration : 31/12/2017
Date de délivrance : 01/01/2017
Niveau des connaissances : Niveau 3 (Niveau expert)
Date d'expiration : 31/12/2017
Date de délivrance : 01/01/2017



**Certificat de compétences
Diagnostic Immobilier**

N° CPD12067 VANDUDES
Monsieur REGINE David

Le titulaire de ce certificat est inscrit au Répertoire des Professions Immobilières de la Chambre Française des Propriétaires Immobiliers de France (C.F.P.I.) sous le numéro 11870971.
Niveau des connaissances : Niveau 1 (Niveau de base)
Date d'expiration : 31/12/2017
Date de délivrance : 01/01/2017
Niveau des connaissances : Niveau 2 (Niveau avancé)
Date d'expiration : 31/12/2017
Date de délivrance : 01/01/2017
Niveau des connaissances : Niveau 3 (Niveau expert)
Date d'expiration : 31/12/2017
Date de délivrance : 01/01/2017



ICERT CERTIFICATION Parc Edonia Bat G rue de la
Terre Victoria 35760 ST GREGOIRE - CPD12067 V5

**Certificat de compétences
Diagnostic Immobilier**

N° CPD12067 VANDUDES
Monsieur REGINE David

Le titulaire de ce certificat est inscrit au Répertoire des Professions Immobilières de la Chambre Française des Propriétaires Immobiliers de France (C.F.P.I.) sous le numéro 11870971.
Niveau des connaissances : Niveau 1 (Niveau de base)
Date d'expiration : 31/12/2017
Date de délivrance : 01/01/2017
Niveau des connaissances : Niveau 2 (Niveau avancé)
Date d'expiration : 31/12/2017
Date de délivrance : 01/01/2017
Niveau des connaissances : Niveau 3 (Niveau expert)
Date d'expiration : 31/12/2017
Date de délivrance : 01/01/2017



ICERT CERTIFICATION Parc Edonia Bat G rue de la
Terre Victoria 35760 ST GREGOIRE - CPD12067 V5



ICERT CERTIFICATION Parc Edonia Bat G rue de la
Terre Victoria 35760 ST GREGOIRE - CPD12067 V5



AG ENVIRONNEMENT - 64 rue Clermont Ader - CS 70054 - 47153 RODEZS - Fax : 0875800954
SIRET : 441 385 914 00288 - N° de TVA Intracommunautaire : FR03441355914 - Code AEL : 7120
Assurée par DBE Insurance 031 0004725 (date de validité : du 01/01/2019 au 31/12/2019)

0800 400 100
www.ac-environnement.com



AC ENVIRONNEMENT
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

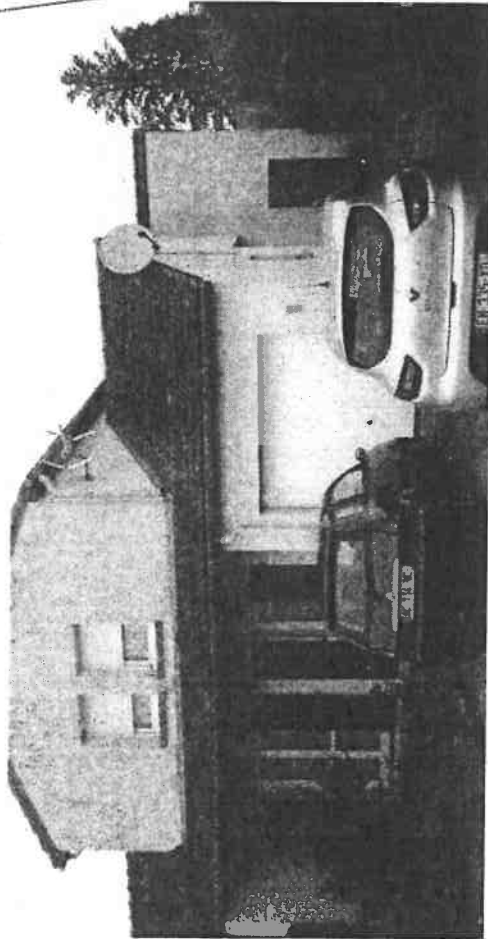
AGENCE MOSELLE

3 Place Edouard Brany
57000 METZ
Tel - 0387668682
Fax :

COORDONNEES DESTINAIRE

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

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Référence : 002RC007607-1
40 rue des Chivres
52300 JOINVILLE

SYNTHESE

Note de synthèse



ELECTRICITÉ

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Toutefois, l'opérateur a identifié que la (les) mesure(s) compensatoire(s) ont été mis(e)s en place pour limiter le risque de choc électrique.

Présence



GAZ

Le diagnostic contient des anomalies de type : A1 qui devront être corrigées dans les meilleurs délais

Présence

RÉFÉRENCE

Référence : 002RC007607-1
A communiquer pour toute correspondance
Réalisé le : 07/12/2023
Référence mandataire :
2503.51.65.5019

DÉSIGNATION DU BIEN

Logement de type 4 de 87 m²
40 rue des Chivres
52300 JOINVILLE

PROPRIÉTAIRE

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



AC Environnement - 64 Rue Clément Astar 47153 RIORGES - Fax 04 77 44 92 48
SIRET : 4113509100298 - N° de TVA Intracommunautaire : FR0341355914 - Code APE : 7120B
Assurée par HDI Global SE, 76209471-30015



COORDONNEES DESTINAIRE
www.ac-environnement.com

AC Environnement - 64 Rue Clément Astar 47153 RIORGES - Fax 04 77 44 92 48
SIRET : 4113509100298 - N° de TVA Intracommunautaire : FR0341355914 - Code APE : 7120B
Assurée par HDI Global SE, 76209471-30015



Etat de l'installation intérieure d'électricité

La présente mission consiste suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et l'arrêté du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation intérieure d'électricité, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. En application des articles L.134-7, L271-4 à L271-6, R271-1 à R271-4, D271-5, R134-49, R134-50, R126-35 et R126-36 du code de la construction et de l'habitation. Suivant l'arrêté du 24 décembre 2021 et en référence à la norme NFC 15-600 (2017). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Afin d'améliorer les rapports locaux, l'état de l'installation électrique est réalisé suivant la loi 89-462 du 6 juillet 1989 (art. 3.3) créée par la loi n° 2014-386 du 24 mars 2014 et suivant le décret 2016-1105 du 11 août 2016.
Ce constat est réalisé à l'occasion de la mise en location du bien.

A DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DÉPENDANCES

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances	Désignation et situation du lot de (co)propriété
Commune : 52300 JOINVILLE	Type d'immeuble : Maison
Adresse : 40 rue des Chives	Périmètre de repérage : Logement de type 4 de 87 m ²
Bâtiment : Non communiqué	Installation alimentée en électricité : Oui
Numéro d'étage : Non communiqué	Année de construction : Avant 1995
Références cadastrales : Non communiqué	Distributeur d'électricité : Non Communiqué
Numéro(s) de lot(s) le cas échéant : Non communiqué	

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

B IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom et prénom : Société OPH DE LA HAUTE MARNE (HAMARIS)
2503 51 55 5019

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 AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION ET RÉDIGÉ LE RAPPORT

Nom et prénom : THOMAS CYRILLE
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCP - 23 bis rue Thomas Edison 33610 CANEJAN LE 19/12/2022 jusqu'au 18/12/2027.
(Certification de compétence 1251)

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 fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'imjection au réseau public de distribution 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, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans le démontage de l'installation électrique (normes le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

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



E 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 (les) mesure(s) compensatoire(s) ont été mis(e)s en place pour limiter le risque de choc électrique.
- Anomalies relevées selon les domaines suivants :**
- 1. Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
 - 2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
 - 3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
 - 4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
 - 5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs
 - 6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

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 et localisations des anomalies Libellé des mesures compensatoires correctement mises en oeuvre Correction d'anomalie, Cachet et tampon de l'entreprise

- 2. Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.
Prise dans le séjour
Alors que des socles de prise de courant ou des CIRCUITS de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la **MESURE COMPENSATOIRE** suivante est correctement mise en oeuvre :
protection du (des) CIRCUIT (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA.

F AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés :

Domaines	Points de contrôle	Commentaire
2.	Au moins un dispositif de protection différentielle ne fonctionne pas pour son seuil de déclenchement.	

Commentaires :

Le logement étant occupé et meublé 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 contrôlés du fait de leur non visibilité ou accessibilité

G CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies compensées par un ou des dispositifs différentiels à haute sensibilité (30ma) permettant de limiter les risques de chocs électriques. Il est toutefois conseillé de faire réaliser, par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une détérioration de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée.



H EXPLICATIONS DETAILÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Objetif 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, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadéquat ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Informations complémentaires :

Objetif 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 défectuosité occasionnelle (valeur que l'usage normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut de 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'alimentation.

Le présent diagnostic est valable pour une durée de 6 ans en cas de location.
Date de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée à : JOINVILLE
Le : 07/12/2023

Signature de l'opérateur :

Caract de l'entreprise :

SARL AC ENVIRONNEMENT
64 Rue Clément Ader
42153 RIOFRGES
Tél : 08 09 40 01 09 - Fax 08 26 80 09 54
Site : 441355914





WIN_20231207_14_54_59_Pro
Au moins un socle de courant ne comporte pas de broche de terre.



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 par l'arrêté du 12/02/2014 et du 25 juillet 2022, selon le décret 2016-1104 du 11/08/2016 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 : 40 rue des Chivres
52300 JOINVILLE

Référence client : 2503.51.55.5019

Rapport émis le : 07/12/2023

Désignation : Logement de type 4 de 87 m²



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 - Résultat(s) 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 : Repérage photographique.

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



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

Adresse du bien :

40 rue des Chèvres
52300 JOINVILLE

A-2 PROPRIÉTAIRE / DONNEUR D'ORDRE

Propriétaire :

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

Batiment : Logement de type 4 de 87 m²

Etage : NC

Escalier : NC

Références cadastrales : Non communiqué

N° du lot : Non communiqué

N° du logement : Non communiqué

Type de bâtiment : Habitation (Maison individuelles)

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

Titulaire du contrat de fourniture de gaz : OPH DE LA HAUTE MARNE (HAMMARIS)

Adresse : 27, RUE DU VIEUX MOULIN 52000 CHAUMONT

A-3 MISSION

Date de la mission : 07/12/2023

Référence mission : 002RC007607-1

Référence mandataire : RCHAM01

Accompagnateur : NC

A-4 Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom prénom : THOMAS CRELLE

Certification n° : CPD 2067

Delivré le : 14/09/2017

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ICERT - Parc d'Affaires, Espace Performance - Bât K - 35760 ST Grégoire

Norme méthodologique employée : NF-P45-500 (2022)

Raison sociale, nom de l'entreprise :

Adresse : AC Environnement
64 Rue Clément Ader

SIRET : 44135591400298

Compagnie d'assurance : HDI Global SE

Numéro de police : N°76209471-30015

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.

En cas de DGI : actions de l'opérateur de diagnostic

- Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz
- Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une partie de l'installation
- Transmission au distributeur de gaz par téléphone des informations suivantes :
- Référence du contrat de fourniture de gaz; du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur;
 - Codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI);
 - Remise au client de la "fiche informative distributeur de gaz" remplie.

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

- Transmission au distributeur de gaz par l'ODD: "Type Transmission 32C de la référence du contrat de fourniture de gaz; du point de livraison ou du numéro de compteur."
- Remise au syndic ou au bailleur de la "fiche informative distributeur gaz" remplie.

C - RESULTAT(S) DU REPERAGE

C-1 Identification des appareils :

Genre (1), marque Modèle	Type (2)	Puissance en Kw	Localisation	Observations : anomalies, débit calorifique, taux de CO mesuré, motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné.
Chaudière murale, Viessmann, Non communiqué	Eranche (C)	NC	Cuisine	Test de taux de CO : Oppm
Cuisinière, Arthur Martin, Non communiqué	Non raccordé (A)	NC	Cuisine	Absence du justificatif d'entretien
(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eau, chaudière, radiateur.				
(2) Non raccordé (A) - raccordé (B) - Eranche (C)				

C-2 Anomalies identifiées :

Appareil	N° Point de Contrôle(3)	A1(A), A2(B), DGI(6), C2(7)	Libelle de l'anomalie	Commentaire
 Réseau 1 : Gaz naturel (Gaz H), Distributeur : GRDF, Identification non communiquée				
Cuisinière (Cuisine)	14)	A1	La date limite portée sur le tube souple ou le tuyau flexible (autre que métallique) est dépassée ou illisible	Date limite 2017 Faire viser l'anomalie par un professionnel qualifié gaz





- (3) Point de contrôle selon la norme utilisée.
(4) A1 : l'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation.
(5) A2 : l'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture du gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.
(6) D3 (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 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'au moins un appareil soumis à entretien non présenté
- 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 est absent ou non visible
- Au moins un assemblage par raccord mécanique est réalisé au moyen d'un ruban d'étanchéité

Autres constatations diverses :

- 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 du domaine 2, conformément à l'arrêté du 23 février 2018 modifié. Seules les exceptions mentionnées à l'article 21-4* de l'arrêté du 23 février 2018 modifié dans le guide "modifications mineures" dispensent de cette obligation.

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 de référence 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.



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 sécurité applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbure liquéfié 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 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.

Le diagnostic porte sur les quatre domaines clés de l'installation intérieure de gaz suivants :

- La tuyauterie fixe ;
- Le raccordement en gaz des appareils ;
- La ventilation des locaux ;
- 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'intention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles et accessibles de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'exécute 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 les parties des installations intérieures placées en alvéole technique gaz, le contrôle est limité à la vérification de l'étanchéité apparente des vannes 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 et allumés.

NOTE : le cas échéant, le donneur d'ordre présente l'installation de contrôle de vacuité de conduite au moment de la visite 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 que les appareils d'utilisation présents peuvent 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 critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

D-6 Conseil d'usage et règles à respecter

Les accidents domestiques au gaz naturel peuvent avoir de lourdes conséquences et sont même susceptibles de toucher le voisinage. Les risques sont doubles :

Intoxication due à mauvaise combustion du gaz et la production de monoxyde de carbone (CO), incolore et inodore ;

100 à 150 personnes décèdent encore chaque année par asphyxie.

Fuite de gaz pouvant entraîner en présence d'une source de chaleur une explosion ou un incendie.

98% de ces accidents ont pour cause des comportements imprudents, la vétusté des installations ou l'absence d'entretien des appareils. Le propriétaire du logement est responsable du bon état de l'installation, la personne qui l'occupe est responsable de l'entretien des appareils, chaudière ou gazinière.

4 gestes préventifs pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire

1. En respect de la réglementation, faites ramoner vos conduits d'évacuation et vos cheminées une fois par an, minimum obligatoire ou deux fois pour plus de prévention.
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. Nettoyez 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. Ayez 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 une 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 encore un tuyau flexible, vérifiez sa date de validité.
8. Si ce n'est pas encore le cas, remplacez votre robinet alimentation au gaz type "sapon" par un robinet gaz type ROAI, avec embout vissé.

2 gestes préventifs en cas de fuite de gaz

9. Si vous détectez une fuite aërez immédiatement, coupez l'arrivée de gaz naturel et évitez les gestes pouvant provoquer une étincelle, donc une exposition : allumer la lumière, toucher un interrupteur ou disjoncteur, téléphoner d'un fixe ou d'un portable...
10. Si la fuite est enfumée : fermer si possible le robinet d'alimentation de l'appareil ou l'arrivée de gaz naturel, évacuez le bâtiment immédiatement et appelez le 18.





F - ANNEXE : Conditions générales de réalisation du diagnostic.

- Identification de l'immeuble (adresse complète et exacte, numéro, voie, lieu-dit, bâtiment, code postal, ville, ...): 40 rue des Chèvres - 52300 JOINVILLE
- Opérateur de diagnostic: nom et/ou raison sociale et coordonnées: THOMAS CYRIELLE 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 : 07/12/2023
- 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 :

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

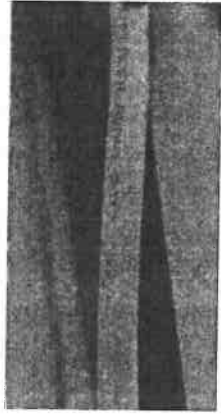
- Adresser au vendeur, à l'occupant si différent du vendeur, et à l'acquéreur éventuel, une copie de la Fiche Informatrice Distributeur de gaz donnée en Annexe F ;
- Informer les occupants éventuels des résultats du diagnostic ;
- Indiquer aux occupants éventuels que :
L'installation présente une (ou 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 présent puissent être mis en marche ou arrêtés par une personne désignée par lui.

Signature du donneur d'ordre :



Appareil Cuisinière (Cuisine) - 14)



Assurance AC 2023 1/2



ANNEXE: DOCUMENTS

Assurance AC 2023 2/2



Attestation d'assurance
L'assureur HDI a assuré l'assuré AC ENVIRONNEMENT pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Attestation de souscription
L'assuré AC ENVIRONNEMENT a souscrit une assurance pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Attestation AC 2023



Attestation SURL'HONNEUR

Je soussigné, M. [Nom], en tant que [Fonction], certifie par la présente que les informations fournies dans le présent document sont exactes et conformes à la réalité.

[Signature]

AC ENVIRONNEMENT

Assurance AC 2023 1/2



ANNEXE: DOCUMENTS

Assurance AC 2023 2/2



Attestation d'assurance
L'assureur HDI a assuré l'assuré AC ENVIRONNEMENT pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Attestation de souscription
L'assuré AC ENVIRONNEMENT a souscrit une assurance pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Attestation AC 2023



Attestation SURL'HONNEUR

Je soussigné, M. [Nom], en tant que [Fonction], certifie par la présente que les informations fournies dans le présent document sont exactes et conformes à la réalité.

[Signature]

AC ENVIRONNEMENT

Assurance AC 2023 1/2



ANNEXE: DOCUMENTS

Assurance AC 2023 2/2

Attestation d'assurance
L'assureur HDI a assuré l'assuré AC ENVIRONNEMENT pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Attestation de souscription
L'assuré AC ENVIRONNEMENT a souscrit une assurance pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Attestation AC 2023



Attestation SURL'HONNEUR

Je soussigné, M. [Nom], en tant que [Fonction], certifie par la présente que les informations fournies dans le présent document sont exactes et conformes à la réalité.

[Signature]

AC ENVIRONNEMENT

**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 : 16/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48

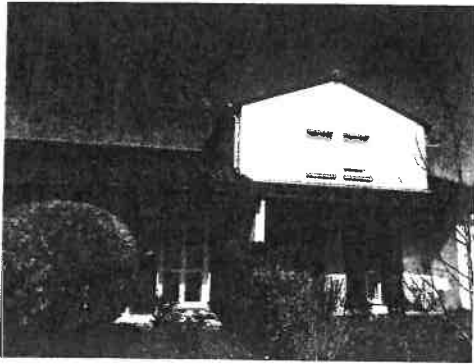
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SDIF de la HAUTE-MARNE
Cité administrative 89 Rue Victoire de la Marne
52903
52903 CHAUMONT CEDEX 9
tél. 03 25 30 23 51 - fax
sdif.haute-mame@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

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



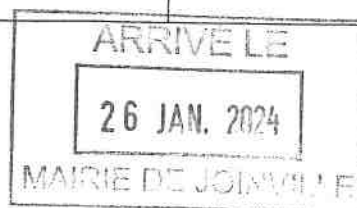
Informations complémentaires dans le cadre de la demande d'autorisation de vendre du logement :



40 rue des Chivres
52300 JOINVILLE

Diagnostics	Constat ou anomalies détectées	Observations, mesures compensatoires, interventions, ...
Plomb	Sans objet	
Amiante	Pas d'amiante repérée	
Etat de l'installation intérieure d'électricité	L'installation comporte des anomalies	Mesure compensatoire correctement mise en oeuvre
Etat de l'installation intérieure de gaz	L'installation comporte des anomalies	Tuyau flexible à remplacer : à la charge de l'acquéreur.
Diagnostic de performance énergétique	Consommation conventionnelle : 114,12 kWhEP/m ² .an Estimation des émissions : 26,7 kg éqCO ₂ /m ² .an	
Assainissement	Logement raccordé au réseau communal : pas de diagnostic obligatoire	

Fait à Chaumont, le 15/01/2024.



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



40 rue des Chivres
52300 JOINVILLE

Diagnostics	Constat ou anomalies détectées	Observations, mesures compensatoires, interventions, ...
Plomb	Sans objet	
Amiante	Pas d'amiante repérée	
Etat de l'installation intérieure d'électricité	L'installation comporte des anomalies	Mesure compensatoire correctement mise en oeuvre
Etat de l'installation intérieure de gaz	L'installation comporte des anomalies	Tuyau flexible à remplacer : à la charge de l'acquéreur.
Diagnostic de performance énergétique	Consommation conventionnelle : 114,12 kWhEP/m ² .an Estimation des émissions : 26,7 kg éqCO ₂ /m ² .an	
Assainissement	Logement raccordé au réseau communal : pas de diagnostic obligatoire	

Fait à Chaumont, le 15/01/2024.

