



SALICHON & ASSOCIÉS  
NOTAIRES | CONSEILS

100208703  
JS/RS/

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,  
LE TROIS JUILLET**

**A LYON (Rhône), 3 Cours Franklin Roosevelt, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Jacques SALICHON, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle « Jacques SALICHON et Béatrice DAGUET, Notaires  
Associés », titulaire d'un Office Notarial à LYON 6<sup>ème</sup>, 3 Cours Franklin  
Roosevelt, soussigné,**

**A REÇU le présent acte à la requête de :**

Madame [REDACTED] **BAUDOIN**, retraitée, demeurant à [REDACTED]

Née à [REDACTED]

Divorcée de Monsieur [REDACTED] **LAMBERT** suivant jugement  
rendu par le Tribunal de grande instance de [REDACTED] et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ici présente.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et  
**REGLEMENT DE COPROPRITE** concernant un immeuble situé à BRON (69500),  
11 Chemin des Balmes.

## PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'**IMMEUBLE**, savoir :

- Etablir la désignation de l'immeuble ;
- Constaté la division dudit immeuble par appartements, et autres locaux privatifs (places de stationnement, garages) formant divers lots ;
- Désigner les lots ;
- Résumer l'état descriptif de division dans un tableau récapitulatif.

A cet effet, le cabinet BROCAS-SOUNY, 10 bis rue Marcelin Berthelot, 69120 VAULX EN VELIN a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans une attestation émise par ses soins le 22 novembre 2016 qui est demeurée annexée aux présentes après mention.

### **Attestation géomètre Annexe n°1**

2°/ - De déterminer les éléments de l'**IMMEUBLE** qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de l'**IMMEUBLE** en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des diverses catégories de charges communes.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'**IMMEUBLE**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
  - toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 ;
  - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau

- potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;
- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.
- que la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par le Cabinet BROCAS-SOUNY, 10 bis rue Marcelin Berthelot, 69120 VAULX EN VELIN le 22 novembre 2016, dont le détail est annexé.

#### **Attestations carrez Annexe n°2**

**IV.** - En application des dispositions de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique global de l'immeuble est obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans et à destination partielle ou totale à usage d'habitation.

## **PLAN**

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE - FORMALITES

## **PREMIERE PARTIE** **DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

## CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

### SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

#### DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** édifié sur un terrain situé à BRON (RHÔNE) (69500), 11 Chemin des Balmes.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	1497	11 chemin des Balmes	00ha 02a 42ca

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section D numéro 975 lieudit 14 chemin des Balmes, pour une contenance de (00ha 04a 69ca),

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet BROCAS-SOUNY géomètre expert à VAULX EN VELIN, le 2 mai 2016 sous le numéro 029 0003960.

Ce document d'arpentage est en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3EME.

Les pièces suivantes sont demeurées annexées aux présentes après mention :

- \*Plan cadastral
- \*Document d'arpentage
- \*Plan de division

**Plan cadastral, document d'arpentage et plan de division Annexe n°3**

#### EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître DUCAROUGE, notaire à DARDILLY le 22 février 2016 en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3EME.

#### PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen des faits et actes ci-après énoncés sous le titre « origine de propriété ».

#### DESCRIPTION

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné comprend :

-**Un bâtiment A** (sur rue) à usage d'habitation élevé sur un sous-sol, rez-de-chaussée, un étage et combles.

-**Un bâtiment B** (sur cour) à usage de garage élevé sur un simple rez-de-chaussée.

-Une cour commune, deux lots d'emplacements de stationnement extérieur (lots n° 7 et 8) ainsi que les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

## DESIGNATION PAR NIVEAUX

### BATIMENT A :

#### **Au sous-sol :**

Caves comprises dans les parties communes

#### **Au rez-de-chaussée :**

Deux appartements, savoir : les lots numéros un (1) et deux (2)

#### **Au premier étage et combles :**

Deux appartement, savoir : les lots numéros trois (3) et quatre (4).

### BATIMENT B :

Au rez-de-chaussée, deux garages, savoir : les lots numéros cinq (5) et six (6).

## SECTION II - PLANS - PRECISIONS DIVERSES

### PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention les plans établis par le Cabinet BROCAS-SOUNY, 10 bis rue Marcelin Berthelot, 69120 VAULX EN VELIN, savoir :

- Le plan du rez-de-chaussée de l'Immeuble ;
- Le plan du premier étage de l'Immeuble ;
- Le plan des combles ;
- Le plan du sous-sol ;
- Le plan des extérieurs.

#### **Plans Annexe n°4**

Etant ici précisé que les plans demeurés ci-annexés ont, notamment, pour objet de situer les lots dans l'ensemble immobilier et de permettre la publication du présent état descriptif de division - règlement de copropriété.

## PRECISIONS DIVERSES

### DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

#### **Note de renseignements d'urbanisme**

Une note de renseignement d'urbanisme dont l'original est demeuré annexé a été délivrée le 29 décembre 2016 par le Cabinet d'urbanisme REYNARD sis à LYON 3<sup>ème</sup> Arrondissement (69003), 41 Rue du Lac.

Le contenu de cette note a été intégralement porté à la connaissance du REQUERANT ce qu'il reconnaît.

#### **Renseignements d'urbanisme Annexe n°5**

#### **Note de voirie**

Une note de renseignements de voirie demeurée ci-annexée après mention a été délivrée par l'autorité compétente le 29 décembre 2016.

Il résulte de cette note que « *Au vu du Document d'Urbanisme opposable, l'immeuble n'est pas intéressé par l'emprise d'une opération de voirie métropolitaine* ».

#### **Note de voirie Annexe n°6**

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

### - Dispense du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

La construction objet des présentes n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 Décembre 1994.

### - Carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** conforme au décret numéro 2001-477 du 30 Mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

### - Diagnostic technique global

L'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.*

*La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

*Ce diagnostic technique global comporte :*

*1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;*

*2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;*

*3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;*

*4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.*

*Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années."*

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans est précédée du diagnostic technique global.

L'immeuble a plus de dix ans. Le diagnostic technique global a été établi par AGENDA DIAGNOSTICS, 200 rue Léon Blum, 69100 VILLEURBANNE, le 29 mai 2017.

Une copie est annexée.

### **Diagnostic technique global Annexe n°7**

## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

<b>Objet</b>	<b>Bien concerné</b>	<b>Elément à contrôler</b>	<b>Validité</b>
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif

	1er Janvier 1949)		
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

#### Réglementation sur le saturnisme

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet des présentes a été construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949, et est affecté à l'habitation, en conséquence il entre dans le champ

d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, a été établi par AGENDA DIAGNOSTICS, 200 rue Léon Blum, 69100 VILLEURBANNE, le 24 mars 2017. A ce constat est annexée une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 2 à l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

*Les conclusions sont les suivantes : Dans le cadre de la mission, il a été constaté l'absence de risque d'exposition au plomb.*

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

<b>Concentration de plomb</b>	<b>État de conservation</b>	<b>Catégorie</b>	<b>Avertissement réglementaire</b>
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

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

- il doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné, en leur remettant une copie du constat (Art. R. 1334-12 du Code de la santé publique) ;
- il doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

- il doit tenir le constat à disposition des agents ou services mentionnés aux articles L. 1421-1 et L. 1435-7 du Code de la santé publique (notamment les médecins inspecteurs de santé publique, les inspecteurs des affaires sanitaires et sociales, et autres fonctionnaires chargés de la prévention des risques sanitaires) ainsi que, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

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

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

### **Diagnostic plomb parties communes Annexe n°8**

#### **Réglementation sur l'amiante**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un Dossier Technique Amiante accompagné du rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les parties communes a été établi par AGENDA DIAGNOSTICS, 200 rue Léon Blum, 69100 VILLEURBANNE, le 24 mars 2017.

Ce dossier technique, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé après mention porte sur les points visés par les dispositions du décret numéro 2011-629 du 3 Juin 2011.

Les conclusions sont les suivantes :

*« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »*

### **Diagnostic amiante parties communes Annexe n°9**

#### **Etat parasitaire**

Le requérant déclare :

- qu'à sa connaissance l'**IMMEUBLE** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que l'**IMMEUBLE** n'est pas situé dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **Mérules**

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le requérant déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou

l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

### **Assainissement**

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal, ainsi déclaré par le requérant, sans toutefois que ce dernier ne puisse garantir la conformité de l'installation aux normes actuelles.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

### **Etat des risques**

Un état des risques en date du 28 juin 2017, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

#### **ERNMT Annexe n°10**

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

#### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### **Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 3(modérée).

### **ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION**

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le requérant déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE – SERVITUDES-SITUATION HYPOTHECAIRE**

#### **ORIGINE IMMEDIATE**

Le bien ci-dessus désigné appartient au requérant, par suite des faits et actes suivants :

### 1/ Originatement

L'Origine de propriété est ci-après littéralement retranscrite telle qu'elle figure dans l'acte de licitation reçu par Maître Joseph RONIN, notaire à SAINT PIERRE DE CHANDIEU le 4 avril 1966 :

#### « I – Mariage des époux [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] ouvrier métallurgique, né à [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont contracté mariage à [REDACTED] sans contrat préalable.

Par suite, ils s'étaient trouvés soumis au régime légal [REDACTED] soit la séparation de biens.

#### II – Acquisition par les époux [REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître POTHIER, Notaire à Caluire et Cuire, le [REDACTED] les époux [REDACTED] se sont rendus acquéreurs de Monsieur [REDACTED] FARGEAT et Madame [REDACTED] FRANCHET, son épouse, demeurant à Caluire, 1 rue de Verdun, d'un terrain à bâtir situé sur la commune de BRON (Rhône), chemin des Balmes n°9, d'une superficie d'après les titres de propriété de cinq cent treize mètres carrés, ayant façade de dix mètres sur le chemin des Balmes, alors cadastré section D n°421 pour cinq ares six centiares.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de LYON, le trente octobre mil neuf cent vingt-neuf, va 467 n°2626.

#### III - Construction par les époux [REDACTED]

Sur ledit terrain, les époux [REDACTED] ont fait construire sans conférer de privilège d'architecte ou d'entrepreneur, une maison d'habitation élevée sur terre-plein de rez-de-chaussée, un étage.

#### Urbanisme

Il résulte d'une lettre de Monsieur le Maire de BRON en date du neuf février mil neuf cent soixante-six que le plan d'alignement du chemin des Balmes grève cette propriété d'une servitude de reculement de trois mètres.

#### IV – Décès de Monsieur [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] en son vivant manœuvre, demeurant à BRON, 11 chemin des Balmes, est décédé à Bron le douze avril mil neuf cent quarante-quatre, intestat, laissant pour lui recueillir sa succession ses neuf enfants nés du mariage, par parts égales entre eux :

- [REDACTED]

Tous susnommés comparants,

- Et Madame [REDACTED] épouse divorcée en premières noces de Mr. [REDACTED] divorcée en secondes noces de Mr. [REDACTED] demeurant à LYON. [REDACTED] depuis lors décédée ainsi qu'il sera dit ci-après.



- Laissent également Madame [REDACTED] son épouse demeurée sa veuve, pour droits d'usufruit, lesdits droits depuis lors éteints par suite de son décès ci-après relatés.

V - Décès de Madame [REDACTED]

Madame [REDACTED] en son vivant demeurant à LYON, [REDACTED] divorcée en premières noces de Mr [REDACTED] divorcée en secondes noces de Mr [REDACTED] non remarié, est décédée à Lyon (7e) le [REDACTED] intestat.

Elle était née à LYON (7e) le [REDACTED]

Elle a laissé pour recueillir sa succession :

- 1/ Madame [REDACTED] sa mère, héritière réservataire à concurrence d'un quart en pleine propriété
- 2/ Et pour les trois autres quarts de surplus, ses huit frères et sœurs susnommés, comparants.

Lors de son décès, ladite dame était nantie de ses droits dans la succession de Monsieur [REDACTED] son père susnommé décédé (soit un neuvième des biens dépendante de ladite succession).

VI - Décès de Madame [REDACTED]

Madame [REDACTED] en son vivant veuve de Mr [REDACTED] non remariée, est décédée à son domicile à BRON, 1 [REDACTED] le [REDACTED] intestat, laissant pour recueillir sa succession, pour seuls héritiers de droit et à réserve, ses huit enfants susnommés, nés de son mariage par parts égales entre eux.

Les décès et la dévolution de chacune de ses successions de :

Monsieur [REDACTED]

Madame [REDACTED]

Madame [REDACTED]

Ont été constatées par acte de notoriété dressé par le notaire soussigné le [REDACTED]

Etant ici précité qu'une attestation de propriété immobilière a été dressée en suite des décès de Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] née [REDACTED] par Maître Joseph RONIN notaire à SAINT PIERRE DE CHANDIEU (Isère) le 10 janvier 1967, publié au service de la publicité foncière de LYON 3EME le [REDACTED] »

**2/ Licitacion ne faisant pas cesser l'indivision au profit de Mesdames [REDACTED]**

Le BIEN a été acquis à titre de licitation ne faisant pas cesser l'indivision de :  
1/ Madame [REDACTED] veuve de Monsieur [REDACTED] demeurant à Saint Priest cours de Verdun.

Née à [REDACTED]

2/ Madame [REDACTED] épouse assistée et autorisée de Monsieur [REDACTED] peintre plâtrier, avec lequel elle demeure à LYON, [REDACTED]

Nés, savoir :

Monsieur [REDACTED]

Madame [REDACTED] Mariés sous le régime de la communauté légale de biens, aucun contrat notarié n'ayant précédé leur union célébrée à la mairie de Lyon (7e) le 15 décembre 1945

3/ Monsieur [REDACTED] maraicher, demeurant à Saint Priest, [REDACTED] époux de Madame [REDACTED]

Né à [REDACTED]

4/ Monsieur [REDACTED] commerçant, demeurant à [REDACTED]

[REDACTED], époux de Madame [REDACTED]  
 Né à [REDACTED]  
 5/ Madame [REDACTED] épouse divorcée en premières noces de Monsieur [REDACTED] épouse en secondes noces assistée et autorisée de Monsieur [REDACTED] représentant, avec lequel elle demeure à LYON, [REDACTED]  
 Nés savoir :  
 Monsieur [REDACTED] le [REDACTED]  
 Au profit de :  
 1/Madame [REDACTED] épouse assistée et autorisée de Monsieur [REDACTED] maraicher, avec lequel elle demeure à VENISSIEUX [REDACTED]  
 Nés savoir :  
 Monsieur [REDACTED]  
 Madame [REDACTED]  
 Mariés devant le Consul d'Italie à Lyon le [REDACTED]  
 2/ Madame [REDACTED] épouse assistée et autorisée de Monsieur [REDACTED] ouvrier, avec lequel elle demeure à LYON, [REDACTED]  
 Nés savoir :  
 Monsieur de [REDACTED]  
 Madame de [REDACTED]  
 Mariés devant le Consul d'Italie à Lyon le [REDACTED]  
 3/ Madame [REDACTED] de cujus aux présentes, ci-dessus plus amplement nommée, qualifiée et domiciliée.  
 A concurrence d'un/tiers (1/3) chacune.  
 Suivant acte reçu par Maître Joseph RONIN notaire à SAINT PIERRE DE CHIANDIEU, le [REDACTED]  
 Cette licitation a eu lieu moyennant, pour les parts et portions acquises, le prix principal de quarante mille francs (40 000.00 frs)  
 Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.  
 Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3EME le [REDACTED]  
 L'état délivre sur cette publication n'a pas été délivré au notaire soussigné.

### **3/ Division et vente**

Aux termes d'un acte reçu par Maître LAVIROTTE et Maître GUILLAUME, notaires à LYON en date du 5 février 1976, la parcelle anciennement cadastrée section D numéro 421, a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section D numéros 974 et 975.

Aux termes dudit acte, la parcelle cadastrée section D numéro 974 a été cédée à la Communauté Urbaine de Lyon, la parcelle cadastrée section D numéro 975 restant appartenir aux consorts [REDACTED].

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de publicité foncière de LYON 3EME me 18 février 1975 volume 2683, numéro 1134.

### **4/ Licitation ne faisant pas cesser l'indivision au profit de mesdames**

Le BIEN a été acquis à titre de licitation ne faisant pas cesser l'indivision de : Monsieur [REDACTED] monteur en piscine demeurant à TREVOUX (Ain) [REDACTED]

Né à LYON (69003) le [REDACTED]

Lui-même ayant recueilli ledit bien dans la succession de sa mère, Madame [REDACTED] décédée à TREVOUX (Ain) le [REDACTED]

L'attestation de propriété immobilière dressée en suite de ce décès a été reçue par Maître CHAINE, notaire à LYON le 27 février 1979, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3° le 9 avril 1979, volume 4921, numéro 6.

Au profit de :

1/ Madame [REDACTED] épouse assistée et autorisée de Monsieur [REDACTED] maraicher, avec lequel elle demeure à VENISSIEUX (Rhône) [REDACTED]

Nés savoir :

Monsieur [REDACTED]

Madame [REDACTED]

Mariés devant le Consul d'Italie à Lyon le [REDACTED]

2/ Madame [REDACTED], veuve [REDACTED] de cujus aux présentes

A concurrence de la moitié (1/2) chacune.

Suivant acte reçu par Maître Guy BERTOYE notaire à LYON, le [REDACTED]

Cette licitation e eu lieu moyennant, pour les parts et portions acquises, le prix principal de trente-cinq mille francs (35,000.00 frs).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3EME le 25 avril 1979, volume 4042, numéro 17.

L'état délivre sur cette publication n'a pas été délivré au notaire soussigné.

### **5/ Licitation faisant cesser l'indivision au profit de Mme [REDACTED]**

Le BIEN a été acquis à titre de licitation faisant cesser l'indivision faite de :

1/ Monsieur [REDACTED] fleuriste, époux de Madame [REDACTED]

demeurant à JONAGE (Rhône) [REDACTED]

Né à BRON (Rhône) le [REDACTED]

Marié sous l'ancien régime de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de BRON le [REDACTED]

2/ Monsieur [REDACTED] coquetier, époux de Madame [REDACTED]

demeurant à TOUSSIEU (Rhône) [REDACTED]

Né à VENISSIEUX (Rhône) le [REDACTED]

Marié sous l'ancien régime de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de VENISSIEUX le [REDACTED]

3/ Monsieur [REDACTED] primeur, époux de Madame [REDACTED]

Née à VENISSIEUX (Rhône) le [REDACTED]

Marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de VENESSIEUX le 3 [REDACTED]

4/ Madame [REDACTED] fleuriste, épouse de Monsieur [REDACTED]

demeurant à S [REDACTED]

Née à VENISSIEUX (Rhône) le [REDACTED]

Mariée sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de VENISSIEUX le [REDACTED]

Eux-mêmes ayant recueilli ledit bien dans la succession de leur mère, Madame [REDACTED] décelée à VENISSIEUX le [REDACTED]

L'attestera de propriété immobilière dressée en suite de ce décès a été reçue par Maître RAYMOND, notaire à LYON le 16 mai 1988, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3EME le 17 juin 1988, volume 1988P, numéro 5334.

Au profit de Madame [REDACTED] veuve [REDACTED] de cujus aux présentes.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Paul GOUJON notaire à LYON, le 20 février 1989.

Cette licitation a eu lieu moyennant, pour les parts et portions acquises le prix principal de cent soixante-quinze mille francs (175.000.00 frs)

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3EME le 18 avril 1989, volume 1989P, numéro 3590.

L'état délivre sur cette publication n'a pas été délivré au notaire soussigné.

## **6/ Décès de Madame**

Madame [REDACTED], en son vivant retraitée, demeurant à BRON (69500), [REDACTED] veuve de Monsieur [REDACTED] et non remariée, de nationalité française. Est décédée à MARCY L'ETOILE (69280) le [REDACTED], laissant pour recueillir sa succession, savoir :

- sa fille unique, née de son union avec Monsieur [REDACTED], son conjoint prédécédé : Madame [REDACTED], retraitée, demeurant à [REDACTED] née à LYON 2EME ARRONDISSEMENT (69002), le [REDACTED], divorcée de Monsieur [REDACTED] suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de LYON 3EME ARRONDISSEMENT (69003) le [REDACTED] et non remariée. Non liée par un pacte civil de solidarité. De nationalité française.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par Maître DUCAROUGE, notaire à DARDILLY, le [REDACTED].

La transmission par décès des biens et droits immobiliers a été constatée aux termes d'un acte d'attestation immobilière de propriété dressée par Maître DUCAROUGE, notaire à DARDILLY, le [REDACTED].

En suite du décès de Madame [REDACTED], les biens objet des présentes se sont trouvés appartenir :

- à Madame [REDACTED] pour la totalité en pleine propriété.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3EME.

## **SERVITUDES**

Le requérant déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les biens immobiliers objet des présentes et, qu'à sa connaissance, il n'en existe aucunes autres, que celles rapportées ci-après, ou que celles pouvant résulter :

- De la Loi ;
- De l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;
- Des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;
- Du présent acte et des titres de propriété antérieurs.

## **Rappel de servitude**

1/ Aux termes d'un acte reçu d'un acte reçu par Maître Victor POTHIER, notaire à CALUIRE ET CUIRE, le 14 octobre 1929, il a été constitué les servitudes suivantes, dans les termes ci-après littéralement rapportés :

*« Sur le passage de deux mètres de large environ que les vendeurs se sont réservés pour faire aboutir le terrain leur restant sur le chemin des balmes, et qui sera limité à l'Est par les acquéreurs aux présentes, à l'Ouest par la propriété OREL de convention expresse, M et Mme [REDACTED] et tous propriétaires ultérieurs de droit de ces derniers auront droit de passage tous usage, mais à charge de laisser toujours libre ce chemin privé et de supporter tous dégâts qu'ils pourraient occasionner. »*

2/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALICHON, notaire à LYON, le 5 décembre 2016, il a été constitué la servitude suivantes, dans les termes ci-après littéralement rapportés :

**« "PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT" -**

Madame [REDACTED] retraitée, demeurant à [REDACTED]

Née à LYON 2ÈME ARRONDISSEMENT (69002) le [REDACTED]

Divorcée de Monsieur [REDACTED] suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003) le [REDACTED] et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**"PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT" -**

Monsieur [REDACTED] comptable, époux de Madame [REDACTED]

demeurant à [REDACTED]

Né à LYON (69003), le [REDACTED]

Marié à la mariée de [REDACTED] le [REDACTED] sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage ;

Ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

(...)

**DESIGNATION DES BIENS**

**- I - FONDS DOMINANT**

A BRON (RHÔNE) 69500 11 Chemin des Balmes, lieudit « 14 chemin des Balmes », la parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	975	14 chemin des Balmes	00 ha 04 a 69 ca

**Effet relatif**

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître DUCAROUGE, notaire à DARDILLY le 22 février 2016 en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3ÈME.

**- II - FONDS SERVANT**

A BRON (RHÔNE) 69500, Chemin des Balmes, la parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	973	Chemin des Balmes	00ha 02 a 74 ca

**Effets relatifs**

1/ Donation d'un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit suivant acte reçu par Maître RAYMOND, notaire à SAINT PIERRE DE CHANDIEU le 23 décembre 2009 publié au service de la publicité foncière de LYON 3ÈME, le 4 février 2010 volume 2010P, numéro 1407.

2/ Donation des trois-quarts en nue-propriété suivant acte reçu par Maître RAYMOND, notaire à SAINT PIERRE DE CHANDIEU le 3 juillet 1999 publié au service de la publicité foncière de LYON 3ÈME, le 3 septembre 1999, volume 1999P, numéro 8885.

(...)

## **CONSTITUTION DE SERVITUDES**

### **Servitude de passage de divers réseaux**

*A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de tous réseaux secs et humides et notamment eau, électricité, gaz, PTT et assainissement. Le fonds dominant à l'interdiction de se raccorder à tout existant.*

#### **Conditions :**

*Le propriétaire du fonds dominant :*

- assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire,*
- devra remettre le fonds servant dans son état primitif dès l'achèvement desdits travaux ;*
- devra informer le propriétaire du fonds servant 1 mois avant la date de démarrage des travaux sauf cas de force majeure.*

*L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.*

*Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à huit mille cinq cents euros (8.500,00 eur).*

## **CHARGES ET CONDITIONS**

*La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatives aux présentes.*

(...)

## **INDEMNITE**

*La présente constitution de servitude est consentie et acceptée moyennant une indemnité globale et forfaitaire de huit mille cinq cents euros (8.500,00 eur) que le propriétaire du fonds dominant a payé comptant par la comptabilité de l'Office Notarial au propriétaire du fonds servant qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance. »*

Par ailleurs, il est ici rappelé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Denis DOUZON, notaire à LYON, le 6 janvier 2017, contenant vente par Madame Marcelle BAUDOIN, requérant aux présentes, au profit de Monsieur Florian VIGOUREUX et Monsieur Julien AMELIA, il a été indiqué ce qui suit ci-après littéralement rapportés :

*« Etant ici précisé qu'il sera établi sur la limite séparant les deux tènements A et B, entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR un mur mitoyen d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Ces travaux devront être réalisés au plus tard le 31 mars 2017 par l'entreprise M.D.C (pour la réalisation du mur) et l'entreprise AC FACADES SARL (pour le crépissage) conformément aux devis annexés (Annexe 3 bis) aux présentes.*

*Le coût de ces travaux sera supporté par moitié pour le vendeur et moitié pour l'acquéreur. »*

## **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un état hypothécaire délivré le 13 mars 2016 certifié à la date du 16 mars 2016, suivi d'une prorogation certifiée à la date du 15 février 2017 ne révèle aucune inscription.

Le requérant déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour.

## CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est divisé en deux bâtiments dits « bâtiment A » et « bâtiment B », chacun d'eux étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après. Celui-ci comprend, pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sera ainsi divisé en HUIT (8) lots numérotés de UN (1) à HUIT (8).

Le CABINET BROCAS-SOUNY, 10 bis rue Marcelin Berthelot, 69120 VAULX EN VELIN, a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il résulte des dispositions du dossier n° 16.208.E857.1.B établi le 22 novembre 2016 :

### REGLES JURIDIQUES APPLICABLES AU CALCUL ET A LA MODIFICATION DES MILLIEMES

*L'état descriptif de division doit satisfaire à diverses règles fixées par l'article 71 du décret du 14 octobre 1955 sur la publicité foncière.*

*Article 5 de la loi n° 65-559 du 10 juillet 1965 :*

*« Dans le silence où la contradiction des titres, la cote part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ».*

*Interdiction faite par l'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation de toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitable inférieur respectivement à 14m<sup>2</sup> et à 33m<sup>2</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'un installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même Code.*

*Ce dernier article concerne les immeubles affectés en tout ou en partie à l'habitation et situés dans une zone à risques d'exposition au plomb.*

### Détermination de la quote-part des parties communes afférente à chaque lot

*Loi SRU du 13 décembre 2000 : Un règlement de copropriété plus complet et à jour.*

*Tout règlement de copropriété publié à partir du 31 décembre 2002 devra fixer la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charge en indiquant les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.*

Par ailleurs, il est donné la possibilité jusqu'au 13 décembre 2005 de décider les adaptations des règlements de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues depuis leur établissement.

Il convient d'opérer la répartition de l'ensemble de la valeur entre les différents lots, afin d'établir les valeurs relatives de ces différents lots par rapport à la valeur globale en fonction des critères que sont la superficie, la consistance, ainsi que la situation des lots.

### **METHODOLOGIE PRATIQUE**

#### **1- Affectation des numéros de lots :**

Etude des lieux avec le(s) propriétaire(s) pour convenir de l'individualisation définitive de chacune des parties privatives par des numéros de lot reportés sur les plans.

Il s'agit dans un premier temps de répartir le terrain et la construction de façon logique afin de définir et numéroter les lots, bâtiments, entrées.....

On notera que la numérotation des lots est continue.

Les numéros des lots qui ont été supprimés par suite, par exemple, de réunion ou de division, ne peuvent être réutilisés.

Par commodité d'usage de l'immeuble, les n°s de lot et n°s de plan peuvent être différents.

#### **2- Détermination de la surface :**

La surface à retenir est la surface réelle à laquelle des coefficients de pondération sont appliqués afin de tenir compte des locaux annexes et d'obtenir la surface utile.

#### **3- Application des coefficients de pondération :**

A cette surface réelle sont appliqués des coefficient pondérateurs de deux natures qui sont :

La consistance et la situation.

Ces deux coefficient sont eux-mêmes déterminés par la combinaison de sous-coefficient que l'auteur a jugé opportun d'utiliser dans ce dossier comme :

- Pour la consistance : nature physique, distribution, configuration, éclairage, hauteurs sous-plafond...
- Pour la situation : niveau, ensoleillement, emplacement, ascenseur ou pas ascenseur...

#### **4- Détermination des tantièmes :**

Les tantièmes résulteront du rapport entre les valeurs relatives de chaque lot et la valeur globale de l'ensemble des lots.

#### **5- Etablissement du plan :**

Le plan permettra de repérer la situation des lots les uns par rapport aux autres et les lots par rapport au terrain.

#### **6- Rédaction de l'état descriptif de division :**

L'état descriptif de division est le document qui est destiné à identifier les lots au point de vue de la publicité foncière.

L'état descriptif est résumé obligatoirement dans un tableau incorporé à l'acte ou annexé à celui-ci, et comportant les colonnes suivantes dans la mesure de l'existence des éléments correspondants :

- Numéro de lot dans l'ordre croissant des numéros ;
- Bâtiment ;
- Escalier ;
- Etage ;
- Nature du lot ;
- Quote-part des parties communes.

## REPARTITION DES CHARGES

### Parties communes générales

*Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes générales, seront réparties entre tous les lots.*

### Parties communes spéciales

*Certaines charges ne concernent que certains lots de la copropriété, aussi les charges relatives à la conservation et l'administration de ces parties communes seront réparties entre les seuls lots concernés dès lors que ces parties communes dont la jouissance est particulière, ne participent pas de la structure de la copropriété, auquel cas ces charges de conservation et d'entretien resteront réparties entre tous les lots.*

*Dans tous les cas, les charges relatives à l'entretien seront réparties entre les seuls lots qui en ont l'usage.*

Le présent état descriptif de division, dont il sera donné connaissance à chaque copropriétaire, a, en ce qui concerne l'usage ou la destination de chaque lot, la même valeur contractuelle que le règlement lui-même ; l'état descriptif de division détermine donc la destination particulière de chaque lot de l'immeuble, conformément à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965.

## DESIGNATION DES LOTS

### Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement, portant le numéro 1 au plan et comprenant un séjour/cuisine, une salle d'eau avec WC et une chambre.

Et les deux cent six millièmes (206/1000èmes) des parties communes générales de copropriété.

Et les deux cent vingt-huit millièmes (228/1000èmes) des parties communes particulières du bâtiment A.

### Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement, portant le numéro 2 au plan et comprenant un séjour/cuisine, une salle d'eau, un WC et une chambre.

A ce lot est rattaché de manière indissociable le lot 5.

Et les deux cent trente-neuf millièmes (239/1000èmes) des parties communes générales de copropriété.

Et les deux cent soixante-trois millièmes (263/1000èmes) des parties communes particulières du bâtiment A.

### Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement, portant le numéro 3 au plan et comprenant un séjour/cuisine, une salle d'eau avec WC et une chambre. Au niveau des combles, un grenier d'une hauteur inférieure à 1.80m, portant le numéro 3\* au plan, accessible par une trappe depuis l'appartement.

Et les deux cent quarante millièmes (240/1000èmes) des parties communes générales de copropriété.

Et les deux cent soixante-cinq millièmes (265/1000èmes) des parties communes particulières du bâtiment A.

Et les cinq cent vingt-et-un millièmes (521/1000èmes) des charges d'entretien des escaliers.

### Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement, portant le numéro 4 au plan et comprenant un séjour/cuisine, une salle d'eau avec WC et une chambre.

Au niveau des combles, un grenier d'une hauteur inférieure à 1.80m, portant le numéro 4\* au plan, avec accès à créer depuis l'appartement.

Et les deux cent vingt-et-un millièmes (221/1000èmes) des parties communes générales de copropriété.

Et les deux cent quarante-quatre millièmes (244/1000èmes) des parties communes particulières du bâtiment A.

Et les quatre cent soixante dix-neuf millièmes (479/1000èmes) des charges d'entretien des escaliers.

**Lot numéro cinq (5) :**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un garage, portant le numéro 5 au plan.

A ce lot est rattaché de manière indissociable le lot 2.

Et les trente-deux millièmes (32/1000èmes) des parties communes générales de copropriété.

Et les cinq cent millièmes (500/1000èmes) des parties communes particulières du bâtiment B.

**Lot numéro six (6) :**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un garage, portant le numéro 6 au plan.

Et les trente-deux millièmes (32/1000èmes) des parties communes générales de copropriété.

Et les cinq cent millièmes (500/1000èmes) des parties communes particulières du bâtiment B.

**Lot numéro sept (7) :**

Un emplacement de stationnement extérieur, portant le numéro 7 au plan.

Et les quinze millièmes (15/1000èmes) des parties communes générales de copropriété.

**Lot numéro huit (8) :**

Un emplacement de stationnement extérieur, portant le numéro 8 au plan.

Et les quinze millièmes (15/1000èmes) des parties communes générales de copropriété.

**RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF**

L'état descriptif qui précède est résumé dans les tableaux récapitulatifs établis ci-après, conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

**Parties communes générales**

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
1	A	RDC	Un appartement	206/ 1000
2	A	RDC	Un appartement	239/1000
3	A	1	Un appartement	240/1000
4	A	1	Un appartement	221/1000
5	B	RDC	Un garage	32/1000
6	B	RDC	Un garage	32/1000
7			Un parking	15/1000
8			Un parking	15/1000
<b>Total</b>				<b>1000 / 1000</b>

**Parties communes particulières au bâtiment A**

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part spéciale
1	A	RDC	Un appartement	228 / 1000
2	A	RDC	Un appartement	263 / 1000
3	A	1	Un appartement	265 / 1000
4	A	1	Un appartement	244/ 1000
<b>Total</b>				<b>1000/1000</b>

#### **Parties communes particulières au bâtiment B**

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part spéciale
5	B	RDC	Un garage	500/ 1000
6	B	RDC	Un garage	500 / 1000
<b>Total</b>				<b>1000/1000</b>

#### **Parties communes de l'escalier donnant accès au premier étage du bâtiment A**

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part spéciale
3	A	1	Un appartement	521/1000
4	A	1	Un appartement	479/1000
<b>Total</b>				<b>1000/1000</b>

#### **Mode de calcul :**

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que « *tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges* ».

Cette disposition s'inscrit dans le cadre législatif de la loi du 10 juillet 1965 et notamment les articles 5 et 10 rappelés partiellement ci-après :

Article 5 : « *Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.* »

Article 10 : « *les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.*

*Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.* »

Le calcul de la quote-part des parties communes générales de la copropriété attachées à un lot, résulte de l'application de l'article 5 tenant compte de la valeur relative de chaque lot. Celle-ci est calculée sur la base de la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot tels que la superficie habitable et les superficies annexes (balcons, terrasses, jardins...). Ces superficies sont notamment pondérées par les éléments suivants :

Nature	Coefficient appliqué
Appartement	1.00
Garage	0,25
Parking	0,20

Situation	Coefficient appliqué
RDC	1
1 <sup>er</sup> étage	0,97
Sous sol	0,97

### **CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES"**

#### **SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division, l'**ENSEMBLE IMMOBLIER** est divisé :

**1) En parties communes** soit :

**a)** En parties communes générales ci-dessous définies, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires dans les conditions du règlement de copropriété.

**b)** En parties communes spéciales ci-dessous définies, qui appartiennent indivisément à certains groupes de copropriétaires, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, égale aux tantièmes de sa participation dans les charges afférentes à ces parties communes particulières, et qui sont à l'usage ou à l'utilité de ces seuls copropriétaires, à charge pour eux de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions et conditions du règlement de copropriété.

**c)** L'usage de certaines portions de parties communes peut être réservé à un groupe restreint de copropriétaires. Dans ce cas il est considéré comme équipement commun à ces lots et, le cas échéant, décrit comme tel ci-après.

Sont accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins, constituant des parties communes ;
- Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins, le tout suivant les règlements en vigueur ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leurs sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

**2) En parties privatives** ci-dessous définies, qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots indiquée dans l'état descriptif de division, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

Lorsque plusieurs lots appartiennent à un même copropriétaire, ceux-ci continuent à être considérés comme des fractions indépendantes.

#### **DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Constituent des parties communes, les parties de l'**ENSEMBLE IMMOBLIER** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de l'**ENSEMBLE**

**IMMOBILIER** ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause, ou encore de l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué à l'état descriptif de division qui précède et aux tableaux ci-dessus.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Elles comprennent notamment, mais seulement si elles s'y trouvent et sans que cette énumération purement énonciative soit limitative, et sous réserve, le cas échéant, des dispositions du règlement de copropriété pour la jouissance de certaines d'entre elles :

### **Parties communes générales**

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent toutes les parties de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, y compris le sol des parties construites, des cours, des allées, des terrasses et des jardins même lorsque ceux-ci sont, le cas échéant, à jouissance privative, qu'il soit frappé ou non de droits de jouissance exclusive et particulière, et les droits qui lui sont accessoires ;

- Tous les aménagements et éléments d'équipement commun à caractères généraux : le compteur d'eau général, sa fosse ou son local, les réseaux divers et les canalisations d'égout dans la portion de leurs parcours qui n'est pas à l'usage exclusif d'un groupe de copropriétaires ou d'un copropriétaire, savoir notamment :

- . Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et les cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées, les tuyaux d'aération des waterclosets et ceux de ventilation des salles de bains,

- . Les tuyaux de chute, d'écoulement et de descente des eaux pluviales ainsi que ceux des eaux domestiques, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes, d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, (sauf, toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) et, en général, les conduits, branchements, canalisations lorsqu'ils sont d'utilité commune,

- . Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements (notamment la chaudière et les appareils de chauffage central, le cas échéant).

- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**,

Et, en général, tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments, installations, de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

### **Accessoires aux parties communes générales**

Sont accessoires aux parties communes générales :

- Le droit d'édifier un ou des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes générales ;

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;

- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes générales.

### **Indivisibilité**

Les parties communes générales de l'immeuble avec les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Le tout bien entendu si les éléments cités existent.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

### **PARTIES COMMUNES SPECIALES**

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous. Il en est ainsi, d'un espace commun à au moins deux ou plusieurs copropriétaires, de certains locaux qui, de par leur situation, ne peuvent être utilisés que par certains copropriétaires seulement.

Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les fondations, le gros œuvre, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de chacun des bâtiments A et B, et notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente, les murs de refend, les murs pignons, mitoyens ou non, les murs de façade et les ornements extérieurs des façades, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, le gros œuvre des dalles des balcons, des dalles des planchers, loggias ou terrasses privatives ou non (à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives), les coffres, gaines et conduits de toutes sortes et, plus généralement, tout ce qui constitue l'ossature gros œuvre intérieure et extérieure de chacun des bâtiments ;

- Le gros oeuvre des planchers de chacun des bâtiments, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives ;

- L'escalier et la véranda du bâtiment A ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant ;

- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;

- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels, leurs câbles de distribution et leurs accessoires ;

- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif ;

- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, de distribution des divers fluides et réseaux desservant exclusivement un bâtiment, sauf celles prises en compte par une société concessionnaire, notamment d'eau et d'électricité, et sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes) ou à partir de la soudure sur la canalisation principale ;

- Les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes), d'écoulement des eaux pluviales et ménagères ;

- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;

- Les divers locaux accessoires des appartements tels que les locaux des poubelles, le local voitures d'enfants, etc. ;

- Les équipements propres à chacun des bâtiments ;

- Le système de vidéophonie et/ou des digicodes ;

- Les boîtes à lettres qui seraient situées dans le hall d'entrée, lesquelles boîtes sont affectées à l'usage privatif des copropriétaires ;

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

Le tout bien entendu si les éléments cités existent.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

## **SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont compris dans un local privatif d'un

bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division.

Ces parties comprennent notamment pour chacun des locaux privés mais seulement si les éléments ou équipements énumérés s'y trouvent, et sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

- Les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements de sols ;
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis (à l'exception des gros oeuvres qui sont « parties communes ») ;
- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires (le tout côté intérieur), les appuis des fenêtres, les balcons particuliers et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privés ;
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les radiateurs de chauffage, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ;
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe, les glaces ;
- Les installations sanitaires des salles de bains, des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets ;
- Les installations des cuisines, éviers, etc... ;
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privé ;
- Tous les accessoires des parties privées tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries ;
- Et en général, tout ce qui, étant à usage exclusif et privé, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet des présentes.

Précision faite que, le cas échéant, les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté entre les copropriétaires voisins lorsqu'elles ne sont pas porteuses et ne font pas partie du gros oeuvre..

#### **PARTICULARITES ET PRECISIONS**

- Les cloisons séparatives de deux locaux ou ensemble de locaux formant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes ;
- Les cloisons qui séparent les locaux privés des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privés font partie des choses communes au bâtiment ;

- Toutes les fois qu'il sera exécuté dans un local privatif des travaux de transformation, les occupants de ce local privatif devront donner accès au syndic de copropriété et à l'architecte pour leur permettre de constater que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou aux intérêts légitimes des copropriétaires des autres locaux.

Il est renvoyé à ce qui sera énoncé ci-après, pour ce qui concerne les modifications des lots et des quote-part de charges en découlant.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et le copropriétaire qui aura entrepris les travaux sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

- Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

## **DEUXIEME PARTIE** **DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

### **CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES**

#### **SECTION I - GENERALITES**

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

#### **SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"**

##### **1°/ - GENERALITES**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user raisonnablement des parties de l'**IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'**IMMEUBLE**, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'**IMMEUBLE**, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

## **2°/ - DESTINATION - OCCUPATION**

L'**IMMEUBLE** est destiné à titre principal à l'habitation.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'**IMMEUBLE**.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

## **3°/ - HARMONIE - ASPECT**

**I.** - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'**IMMEUBLE** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'**IMMEUBLE** si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'**IMMEUBLE**.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage et la véranda.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

**II.** - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf pour la mise en vente ou en location et également sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

#### **4°/ - PLAQUES PROFESSIONNELLES**

##### **Plaques professionnelles**

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, seront déterminés par le syndic. Le syndic pourra également autoriser l'apposition de plaques professionnelles groupées, de mêmes formes, dimension et présentation, dans les halls d'entrée des bâtiments.

Par dérogation, les personnes exerçant une profession libérale ou de prestations de service pourront apposer dans le vestibule d'entrée correspondant à leur lot, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par l'assemblée générale des copropriétaires, après avis du conseil syndical ; la décision détermine l'emplacement où les plaques peuvent être apposées.

Toute plaque non conforme devra être enlevée.

##### **Antennes**

L'installation d'antennes de radiophonie ou de télévision individuelles extérieures est interdite, le bâtiment de la copropriété devant être raccordé à une antenne collective.

Cependant, en cas d'existence d'un réseau câblé sur le quartier lors de la construction de la résidence, il pourra être substitué à l'antenne collective le raccordement à ce réseau.

En cas d'installation d'antenne collective, cette dernière devra être installée à l'emplacement réalisé à cet effet et réservé à cet usage.

L'installation d'antennes de radiocommunication individuelles est soumise à la réglementation en la matière, laquelle consacre le droit à l'antenne.

La pose d'une antenne parabolique individuelle est strictement interdite sur les balcons, loggias, terrasses et jardins s'il en existe.

##### **Boîtes aux lettres**

En fonction de l'organisation de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lots principaux, d'un modèle arrêté par l'assemblée générale des copropriétaires. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation du syndic.

L'apposition des noms des occupants sur les boîtes à lettres et interphones se fera sous le contrôle du syndic.

#### **5°/ COMPTEUR D'EAU - CHAUDIERE**

Les compteurs d'eau des lots 1, 2, 3 et 4 se trouvent dans les parties communes au sous-sol.

Les chauffe-eaux des lots 1, 2, 3 et 4 se trouvent dans les parties communes au sous-sol.

#### **6°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX**

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'**IMMEUBLE** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'**IMMEUBLE**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

*Article 25*

*Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :*

*a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;*

*b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;*

*c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;*

*d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;*

*e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;*

*f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.*

*Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.*

*g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;*

*h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;*

*i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;*

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

#### Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

#### Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

## 7°I - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses et véranda. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

**II. -** Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

**III. -** Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être exclusivement effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

**IV. -** Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'**IMMEUBLE**. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

**V. -** Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

## **8°/ - JOUISSANCE**

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privés.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'**IMMEUBLE**.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'**IMMEUBLE**.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privées, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit respectée.

Il est interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

Il est notamment interdit de réaliser des barbecues dans les garages.

## **9°/ - BALCONS - TERRASSES**

L'**IMMEUBLE** ne comprend pas de balcons et/ou terrasses.

## **10°/ - JARDINS PRIVATIFS**

L'**IMMEUBLE** ne comprend pas de jardins privés.

## **11°/ - DISPOSITIONS DIVERSES**

**A/** - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privé, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

**B/** - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries,

appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'**IMMEUBLE** ou aux droits des autres copropriétaires.

**C/** - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

### **SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"**

#### **1°/ - GENERALITES**

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-proprétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

#### **2°/ - ENCOMBREMENT**

**a)** Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

**b)** En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

**c)** Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'**IMMEUBLE**.

**d)** Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié.

### **3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE**

La conception et l'harmonie générale de l'**IMMEUBLE** devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'**IMMEUBLE** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'**IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

### **4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT**

En fonction de l'organisation du service de l'**IMMEUBLE**, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

### **5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS**

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

Il est ici précisé que la cour intérieure ne pourra être utilisée qu'à titre d'aire de circulation. En conséquence, elle ne pourra notamment et en aucun cas être utilisée comme lieu de détente ou de repos.

## **6°/ - INTERDICTION DE FUMER**

Il est interdit de fumer dans les parties communes et notamment dans la véranda.

## **SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES**

**1°/** - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'**IMMEUBLE**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

**2°/** - Les copropriétaires et occupants de l'**IMMEUBLE** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

**3°/** - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

## **CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE**

### **SECTION I - CHARGES INDIVIDUELLES**

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront, et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter, à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts et taxes et contributions recouverts par voie de rôle émis à son nom, du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles et notamment d'eau chaude.

Les charges afférentes aux balcons, loggias, jardins et terrasses, s'il en existe, dont la jouissance est attribuée à certains copropriétaires, incomberont exclusivement à ces derniers, en ce compris les impositions et taxes de toute nature relatives à ces balcons, loggias, jardins et terrasses.

Ces derniers sont des parties communes à usage privatif.

### **SECTION II- CHARGES GENERALES**

#### **1°/ - DEFINITION**

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

**I. - a)** Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

**b)** Tous les frais d'entretien et de réparation de gros oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

**c)** Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

**II. - a)** Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

**b)** Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

**c)** Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions de la Quatrième Partie ci-après.

**d)** Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujetti l'**IMMEUBLE**.

## **2°/ - REPARTITION**

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'**IMMEUBLE** au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de

chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

### **SECTION III - CHARGES SPECIALES A CHACUN DES BATIMENTS**

#### **1°/ DEFINITION**

Les charges « spéciales » à chacun des bâtiments A et B comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme « générales » aux termes du présent règlement, c'est-à-dire les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de chacun desdits bâtiments et plus spécialement :

- Les frais de reconstruction de chacun des bâtiments A et B ;
- Les frais d'entretien de réparation de toute nature, grosses ou menues réparations à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur d'un local privatif), aux toitures, souches et têtes de cheminées et de ventilation, aux gaines d'aération et de ventilation, aux installations électriques et téléphoniques, aux réseaux de raccordement, aux canalisations d'eau et de tout à l'égout (sauf pour les parties privatives de ces canalisations), aux dégagements, escaliers, coursives et paliers, et d'une manière générale à tous les locaux destinés aux services communs de chacun des bâtiments ;
- Sous réserve toutefois, des dispositions stipulées ci-dessus et des dispositions s'appliquant en matière de ravalement général de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ;
- Les rémunérations des personnes ou entreprises chargées du nettoyage et/ou de l'entretien des parties communes spéciales à chacun des bâtiments, ainsi que les frais et charges que ces personnes ou entreprises supporteront en raison de leurs prestations, tels que fournitures de produits ou de matériels, cotisations fiscales et/ou sociales, etc... ;
- Tous les frais de location, d'abonnement ou de redevance, de pose et d'entretien des compteurs à usage collectif susceptibles d'être installés dans chaque bâtiment, tels que compteur EDF, général ou divisionnaire, compteur d'eau, etc..., ainsi que toutes consommations ;
- Les réparations des conduits d'aération et/ou de ventilation, lorsque la cause de leur obstruction ne pourra en être exactement déterminée ;
- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des water-closets, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée ;

Et d'une manière générale, tout ce qui concerne la gestion, l'entretien, la réparation et la reconstruction de chacun des bâtiments composant l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

#### **2°/ REPARTITION**

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires conformément au tableau ci-dessus.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteront seuls la dépense supplémentaire.

## **SECTION IV - CHARGES SPECIALES DE L'ESCALIER DONNANT ACCES AU PREMIER ETAGE DU BATIMENT A**

### **1°/ DEFINITION**

Les charges « spéciales » de l'escalier donnant accès au premier étage du bâtiment A comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme « générales » aux termes du présent règlement, c'est-à-dire les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction dudit escalier et plus spécialement :

- Les frais de reconstruction dudit escalier ;
- Les frais d'entretien de réparation de toute nature,
- Les rémunérations des personnes ou entreprises chargées du nettoyage et/ou de l'entretien dudit escalier, ainsi que les frais et charges que ces personnes ou entreprises supporteront en raison de leurs prestations, tels que fournitures de produits ou de matériels, cotisations fiscales et/ou sociales, etc... ;

Et d'une manière générale, tout ce qui concerne la gestion, l'entretien, la réparation et la reconstruction ladite montée d'escalier composant l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

### **2°/ REPARTITION**

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires conformément au tableau ci-dessus.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteront seuls la dépense supplémentaire.

## **SECTION IV - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE**

I. - Le syndic peut exiger le versement :

**1°** - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

**2°** - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

**3°** - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

**4°** - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

**5°** - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. - **1°** - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

**2°/** - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

**3°/** - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

## **CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS**

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

### **SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE**

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.
- e) Des avances exigibles.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

### **1°/ - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS**

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

### **2°/ - CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES**

Chaque lot pourra être cédé isolément, les lots accessoires pourront notamment être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés à l'exception des lots 2 et 5 qui ne pourront être cédés qu'ensemble, comme formant un tout indissociable.

### **3°/ - MUTATION ENTRE VIFS**

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

*« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;*

*« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;*

*« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.*

*« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »*

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de

**l'ENSEMBLE IMMOBILIER.** Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par le vendeur.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'article 20 II de la loi du 10 Juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

*« II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.*

*« Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :*

*« 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;*

*« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.*

*« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.*

*« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur. »*

#### **4°/ - MUTATION PAR DECES**

**I. -** En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

**II. -** En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

**III. -** Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à **l'ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

## **SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE**

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-proprétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-proprétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

## **SECTION III - MODIFICATION DES LOTS**

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera effectuée au prorata des superficies respectives de celles-ci et il n'y aura en aucun cas à en référer à l'assemblée générale des copropriétaires, ainsi que l'autorise les dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

**1°/** - Au syndic de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** alors en fonction.

**2°/** - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

## **SECTION IV - HYPOTHEQUE**

Le copropriétaire hypothéquant son ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

## **SECTION V - LOCATION**

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

## **SECTION VI - ACTION EN JUSTICE**

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

<h2 style="margin: 0;"><b><u>TROISIEME PARTIE</u></b></h2> <h3 style="margin: 0;"><b><u>ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE</u></b></h3>
---

## **CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

### **SECTION I - GENERALITES**

**1°/** - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège à l'**IMMEUBLE**.

**2°/** - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'**IMMEUBLE** appartiennent à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de l'**IMMEUBLE** vient à appartenir à une seule personne.

**3°/** - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

**4°/** - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

## **SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES**

### **1°/ - DROIT DE VOTE**

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire

régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'**IMMEUBLE** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

## **2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES**

**I.** - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'**IMMEUBLE** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

**II.** - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

**III.** - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus visé.

**IV.** - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion, conformément aux dispositions des articles 64 et suivants du décret du 17 mars 1967 :

- soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ;

- soit par lettres recommandées électroniques, lorsque le copropriétaire a donné son accord et son adresse électronique, dans les conditions définies à l'article 1369-8 du Code Civil. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de l'envoi au destinataire par le tiers chargé de son acheminement. Si le destinataire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique sur papier, les délais courent à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à son domicile.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires

par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 mars 1967. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 de ce décret.

**V.** - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

### **3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES**

**I.** - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

**II.** - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participeront aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

**III.** - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

#### **4°/ - DECISIONS**

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 Mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

#### **A - Décisions Ordinaires**

**I.** - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

**II.** - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

#### **B - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité**

**I.** - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

**a)** Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

**b)** L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, et conformes à la destination de celui-ci ;

**c)** La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

**d)** Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

**e)** La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

**f)** A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

**g)** La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

**h)** L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

**i)** L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

**j)** L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

**k)** L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

**l)** L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

**m)** L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

**n)** L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

**o)** La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

**II.** - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

### **C - Décisions Extraordinaires**

**I.** - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

**a)** Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

**b)** Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

**II.** - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

### **5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

**I.** - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'**IMMEUBLE**.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

**II.** - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

## CHAPITRE VIII - SYNDIC

### SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'**IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

### SECTION II - DESIGNATION

**I.** - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

**II.** - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

**III.** - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

**IV** - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

### **SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES**

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'**IMMEUBLE**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

#### **1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX**

**I.** - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

**II.** - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

**III.** - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

#### **2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES**

**I.** - Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 Mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 Mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique global de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

**II.** - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de

leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

#### **SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION**

**I.** - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

**II.** - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

**III.** - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

**a)** en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

**b)** dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

**IV.** - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

## **SECTION V – SYNDIC PROVISOIRE**

Le syndic provisoire sera Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] pouvant agir ensemble ou séparément.

## **CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 Juillet 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

## **QUATRIEME PARTIE** **AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS** **ASSURANCES - LITIGES**

### **CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS**

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

### **CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES**

**I.** - La responsabilité du fait de l'**IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

**II.** - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'**IMMEUBLE**.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'**IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

## **CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES**

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

## **CINQUIEME PARTIE** **DOMICILE - FORMALITES**

### **DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de LYON 3EME conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

### **POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

### **IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES**

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Cette disposition est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

*"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."*

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

<b>Annexe 1</b>	<b>Attestation géomètre Annexe n°1</b>	Page 2
<b>Annexe 2</b>	<b>Attestations carrez Annexe n°2</b>	Page 3
<b>Annexe 3</b>	<b>Plan cadastral, document d'arpentage et plan de division Annexe n°3</b>	Page 4
<b>Annexe 4</b>	<b>Plans Annexe n°4</b>	Page 5
<b>Annexe 5</b>	<b>Renseignements d'urbanisme Annexe n°5</b>	Page 5
<b>Annexe 6</b>	<b>Note de voirie Annexe n°6</b>	Page 5
<b>Annexe 7</b>	<b>Diagnostic technique global Annexe n°7</b>	Page 6
<b>Annexe 8</b>	<b>Diagnostic plomb parties communes Annexe n°8</b>	Page 9
<b>Annexe 9</b>	<b>Diagnostic amiante parties communes Annexe n°9</b>	Page 9
<b>Annexe 10</b>	<b>ERNMT Annexe n°10</b>	Page 10

### DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p><b>Mme</b> <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXXXX</span> <b>a signé</b>  à LYON CEDEX 06  le 03 juillet 2017</p>	
--	---

**et le notaire Me SALICHON JACQUES a  
signé**

à L'OFFICE  
L'AN DEUX MILLE DIX SEPT  
LE TROIS JUILLET

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line at the top, followed by a stylized 'S' and 'J' intertwined, and a long horizontal stroke at the bottom.

**ACTE CONTENANT ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET  
REGLEMENT DE COPROPRIETE 11 CHEMIN DES BALMES A  
BRON (69500) EN DATE DU TROIS JUILLET DEUX MIL DIX-SEPT**

**MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE**

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Jacques SALICHON Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Jacques SALICHON et Béatrice DAGUET, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à LYON 6<sup>ème</sup>, 3 Cours Franklin Roosevelt, soussigné CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

**A la page 4 de l'acte, au paragraphe « EFFET RELATIF », au lieu de lire :**

**Au lieu de lire :**

« Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître DUCAROUGE, notaire à DARDILLY le 22 février 2016 en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3EME. »

**Il y a de lire :**

« Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître DUCAROUGE, notaire à DARDILLY le 22 février 2016 dont une copie authentique a été publiée le 29 février 2016 volume 2016P numéro 2372 au service de la publicité foncière de LYON 3EME. »

Le reste est sans changement.

FAIT A LYON (Rhône),

LE VINGT JUILLET DEUX MILLE DIX-SEPT  
SUIT LA SIGNATURE DU NOTAIRE

Signée électroniquement par Me SALICHON JACQUES le 20 juillet 2017



## Cabinet BROCAS - SOUNY S.A.R.L. de Géomètres Experts

Successeurs de M. TARLET et de M. COUDERT  
Françoise BROCAS - Géomètre-Expert - Ingénieur E.S.G.T  
Expert près la Cour d'Appel de Lyon  
Pierre BROCAS - Géomètre-Expert D.P.L.G  
Romain SOUNY - Géomètre-Expert - Ingénieur E.S.G.T  
Tél : 04.37.45.15.15 / Fax : 04.72.04.09.58

### FONCIER

Bornage  
Division foncière  
Copropropriété  
Division en volumes  
Enquête parcellaire

### TOPOGRAPHIE

Plan topographique  
Implantation  
Réseaux  
Auscultation

### AMENAGEMENT

Lotissement  
ZAC  
VRD

### ARCHITECTURE

Intérieur  
Façade  
Coupe

### EXPERTISE

Expertise judiciaire  
Expertise amiable

# ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

## COPROPRIETE



## 11 chemin des Balmes A BRON (Rhône)

*Dressé sous la Référence : 16.208.E857.1.B  
Par le Géomètre-Expert-Foncier soussigné  
A Vaulx en Velin, le 22 Novembre 2016*

### Agence

102 avenue Saint-Exupéry  
69500 BRON

Tél - 04.78.74.16.88  
Fax - 04.72.04.09.58  
bron@brocasgeometre.fr

### Siège Social

10 bis rue Marcelin Berthelot  
69120 VAULX EN VELIN

Tél - 04.37.45.15.15  
Fax - 04.72.04.09.58  
vaulx@brocasgeometre.fr

### Agence

71 rue Lanessan – Allée D  
69410 CHAMPAGNE AU

MONT D'OR  
Tél - 04.78.66.10.46  
Fax - 04.78.66.17.8  
lyon9@brocasgeometre.fr



# SOMMAIRE

## I - DESCRIPTION GENERALE

**1 - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER** page 2

**2 - DESCRIPTION DES BATIMENTS** page 2

2-1 Desserte page 2

2-2 Description des parties communes page 2

2-3 Origine de propriété page 2

2-4 Documents graphiques page 2

2-5 Servitude page 2

2-6 Destination de l'immeuble page 2

**II - NUMEROTATION DES LOTS** page 3

**1 - NUMEROTATION** page 3

**2 - DESCRIPTION DES LOTS** page 3

**3 - MODIFICATION DES LOTS** page 3

**4 - TABLEAU DES MILLIEMES** page 4

## III - PLANS ANNEXES

# **I - DESCRIPTION GENERALE**

## **1 - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Le présent Etat Descriptif de Division s'applique à l'Ensemble Immobilier édifié sur un terrain sis à BRON (Rhône), 11 chemin des Balmes, identifié au Cadastre de la commune sous la référence section D numéro 1497 pour une contenance de 2a 42ca.

L'ensemble Immobilier n'est géré par aucune Association Syndicale.

Le tènement appartient à Mme [REDACTED] demeurant [REDACTED]

## **2 - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

### **2 - 1 DESSERTE**

L'ensemble est desservi par le chemin des Balmes au Sud.

### **2 - 2 DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES**

L'ensemble immobilier est constitué de deux bâtiments :

**Le bâtiment A** (sur rue) est élevé sur un sous-sol, rez-de-chaussée, un étage et combles. Ce bâtiment comprend un escalier d'accès au sous-sol, un escalier d'accès à l'étage, un rangement, une véranda et un couloir desservant les deux appartements à l'étage. Les quatre chauffe-eaux sont installés dans le sous-sol. Les cinq sous compteurs d'eau (un par logement et un pour les parties communes) sont installés dans le sous-sol.

**Le bâtiment B** (sur cour) est élevé sur un simple rez-de-chaussée

### **2 - 3 ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété sera établie ou complétée dans l'acte authentique.

### **2 - 4 DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Le présent document a été établi à partir des plans d'intérieur dressés par le cabinet BROCAS-SOUNY, SARL de Géomètres-experts à Vaulx-en-Velin, en Novembre 2016, à savoir : plan du rez-de-chaussée, plan du 1<sup>er</sup> étage, plan des combles, plan du sous-sol et le plan des extérieurs.

### **2 - 5 SERVITUDES**

Le propriétaire déclare que l'immeuble, objet des présentes n'est grevé d'aucune servitude autre que celles ci-après rapportées :

**Servitude de passage sur l'impasse à l'ouest.**

Fonds servant : Section D n° 973

Fonds dominant : Section D n° 1497

### **2 - 6 DESTINATION et USAGE GENERAL DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est destiné à usage principal d'habitation.

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

Cependant, les professions libérales sont admises dans les lots à usage d'habitation, dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires au syndicat de copropriété, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et de supporter les charges supplémentaires qu'elles génèrent.

## **II - NUMEROTATION ET DESCRIPTION DES LOTS**

### **1- NUMEROTATION**

Les bâtiments A et B, objets du présent état descriptif de division, sont divisés en 8 lots privatifs numérotés de 1 à 8.

La description et le contenu de ces lots sont établis ci-après.

Ils comprennent, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son occupant et une quote-part indivise de toutes les parties communes du bâtiment.

Cette quote-part est exprimée en millièmes.

### **2 - DESCRIPTIF DES LOTS**

LOT 1 : Un appartement de type T1, au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant un séjour/cuisine, une salle de bains avec douche et WC, une chambre pour 29 m<sup>2</sup> (surface CARREZ).

LOT 2 : Un appartement de type T1, au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant un séjour/cuisine, une salle de bains avec douche, un WC, une chambre pour 33 m<sup>2</sup> (surface CARREZ). Lot indissociable du lot 5.

LOT 3 : Un appartement de type T1, au premier étage du bâtiment A, comprenant un séjour/cuisine, une salle de bains avec douche et WC, une chambre, un grenier d'une hauteur inférieure à 1.80 m accessible par une trappe, pour 30 m<sup>2</sup> (surface CARREZ).

LOT 4 : Un appartement de type T1, au premier étage du bâtiment A, comprenant un séjour/cuisine, une salle de bains avec douche et WC, une chambre, un grenier d'une hauteur inférieure à 1.80 m avec accès à créer, pour 27 m<sup>2</sup> (surface CARREZ).

LOT 5 : Un garage au rez-de-chaussée du bâtiment B pour 15 m<sup>2</sup> - Lot indissociable du lot 2.

LOT 6 : Un garage au rez-de-chaussée du bâtiment B pour 15 m<sup>2</sup>.

LOT 7 : Un parking simple

LOT 8 : Un parking simple

### **3 - MODIFICATION DES LOTS**

Sous la réserve des possibilités techniques, chaque lot pourra faire l'objet d'une division.

Un Acte modificatif de l'Etat Descriptif de Division sera établi et il sera attribué un nouveau numéro aux divers lots modifiés ou créés.

### **4 - TABLEAU DES MILLIEMES**

*La nouvelle loi «SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS» (J.O. du 14 décembre 2000) a apporté des modifications importantes à la loi du 10 juillet 1965 parmi lesquelles on peut citer pour le règlement de copropriété l'indication des éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et les répartitions de charges.*

#### **4-1 Charges Communes Générales**

Ces charges communes comprennent les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble dont : frais de gérance, impôts, assurances, nettoyage, entretien des passages extérieurs, les charges relatives aux parties communes (gros œuvres, façades, canalisations...).

Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires par le calcul de la quote-part résultant de l'application de pondérations suivantes : la superficie, de la consistance, de la situation.

Situation	Coeff.
RDC	1.00

Nature	Coeff.
Appartement	1.00

1 <sup>er</sup> étage	0.97
Sous-sol	0.97

Garage	0.25
Parking	0.20

## **4-2 Charges Communes spéciales**

Elles comprennent les charges relatives à toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations tel que l'entretien, la consommation électrique des escaliers, hall...

### **Charges générales spéciales de bâtiment :**

Les charges communes spéciales de bâtiment comprennent :

- Les frais d'entretien, de réparation, et de réfection relatifs :  
Aux éléments porteurs du bâtiment, ses murs, sa charpente et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure du bâtiment, à partir de ses fondations ;  
Aux balustrades et ferronneries ;  
Aux souches et tête de cheminée, conduits de fumée (à l'exclusion des gaines intérieures), conduits d'aération ;
- Les frais relatifs aux services particuliers du bâtiment (gardiennage)
- Les frais de consommation d'électricité et d'eau, la location, la pose et l'entretien des compteurs particuliers au bâtiment, si ceux-ci ne font pas l'objet d'une répartition distincte ;
- Et généralement, les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et leurs emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité de certains propriétaires et ne faisant pas l'objet d'une répartition distincte.

### **Charges communes spéciales d'entretien et de réparation des ESCALIERS**

Définition - Elles comprennent :

- les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits et des revêtements superficiels des cages qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis etc...), s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage des escaliers.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties par cage d'escalier entre les lots bénéficiaires, dans les proportions indiquées au tableau joint en annexe, suivant les critères ci-après adoptés : l'affectation (habitation, local commercial), la surface, le niveau du lot desservi.

Les lots situés au rez-de-chaussée ne participent pas aux charges d'escalier.

Niveau du lot		surface ou capacité d'occupation ou coefficient d'habitabilité	
Situation	Coeff.	Nature	Coeff.
RDC	0,00	Appartement	1
1 <sup>er</sup> étage	1.00	Parking	0.3
Sous-sol	1.00	Garage	0.2

### **Charges communes spéciales d'eau froide**

Immeuble avec compteurs divisionnaires :

Si des compteurs individuels d'eau froide sont installés pour tous les lots, la facturation sera effectuée selon la consommation constatée aux compteurs, la différence entre la somme des compteurs individuels et le compteur général étant répartie au prorata des tantièmes de copropriété.

Immeuble sans compteurs divisionnaires :

Les dépenses seront réparties au prorata des tantièmes de copropriété affectés à chaque lot.

## **4-3 Tableau des charges**

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi conformément à l'article 71 du Décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7

janvier 1959, pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

**a/ PARTIES COMMUNES GENERALES - CHARGES D'ENTRETIEN GENERALES**

Numéro	Nature	Bâtiment	Etage	Tantièmes	Numéro
1	Appartement	A	RDC	206	1
2	Appartement	A	RDC	239	2
3	Appartement	A	1	240	3
4	Appartement	A	1	221	4
8	Garage	B	RDC	32	8
9	Garage	B	RDC	32	9
10	Parking			15	10
11	Parking			15	11
<b>TOTAL</b>				<b>1 000</b>	

**b/ CHARGES D'ENTRETIEN PARTICULIERES DU BATIMENT A**

Numéro	Nature	Bâtiment	Etage	Tantièmes	Numéro
1	Appartement	A	RDC	228	1
2	Appartement	A	RDC	263	2
3	Appartement	A	1	265	3
4	Appartement	A	1	244	4
<b>TOTAL</b>				<b>1 000</b>	

**c/ CHARGES D'ENTRETIEN PARTICULIERES DU BATIMENT B**

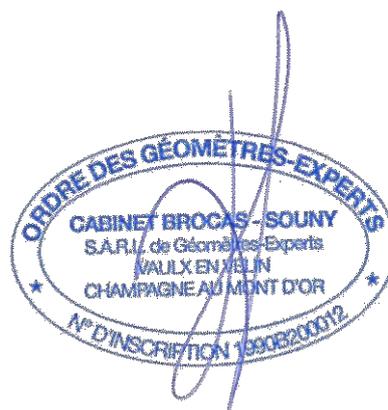
Numéro	Nature	Bâtiment	Etage	Tantièmes	Numéro
8	Garage	B	RDC	500	8
9	Garage	B	RDC	500	9
<b>TOTAL</b>				<b>1 000</b>	

**d/ CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS**

Numéro	Nature	Bâtiment	Etage	Tantièmes	Numéro
1	Appartement	A	RDC	0	1
2	Appartement	A	RDC	0	2
3	Appartement	A	1	521	3
4	Appartement	A	1	479	4
<b>TOTAL</b>				<b>1 000</b>	

Fait à Vaux-en-Velin, le 22 Novembre 2016

Le géometre-expert  
Françoise BROCAS





## Cabinet BROCAS - SOUNY S.A.R.L. de Géomètres Experts

Successeurs de M. TARLET et de M. COUDERT  
Françoise BROCAS - Géomètre-Expert - Ingénieur E.S.G.T  
Expert près la Cour d'Appel de Lyon  
Pierre BROCAS - Géomètre-Expert D.P.L.G  
Romain SOUNY - Géomètre-Expert - Ingénieur E.S.G.T  
Tél : 04.37.45.15.15 / Fax : 04.72.04.09.58

### ATTESTATION DE SURFACE

#### Application de la Loi CARREZ

Je soussignée, **Madame Françoise BROCAS, Géomètre-Expert**, atteste avoir réalisé en toute indépendance les mesurages pour le bien ci-dessous désigné et être couverte par une Assurance RCP, contrat Groupe souscrit auprès de SOPHIASSUR.

#### FONCIER

Bornage  
Division foncière  
Copropriété  
Division en volumes  
Enquête parcellaire

#### TOPOGRAPHIE

Plan  
topographique  
Implantation  
Réseaux  
Auscultation

#### AMENAGEMENT

Lotissement  
ZAC  
VRD

#### ARCHITECTURE

Intérieur  
Façade  
Coupe

#### EXPERTISE

Expertise judiciaire  
Expertise amiable

Notre référence : **16.208.E857.1.B**  
Noms du propriétaire : **Mme [REDACTED]**  
Adresse du propriétaire : **[REDACTED]**  
Opérateur de repérage : **Jean-Sébastien LAROCHE**  
Adresse du bien : **11 Chemin des Balmes**  
Date du mesurage : **18/10/16**  
Numéro du lot : **1**  
Bâtiment / étage : **Rez-de-chaussée**

#### Description du lot (objet du mesurage) :

Un appartement de type T1, au rez-de-chaussée du bâtiment comprenant un séjour/cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC.

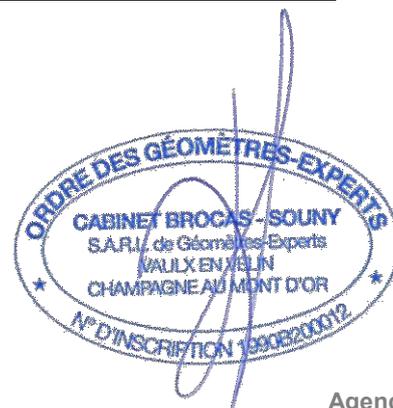
**Règlement de copropriété** : En cours de rédaction.

**Surfaces non comprises** : Garage (15 m<sup>2</sup> - lot n° 6)

#### Tableau des superficies

PIECES PRINCIPALES		PIECES SECONDAIRES	
Désignation	Superficie privative (m <sup>2</sup> )	Désignation	Superficie privative (m <sup>2</sup> )
Séjour / Cuisine	17.5	Salle de Bains + WC	2.7
Chambre (avec placard)	8.8		
<b>Superficie privative : 29 m<sup>2</sup></b>			

Fait à Vaulx, le 22/11/2016  
Françoise BROCAS



#### Agence

102 avenue Saint-Exupéry  
69500 BRON

Tél - 04.78.74.16.88  
Fax - 04.72.04.09.58  
bron@brocasgeometre.fr

#### Siège Social

10 bis rue Marcelin BERTHELOT  
69120 VAULX EN VELIN

Tél - 04.37.45.15.15  
Fax - 04.72.04.09.58  
vaulx@brocasgeometre.fr

#### Agence

71 rue Lanessan - Allée D  
69410 CHAMPAGNE AU  
MONT D'OR

Tél - 04.78.66.10.46  
Fax - 04.78.66.17.8  
lyon9@brocasgeometre.fr



## **LOI du 10 Décembre 1996**

### **Amélioration de la protection des acquéreurs de lots de copropriété**

L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rétabli :

**Art 46 : Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.**

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.  
Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité au plus tard à l'expiration du délai de 1 mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur à la demande de l'acquéreur supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique réalisant la vente, à peine de déchéance.

Vendeurs et acquéreurs reconnaissent être en possession d'un exemplaire du présent certificat par la remise que leur en a faite le notaire soussigné le jour de la vente.



## Cabinet BROCAS - SOUNY S.A.R.L. de Géomètres Experts

Successeurs de M. TARLET et de M. COUDERT  
Françoise BROCAS - Géomètre-Expert - Ingénieur E.S.G.T  
Expert près la Cour d'Appel de Lyon  
Pierre BROCAS - Géomètre-Expert D.P.L.G  
Romain SOUNY - Géomètre-Expert - Ingénieur E.S.G.T  
Tél : 04.37.45.15.15 / Fax : 04.72.04.09.58

### ATTESTATION DE SURFACE

#### Application de la Loi CARREZ

Je soussignée, **Madame Françoise BROCAS, Géomètre-Expert**, atteste avoir réalisé en toute indépendance les mesurages pour le bien ci-dessous désigné et être couverte par une Assurance RCP, contrat Groupe souscrit auprès de SOPHIASSUR.

#### FONCIER

Bornage  
Division foncière  
Copropropriété  
Division en volumes  
Enquête parcellaire

#### TOPOGRAPHIE

Plan  
topographique  
Implantation  
Réseaux  
Auscultation

#### AMENAGEMENT

Lotissement  
ZAC  
VRD

#### ARCHITECTURE

Intérieur  
Façade  
Coupe

#### EXPERTISE

Expertise judiciaire  
Expertise amiable

Notre référence : **16.208.E857.1.B**  
Noms du propriétaire : **Mme [REDACTED]**  
Adresse du propriétaire : **[REDACTED]**  
Opérateur de repérage : **Jean-Sébastien LAROCHE**  
Adresse du bien : **11 Chemin des Balmes**  
Date du mesurage : **18/10/16**  
Numéro du lot : **2**  
Bâtiment / étage : **Rez-de-chaussée**

#### Description du lot (objet du mesurage) :

Un appartement de type T1, au rez-de-chaussée du bâtiment comprenant une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC.

**Règlement de copropriété** : En cours de rédaction.

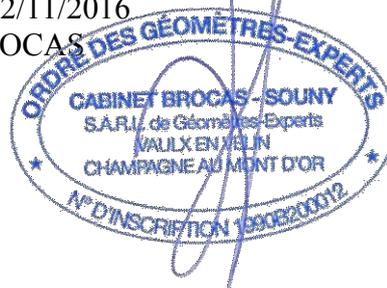
**Surfaces non comprises** : Garage (15 m<sup>2</sup> - lot n° 5)

#### Tableau des superficies

PIECES PRINCIPALES		PIECES SECONDAIRES	
Désignation	Superficie privative (m <sup>2</sup> )	Désignation	Superficie privative (m <sup>2</sup> )
Séjour / Cuisine	18.7	Salle de Bains	2.0
Chambre (avec placard)	9.8	WC	0.8
		Entrée	2.2
<b>Superficie privative : 33 m<sup>2</sup></b>			

Fait à Vaulx, le 22/11/2016

Françoise BROCAS



#### Agence

102 avenue Saint-Exupéry  
69500 BRON

Tél - 04.78.74.16.88  
Fax - 04.72.04.09.58  
bron@brocasgeometre.fr

#### Siège Social

10 bis rue Marcelin BERTHELOT  
69120 VAULX EN VELIN

Tél - 04.37.45.15.15  
Fax - 04.72.04.09.58  
vaulx@brocasgeometre.fr

#### Agence

71 rue Lanessan – Allée D  
69410 CHAMPAGNE AU  
MONT D'OR

Tél - 04.78.66.10.46  
Fax - 04.78.66.17.8  
lyon9@brocasgeometre.fr



## **LOI du 10 Décembre 1996**

### **Amélioration de la protection des acquéreurs de lots de copropriété**

L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rétabli :

**Art 46 : Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.**

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.  
Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité au plus tard à l'expiration du délai de 1 mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur à la demande de l'acquéreur supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique réalisant la vente, à peine de déchéance.

Vendeurs et acquéreurs reconnaissent être en possession d'un exemplaire du présent certificat par la remise que leur en a faite le notaire soussigné le jour de la vente.



## Cabinet BROCAS - SOUNY S.A.R.L. de Géomètres Experts

Successeurs de M. TARLET et de M. COUDERT  
Françoise BROCAS - Géomètre-Expert - Ingénieur E.S.G.T  
Expert près la Cour d'Appel de Lyon  
Pierre BROCAS - Géomètre-Expert D.P.L.G  
Romain SOUNY - Géomètre-Expert - Ingénieur E.S.G.T  
Tél : 04.37.45.15.15 / Fax : 04.72.04.09.58

### ATTESTATION DE SURFACE

#### Application de la Loi CARREZ

Je soussignée, **Madame Françoise BROCAS, Géomètre-Expert**, atteste avoir réalisé en toute indépendance les mesurages pour le bien ci-dessous désigné et être couverte par une Assurance RCP, contrat Groupe souscrit auprès de SOPHIASSUR.

#### FONCIER

Bornage  
Division foncière  
Copropriété  
Division en volumes  
Enquête parcellaire

#### TOPOGRAPHIE

Plan  
topographique  
Implantation  
Réseaux  
Auscultation

#### AMENAGEMENT

Lotissement  
ZAC  
VRD

#### ARCHITECTURE

Intérieur  
Façade  
Coupe

#### EXPERTISE

Expertise judiciaire  
Expertise amiable

Notre référence : **16.208.E857.1.B**  
Noms du propriétaire : **Mme [REDACTED]**  
Adresse du propriétaire : **[REDACTED]**  
Opérateur de repérage : **Jean-Sébastien LAROCHE**  
Adresse du bien : **11 Chemin des Balmes**  
Date du mesurage : **18/10/16**  
Numéro du lot : **3**  
Bâtiment / étage : **1<sup>er</sup> étage**

#### Description du lot (objet du mesurage) :

Un appartement de type T1, au premier étage du bâtiment comprenant, un séjour/cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains avec un WC.

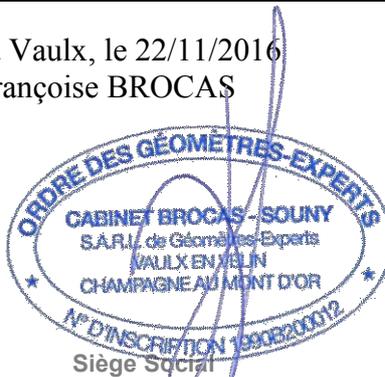
**Règlement de copropriété** : En cours de rédaction.

**Surfaces non comprises** : Un grenier d'une hauteur inférieure à 1.80 m et accessible par une trappe (33 <sup>2</sup>).

#### Tableau des superficies

PIECES PRINCIPALES		PIECES SECONDAIRES	
Désignation	Superficie privative (m <sup>2</sup> )	Désignation	Superficie privative (m <sup>2</sup> )
Séjour / Cuisine	17.0	Salle de Bains + WC	3.4
Chambre (avec placard)	9.4		
<b>Superficie privative : 30 m<sup>2</sup></b>			

Fait à Vaulx, le 22/11/2016  
Françoise BROCAS



#### Agence

102 avenue Saint-Exupéry  
69500 BRON

Tél - 04.78.74.16.88  
Fax - 04.72.04.09.58  
bron@brocasgeometre.fr

10 bis rue Marcelin BERTHELOT  
69120 VAULX EN VELIN

Tél - 04.37.45.15.15  
Fax - 04.72.04.09.58  
vaulx@brocasgeometre.fr

#### Agence

71 rue Lanessan - Allée D  
69410 CHAMPAGNE AU  
MONT D'OR

Tél - 04.78.66.10.46  
Fax - 04.78.66.17.8  
lyon9@brocasgeometre.fr



## **LOI du 10 Décembre 1996**

### **Amélioration de la protection des acquéreurs de lots de copropriété**

L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rétabli :

**Art 46 : Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.**

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.  
Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité au plus tard à l'expiration du délai de 1 mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur à la demande de l'acquéreur supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique réalisant la vente, à peine de déchéance.

Vendeurs et acquéreurs reconnaissent être en possession d'un exemplaire du présent certificat par la remise que leur en a faite le notaire soussigné le jour de la vente.



# Cabinet BROCAS - SOUNY S.A.R.L. de Géomètres Experts

Successeurs de M. TARLET et de M. COUDERT  
Françoise BROCAS - Géomètre-Expert - Ingénieur E.S.G.T  
Expert près la Cour d'Appel de Lyon  
Pierre BROCAS - Géomètre-Expert D.P.L.G  
Romain SOUNY - Géomètre-Expert - Ingénieur E.S.G.T  
Tél : 04.37.45.15.15 / Fax : 04.72.04.09.58

## ATTESTATION DE SURFACE

### Application de la Loi CARREZ

Je soussignée, **Madame Françoise BROCAS, Géomètre-Expert**, atteste avoir réalisé en toute indépendance les mesurages pour le bien ci-dessous désigné et être couverte par une Assurance RCP, contrat Groupe souscrit auprès de SOPHIASSUR.

#### FONCIER

Bornage  
Division foncière  
Copropropriété  
Division en volumes  
Enquête parcellaire

#### TOPOGRAPHIE

Plan  
topographique  
Implantation  
Réseaux  
Auscultation

#### AMENAGEMENT

Lotissement  
ZAC  
VRD

#### ARCHITECTURE

Intérieur  
Façade  
Coupe

#### EXPERTISE

Expertise judiciaire  
Expertise amiable

Notre référence : **16.208.E857.1.B**  
Noms du propriétaire :   
Adresse du propriétaire :   
Opérateur de repérage : **Jean-Sébastien LAROCHE**  
Adresse du bien : **11 Chemin des Balmes**  
Date du mesurage : **18/10/16**  
Numéro du lot : **4**  
Bâtiment / étage : **1<sup>er</sup> étage**

#### Description du lot (objet du mesurage) :

Un appartement de type T1, au premier étage du bâtiment comprenant, un séjour/cuisine, une chambre, une salle de bains avec un WC.

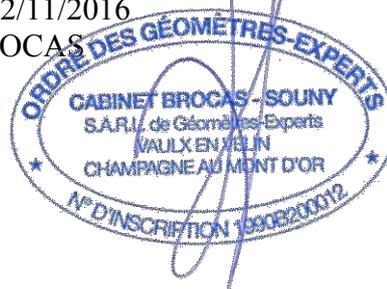
**Règlement de copropriété** : En cours de rédaction.

**Surfaces non comprises** : Un grenier d'une hauteur inférieure à 1.80 m avec un accès à créer (33 m<sup>2</sup>).

#### Tableau des superficies

PIECES PRINCIPALES		PIECES SECONDAIRES	
Désignation	Superficie privative (m <sup>2</sup> )	Désignation	Superficie privative (m <sup>2</sup> )
Séjour / Cuisine	14.6	Salle de Bains + WC	1.9
Chambre (avec placard)	10.5		
<b>Superficie privative : 27 m<sup>2</sup></b>			

Fait à Vaulx, le 22/11/2016  
Françoise BROCAS



#### Agence

102 avenue Saint-Exupéry  
69500 BRON

Tél - 04.78.74.16.88  
Fax - 04.72.04.09.58  
bron@brocasgeometre.fr

#### Siège Social

10 bis rue Marcelin BERTHELOT  
69120 VAULX EN VELIN

Tél - 04.37.45.15.15  
Fax - 04.72.04.09.58  
vaulx@brocasgeometre.fr

#### Agence

71 rue Lanessan – Allée D  
69410 CHAMPAGNE AU  
MONT D'OR

Tél - 04.78.66.10.46  
Fax - 04.78.66.17.8  
lyon9@brocasgeometre.fr



## **LOI du 10 Décembre 1996**

### **Amélioration de la protection des acquéreurs de lots de copropriété**

L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rétabli :

**Art 46 : Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.**

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.  
Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité au plus tard à l'expiration du délai de 1 mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur à la demande de l'acquéreur supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique réalisant la vente, à peine de déchéance.

Vendeurs et acquéreurs reconnaissent être en possession d'un exemplaire du présent certificat par la remise que leur en a faite le notaire soussigné le jour de la vente.

Département :  
RHONE

Commune :  
BRON

Section : D  
Feuille : 000 D 03

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

Date d'édition : 09/01/2017  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2016 Ministère de l'Économie et des  
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Lyon Extérieur  
PTGC 165 Rue Garibaldi 69401  
69401 LYON CEDEX 03  
tél. 04 78 63 33 00 -fax 04 78 63 30 20  
ptgc.690.lyon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Commune :  
BRON (029)

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : 3960  
Document vérifié et numéroté le 02/05/2016  
A cadif de Lyon ext  
Par Stéphane Prost  
Inspecteur des Finances Publiques  
Signé

Centre des Impôts foncier de :  
Lyon Extérieur  
PTGC  
165 Rue Garibaldi  
BP 3195  
69401 LYON CEDEX 03  
Téléphone : 04 78 63 33 00  
Fax : 04 78 63 30 20  
ptgc.690.lyon@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : D  
Feuille(s) : 000 D 03  
Qualité du plan : Plan non régulier

Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 02/05/2016  
Support numérique : .....

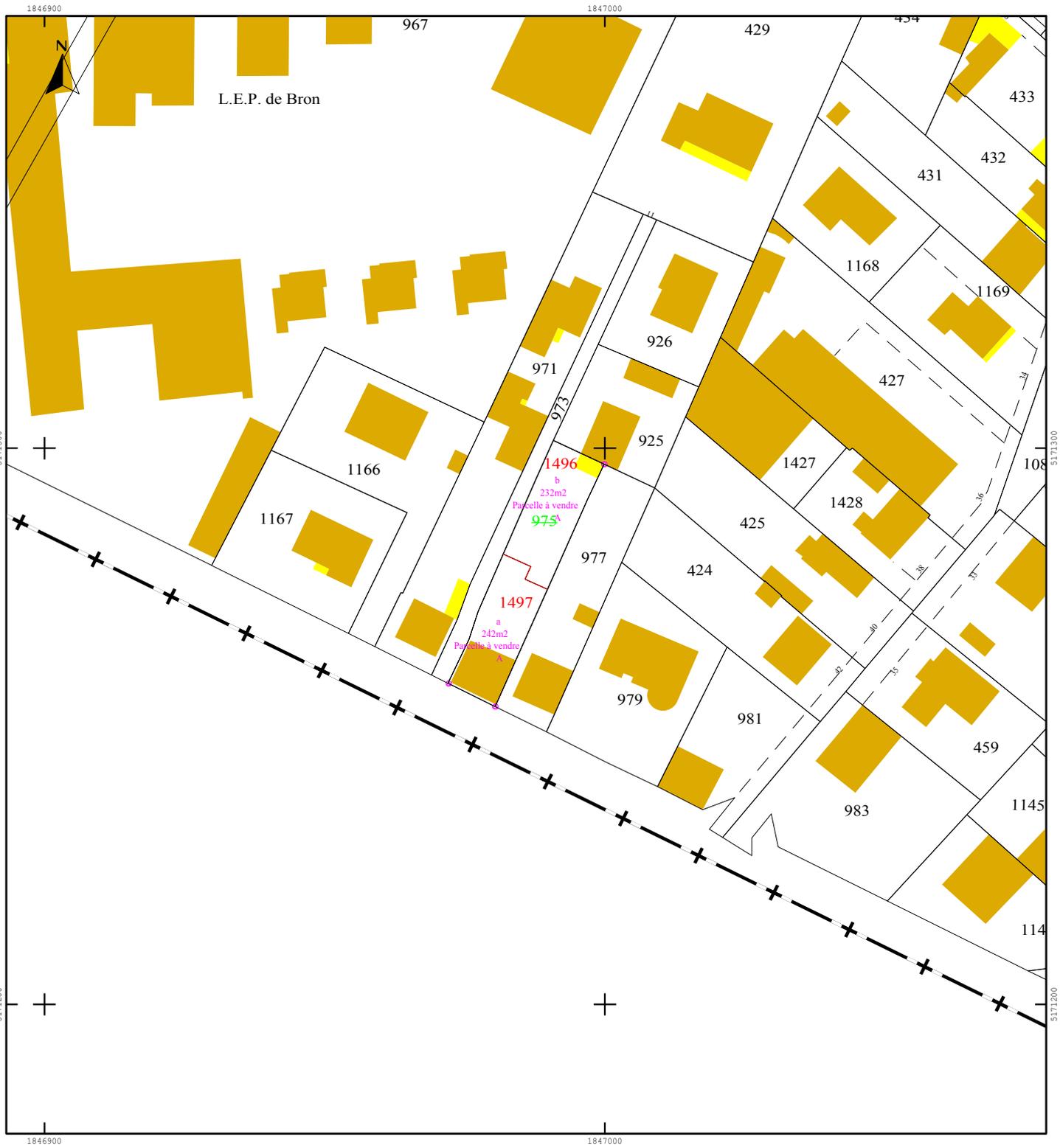
CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)  
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous signes (3)  
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau,  
B - En conformité d'un piquetage : ..... effectué sur le terrain ;  
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé  
le ..... par ..... géomètre à .....  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées  
au dos de la mise 6463.  
A ....., le .....

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

D'après le document d'arpentage  
dressé  
Par ROMAIN SOUNY (2)  
Réf. :  
Le 02/05/2016

Document vérifié et numéroté le 02/05/2016



# PLAN DE DIVISION

dressé à l'Echelle du 1/200  
 par le Cabinet BROCAS - SOUNY  
 Géomètres-Experts à VAULX EN VELIN  
 en décembre 2015

11 chemin des Balmes  
 BRON - RHONE

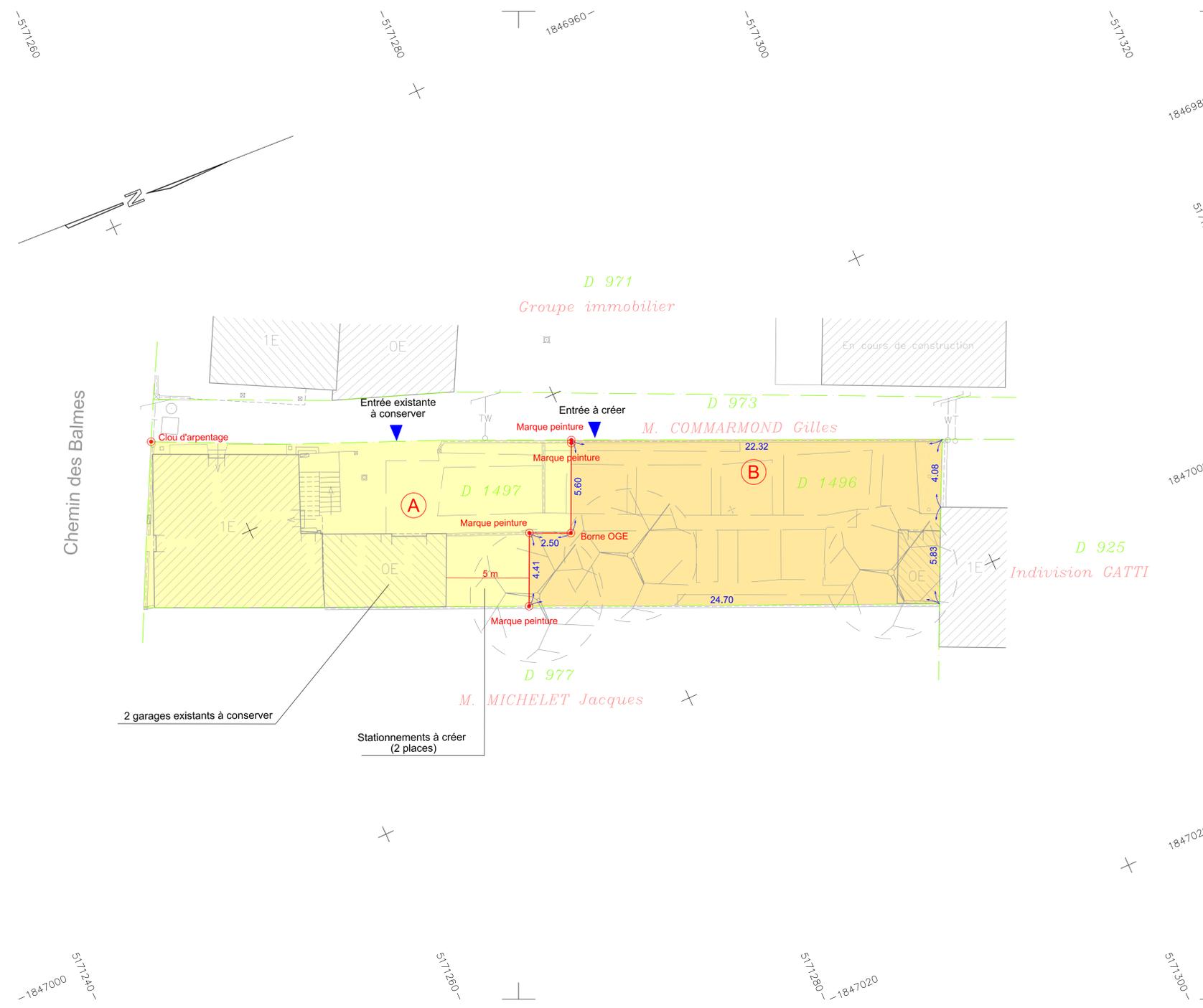
Nivellement Général de la France : IGN 1969 - Altitudes Normales  
 Coordonnées Lambert CC46

Référence : 15.591.E857.1.A

Les limites de propriété ont fait l'objet d'une procédure de bornage amiable en date du 05/02/2016 (procédure en cours).

Référence au Plan	DESIGNATION	Référence au cadastre rénové				Arpentage en m²	
		Section	Adresse	Ancien numéro	Nouveau numéro	Surfaces partielles	TOTAL
A	Parcelle appartenant à Mme BAUDOUIN Elisa née DECINA à conserver	D	11 chemin des Balmes	975p	1497		242
B	Parcelle appartenant à Mme BAUDOUIN Elisa née DECINA à céder	D	11 chemin des Balmes	975p	1496		232

Indice	Date	Modifications
E	10/05/2016	Mise à jour de la nouvelle numérotation cadastrale.
D	23/03/2016	Bornage de la ligne divisoire.
C	10/02/2016	Mise à jour des limites suite au bornage amiable du 05/02/2016.
B	06/01/2016	Modification de la division envisagée.
A	14/12/2015	Emission Originale.



Reproduction Réservée



Cabinet BROCAS - SOUNY  
 SARL de GEOMETRES-EXPERTS  
 10bis rue Marcelin BERTHELOT  
 69120 VAULX EN VELIN  
 Tél : 04.37.45.15.15 - Fax : 04.72.04.09.58  
 E-mail : vaulx@brocasgeometre.fr

Département du RHONE  
Commune de BRON  
11, chemin des Balmes

# Plan du rez-de-chaussée

Section D - Parcelle n°1497

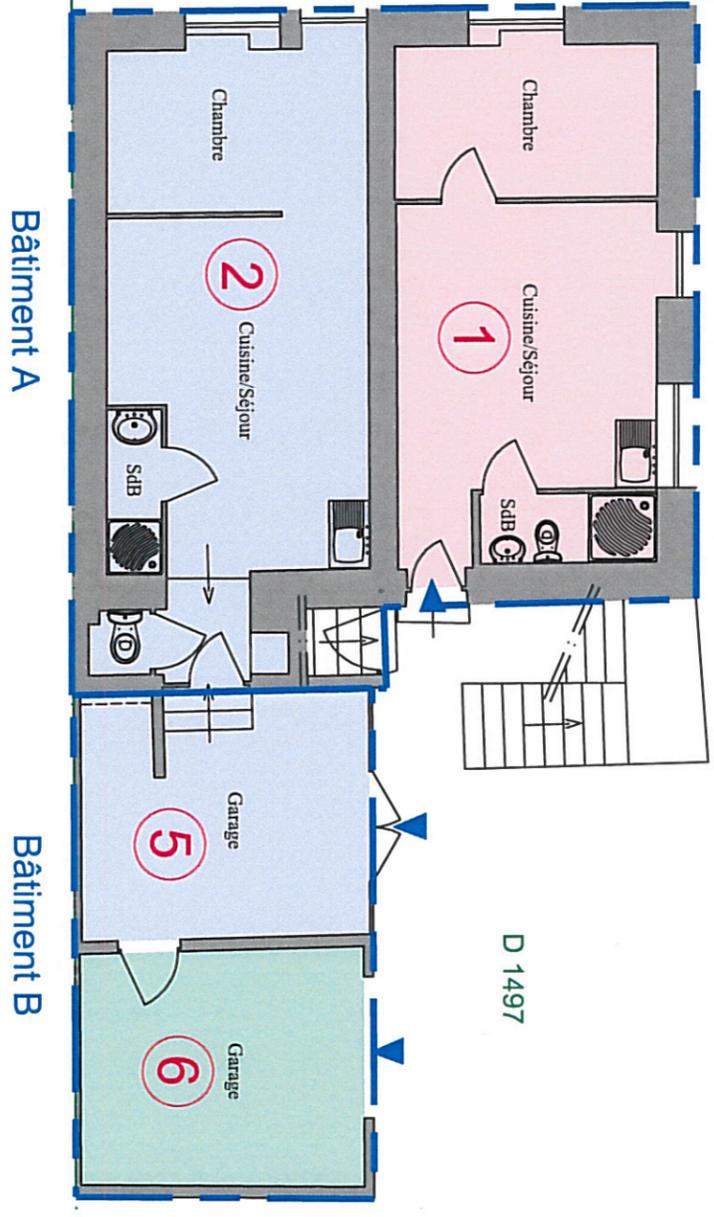
Echelle : 1/100

Date : Novembre 2016

Référence : 16.208.E857.1.B



Chemin des Balmes



LEGENDE :

Limite cadastrale



10

Numéro de lot

Parties communes

Position des entrées des lots



**Cabinet BROCCAS - SOUNY**  
Successesseur de Georges COUDERT  
**SARL de GEOMETRES-EXPERTS**  
10 Bis rue Marcellin Berthelot  
69 120 VAULX EN VELLIN  
Tél : 04.37.45.15.15 - Fax : 04.78.66.17.87  
E-mail : vaulx@broccasgeometre.fr



Reproduction Réservée

Département du RHONE  
Commune de BRON  
11, chemin des Balmes

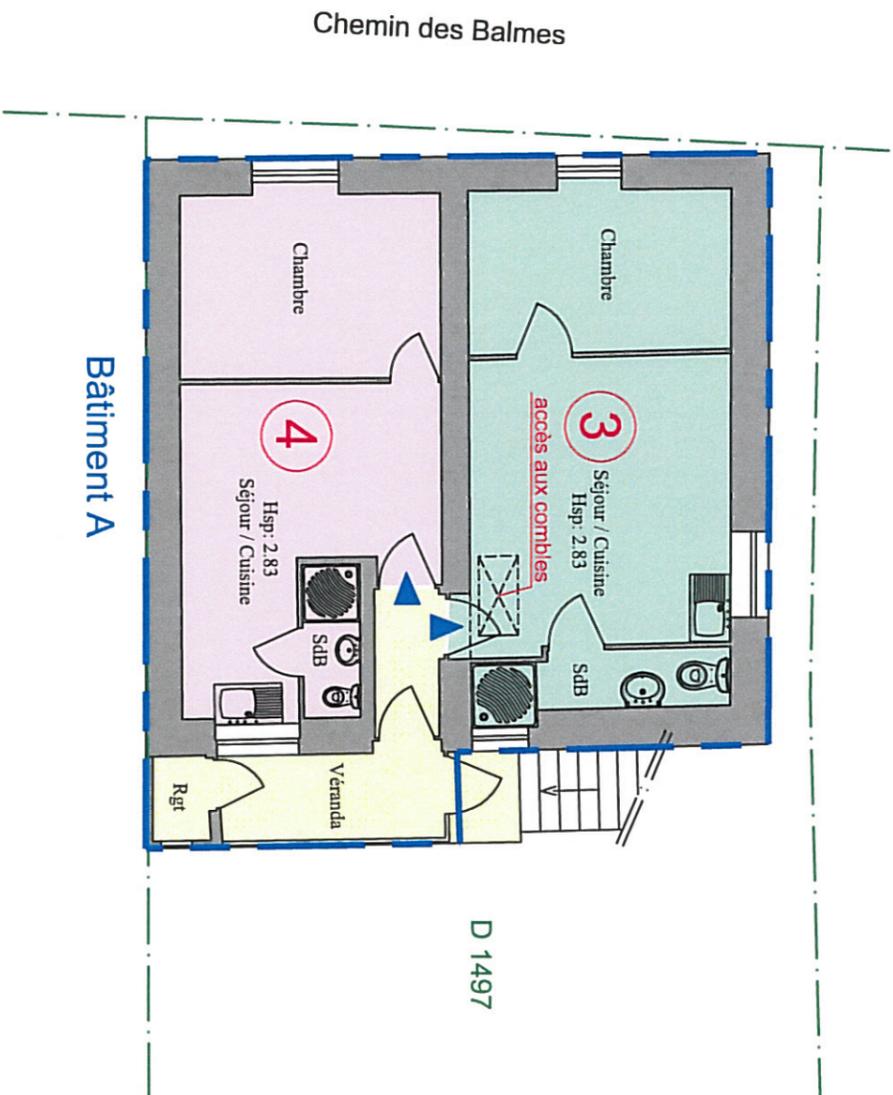
## Plan du Premier Etage

Section D - Parcelle n°1497

Echelle : 1/100

Date : 22 Novembre 2016

Référence : 16.208.E857.1.B



LEGENDE :

Limite cadastrale

Numéro de lot

Parties communes

Position des entrées des lots

10



**Cabinet BROCCAS - SOUNY**  
Successesseur de Georges COUDERT  
**SARL de GEOMETRES-EXPERTS**  
10 Bis rue Marcelin Berthelot  
69 120 VAULX EN VELLIN  
Tél : 04 37 45 15 15 - Fax : 04 78 66 17 87  
E-mail : vaulx@broccasgeometre.fr



Département du RHONE  
Commune de BRON  
11, chemin des Balmes

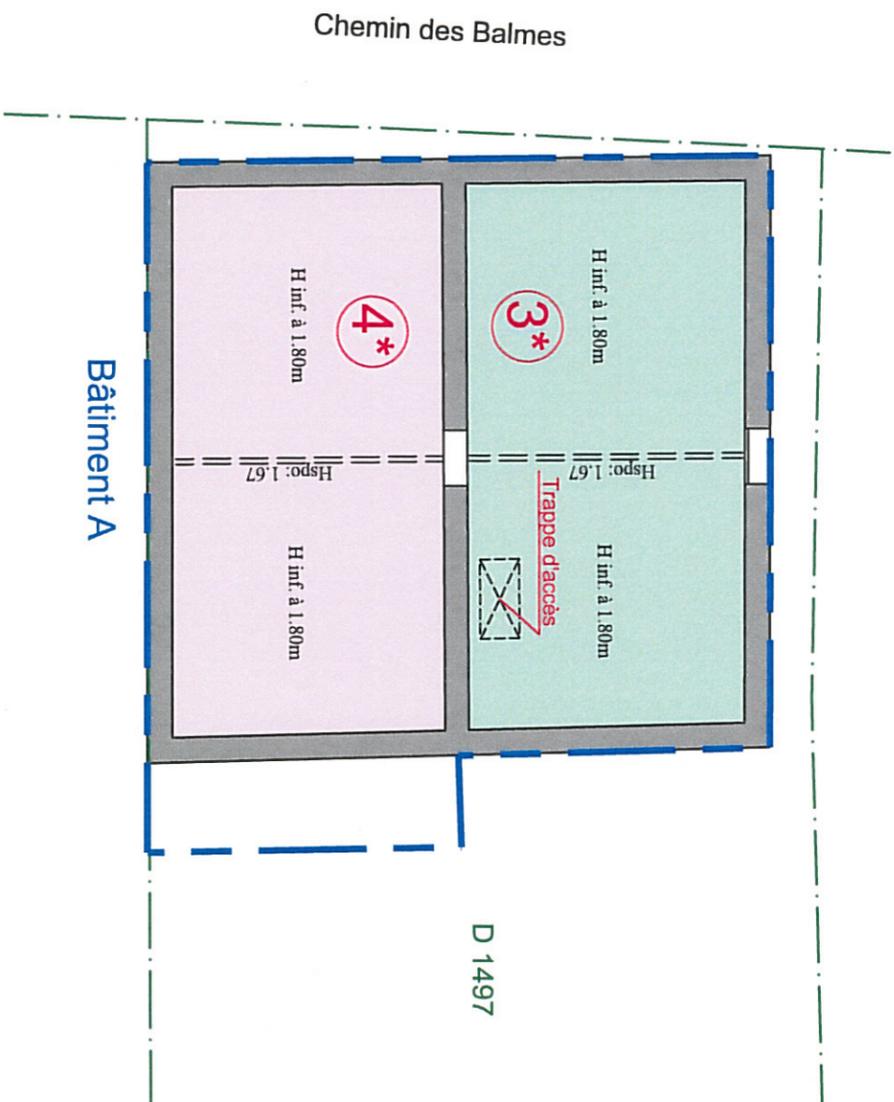
## Plan des Combles

Section D - Parcelle n°1497

Echelle : 1/100

Date : 22 Novembre 2016

Référence : 16.208.E857.1.B



LEGENDE :

--- Limite cadastrale

⑩ Numéro de lot

Parties communes

▲ Position des entrées des lots

**Cabinet BROCCAS - SOUNY**  
Successeur de Georges COUDERT  
**SARL de GEOMETRES-EXPERTS**  
10 Bis rue Marcellin Berthelot  
69 120 VAULX EN VELIN  
Tél : 04 37 45 15 15 - Fax : 04 78 66 17 87  
E-mail : vaulx@broccasgeometre.fr





Département du RHONE  
Commune de BRON  
11, chemin des Balmes

## Plan des Extérieurs

Section D - Parcelle n°1497

Echelle : 1/100

Date : Novembre 2016

Référence : 16.208.E857.1.B

Chemin des Balmes



### LEGENDE :

- Limite cadastrale
- ⑩ Numéro de lot
- Parties communes
- ▲ Position des entrées des lots

Cabinet BROCCAS - SOUNY  
Successesseur de Georges COUDERT  
SARL de GEOMETRES-EXPERTS  
10 Bis rue Marcellin Berthelot  
69 120 VAULX EN VELIN  
Tél : 04.37.45.15.15 - Fax : 04.78.66.17.87  
E-mail : vaulx@broccasgeometre.fr



Reproduction Réservée

# CABINET D'URBANISME REYNARD

SARL CAUPERE au capital de 60 000 €  
RCS LYON 443 021 688  
41, rue du Lac  
69422 LYON Cédex 03  
Téléphone : 04 78 60 82 96  
Télécopie : 04 78 60 80 70

## RENSEIGNEMENTS D'URBANISME MUTATION D'UN ENSEMBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ÉTAT

IMPORTANT : LA PRÉSENTE NOTICE D'URBANISME NE PEUT EN AUCUN CAS REMPLACER LE CERTIFICAT D'URBANISME QUI SEUL PEUT DÉFINIR LES RÉGLES DE CONSTRUCTION OU DE MODIFICATION DU BIEN CONCERNÉ.

Vos réf. : **JS/RS/IN**  
Nos réf. : **SALI/B6265**

### DEMANDE

Adresse du terrain : 11, Chemin des BALMES  
BRON  
Identité du propriétaire :   
Section(s) Cadastre(s) : D 975  
Superficie en m<sup>2</sup> : 469

### RÉPONSE

#### A - DROIT DE PRÉEMPTION

Bénéficiaire : **MÉTROPOLE DE LYON**

	OUI	NON
- Le terrain est compris dans le champ d'application territorial du <b>Droit de Prémption Urbain</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Le terrain est compris dans le champ d'application territorial du <b>Droit de Prémption Urbain « Renforcé »</b> (Art. L 211-4 du Code de l'Urbanisme)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Le terrain est compris dans une <b>Zone de Prémption délimitée au titre de la Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains</b> (Art. L 113-15 du Code de l'Urbanisme, exercée selon les modalités de l'Art. L 113-25 du Code de l'Urbanisme)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Le terrain est compris dans une <b>Zone de Prémption délimitée au titre des espaces naturels sensibles des départements</b> (Art. L 113-8 du Code de l'Urbanisme, exercée selon les modalités de l'Art. L 113-14 du Code de l'Urbanisme)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA METROPOLE DE LYON**  
- Approuvé le 11.07.2005 – Révision n°1 du 12.12.2011 – Modification n°11 du 29.06.2015 – Mise à jour n°16 du 18.02.2016  
ZONE : **UD3**

#### C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Servitude de protection des monuments historiques (AC1)       | <input type="checkbox"/> Servitude de protection des sites et des monuments naturels (AC2)                |
| <input type="checkbox"/> Servitudes de protection des eaux potables et minérales (AS1) | <input type="checkbox"/> Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) |
| <input type="checkbox"/> Servitudes aéronautiques de dégagement (T5)                   | <input type="checkbox"/> Aire de Mise En Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)                 |
| <input type="checkbox"/> Servitudes aéronautiques électromagnétiques (T8)              |   |
| <input type="checkbox"/> Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques       | <input type="checkbox"/> Servitudes de canalisations de distribution et de transport de gaz (I3)          |
| <input type="checkbox"/> Plan de prévention des risques inondation (PM1)               | <input checked="" type="checkbox"/> Servitudes de canalisations électriques (I4)                          |
| <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> Plan de prévention des risques technologiques (PM3)                              |

#### D – SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIÈRES

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Terrain concerné par un emplacement réservé<br>(Art. L 151-41-1°, 2° et 3° du Code de l'Urbanisme)<br>N° : Bénéficiaire :<br>Nature : | <input type="checkbox"/> N° : Bénéficiaire :<br>Nature :                       |
| <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> Mixité sociale (Art. L 151-15 du Code de l'Urbanisme) |
|  | <input type="checkbox"/>   |

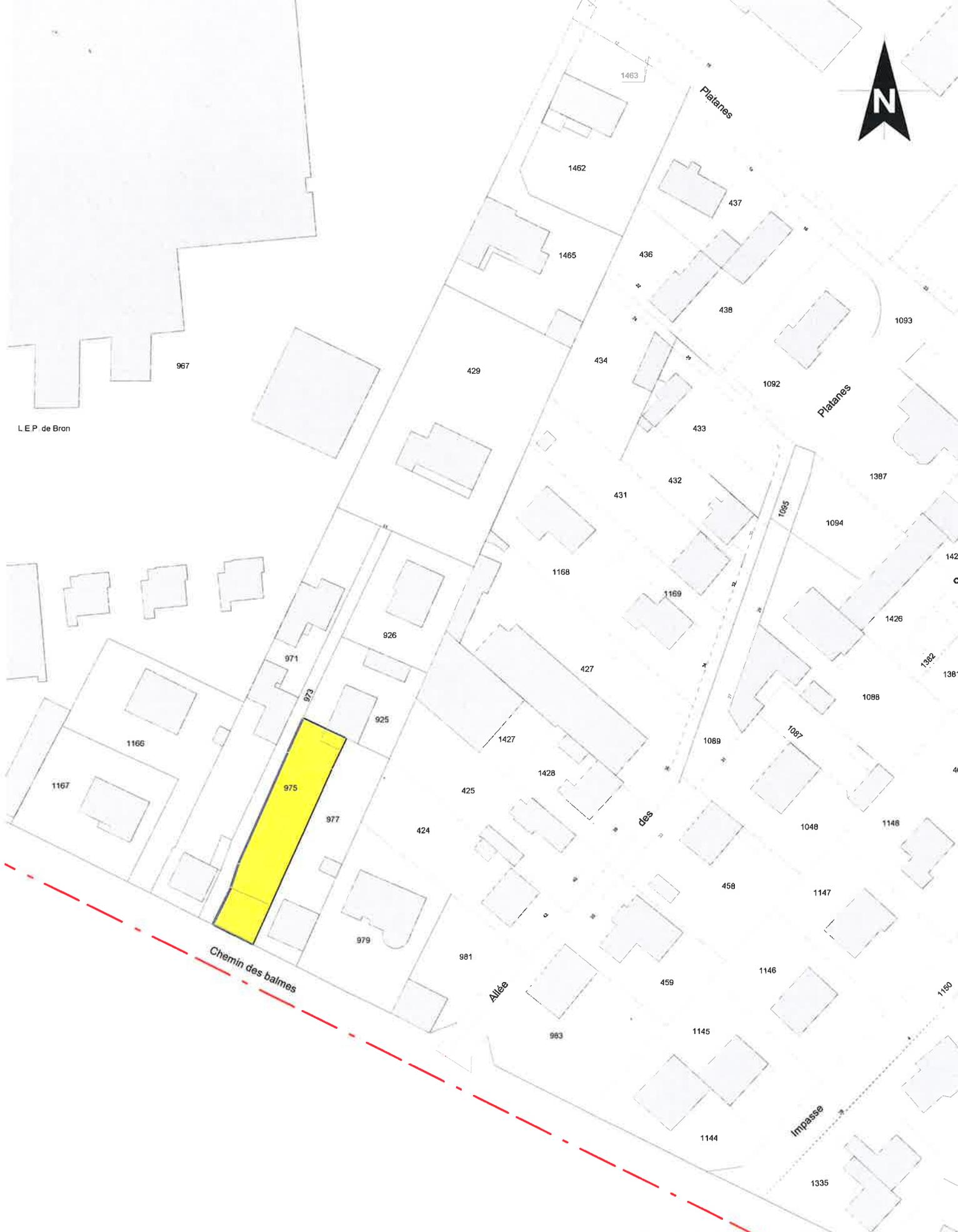
#### E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Espace Boisé Classé   | <input type="checkbox"/> Espace Végétalisé à mettre en valeur  | <input type="checkbox"/> Mouvement de terrain |
| <input type="checkbox"/> Risques technologiques  | <input type="checkbox"/> Linéaire toutes activités             | <input type="checkbox"/> Zone de prévention   |
| <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> Linéaire artisanal et commercial      | <input type="checkbox"/> Zone de vigilance    |
| <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> Périmètre archéologique               | <input type="checkbox"/>                      |
| <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> Périmètre d'Orientation d'Aménagement |   |
| <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>                                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Situé dans une zone d'exposition au bruit          |  |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible) |  |   |
| <input type="checkbox"/> Périmètre d'Etude :   |  |   |

Lyon le 29/12/2016



Pour ce qui concerne l'alignement, une demande de renseignements de voirie devra être adressée à : **MÉTROPOLE DE LYON - 20, rue du Lac - 69003 LYON**



L.E.P. de Bron

Chemin des balmaés

Allée

des

Impasse

Platanes

Platanes

**BRON**  
Parcelles:D0975 -  
Ech:1/1000 Imprimé le : 28/12/2016

**RENSEIGNEMENTS DE VOIRIE**

(emprise des voies métropolitaines)

Affaire suivie par : Corinne CONDEMINÉ

☎ : +4 26 99 35 13 - 📠 : +4 78 63 49 70

courriel : ccondemine@grandlyon.com

Notre référence : RV-69029-16-00664

**Cabinet d'Urbanisme REYNARD**

41 rue du Lac

69422 LYON Cedex 03

---

Objet : Commune : **BRON**

Adresse : 11 Chemin des Balmes

Cadastre : 0D975

Votre référence : SALI / B6265

---

Au vu du Document d'Urbanisme opposable, l'immeuble n'est pas intéressé par l'emprise d'une opération de voirie métropolitaine.

Lyon, le 29 décembre 2016

le Chef de service



Mathias CHAGNARD

*Le présent document fait état des renseignements connus à ce jour par la Métropole de Lyon.*

*Il constitue une simple information et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative quelconque.*

*Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'une demande spécifique (Certificat d'Urbanisme).*

Tout le courrier doit être adressé à :  
**Monsieur le Président de la Métropole de Lyon**  
Territoire et planification  
20, rue du Lac – CS 33569 – 69505 Lyon cedex 03  
www.grandlyon.com

# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

SALI/B6265

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2011-2040

du 26/04/2011

mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

## 2. Adresse

11, Chemin des BARMES 69500 BRON  
Référence(s) cadastrale(s) : D 975

## 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit 1 oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation 1 oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé 1 oui  non
- <sup>1</sup> si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :
- |                                     |  |  |  |
|-------------------------------------|--|--|--|
| inondation <input type="checkbox"/> | crue torrentielle <input type="checkbox"/> | mouvements de terrain <input type="checkbox"/> | avalanches <input type="checkbox"/>    |
| sécheresse <input type="checkbox"/> | cyclone <input type="checkbox"/>           | remontée de nappe <input type="checkbox"/>     | feux de forêt <input type="checkbox"/> |
| séisme <input type="checkbox"/>     | volcan <input type="checkbox"/>            | autres <input type="checkbox"/>                |  |

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels 2 oui  non
- <sup>2</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés \* oui  non  \*

## 4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m] (article L 174-5 du nouveau code minier)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit 3 oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation 3 oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé 3 oui  non
- <sup>3</sup> si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :
- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| mouvements de terrain <input type="checkbox"/> | autres <input type="checkbox"/> |
|--|---------------------------------|

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers 4 oui  non
- <sup>4</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés \* oui  non  \*

## 5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé 5 oui  non
- <sup>5</sup> si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :
- |  |  |   |
|--|--|---|
| effet toxique <input type="checkbox"/> | effet thermique <input type="checkbox"/> | effet de surpression <input type="checkbox"/> |
|--|--|---|
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui  non

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques 6 oui  non
- <sup>6</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés \* oui  non  \*

## 6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des articles R563-4 et D563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5  zone 4  zone 3  zone 2  zone 1
- forte moyenne modérée faible très faible

## 7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente \* oui  non  \*

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

## 8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

## 9. Acquéreur - Locataire

## 10. Lieu / Date

Lyon le 30/12/2016

**\* ATTENTION : ces cases sont à remplir par le vendeur/bailleur, l'information de la réalisation des travaux, s'ils sont nécessaires, relevant de la seule responsabilité de ce dernier. De même, le renseignement du paragraphe 7 relève de la seule responsabilité du rédacteur de l'acte.**

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.



PREFET DU RHÔNE

**ARRETE PREFECTORAL N°2011-2040 RELATIF A  
L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES  
DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES  
MAJEURS ET SUR LES SINISTRES  
DANS LA COMMUNE DE BRON**

LE PREFET DE LA REGION RHONE-ALPES  
PREFET DU RHONE

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;  
**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;  
**Vu** le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;  
**Vu** le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité sur le territoire français ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n°2011-2152 du 26 avril 2011 modifiant l'arrêté préfectoral n°2006-1527 du 14 février 2006 modifié relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

**Sur** proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires ;

**ARRÊTE**

**Article 1**

Suite à la délimitation en zone de sismicité modérée de la commune par décret sus-visé, les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques, destiné à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de Bron, sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels prévisibles et des risques technologiques pris en compte,
- la cartographie des zones exposées, précisant la nature et l'intensité des risques dans ces zones,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- le niveau de sismicité réglementaire de la commune,

*et le cas échéant,*

- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle et technologique concernant la commune.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables à la direction départementale des territoires du Rhône, sous-préfecture de Villefranche sur Saône et mairie concernée.



Préfecture du RHÔNE

## Commune de BRON

Informations sur les risques naturels et technologiques  
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

### 1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 2011-2040 du 26 avril 2011 mis à jour le

### 2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [ PPRn ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n \_\_\_\_\_ ou  non

_____	date	_____	aléa	_____
_____	date	_____	aléa	_____
_____	date	_____	aléa	_____
_____	date	_____	aléa	_____
_____	date	_____	aléa	_____
_____	date	_____	aléa	_____
_____	date	_____	aléa	_____

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet   
Consultable sur Internet   
Consultable sur Internet

### 3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [ PPR I ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR I \_\_\_\_\_ ou  non

_____	date	_____	effet	_____
_____	date	_____	effet	_____
_____	date	_____	effet	_____

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet   
Consultable sur Internet   
Consultable sur Internet

### 4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 663-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité : forte zone 5  Moyenne zone 4  Modérée zone 3  Faible zone 2  Très faible Zone 1

pièces jointes

### 5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des Immeubles au regard des risques encourus

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Pour le Préfet,  
la Secrétaire Générale

Date 26 avril 2011

Le préfet de département

*(Signature)*

N° de dossier	2017-04-231 DTG
Date :	29 mai 2017
Demandeur :	MME [REDACTED]
Désignation du bien contrôlé: 11 chemin des Balmes 69500 BRON	

## Diagnostic Technique Global

### Préalable à la 1<sup>ère</sup> mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans

Loi ALUR article 58 L.731-4 du CCH



AGENDA Métropole Rhône Alpes GAZ Électricité Proco a.c. Énergiequ - Travaux de Diagnostic technique oba  
Plan - État des lieux Logement récent - No 00 00 ouac 00 d'habitation

**CABINET AGENDA RHONE PRESQU'ILE & RIVE GAUCHE ACLEO DIAGNOSTIC**

200 rue Léon BLUM 69100 VILLEURBANNE  
Tel : 04 26 64 86 42 - Fax : 04 26 03 02 20 - contact@acleodiag.fr

SARL au capital de 20000 € - 494177918 00047 - APE 7120B  
Assurance RCP ALLIANZ Police n°49 366 477 - Garantie 3.000.000 €  
Chaque membre du réseau AGENDA est juridiquement et financièrement indépendant

## SOMMAIRE

1 - Désignation du donneur d'ordre .....	2
2 - Désignation et descriptif du bien contrôlé .....	2
3 - Compagnie et police d'assurance.....	2
4 - Cadre législatif et désignation de la mission.....	3
5 - Limites techniques et contractuelles opposables .....	3
6 - Réserves spécifiques à l'immeuble objet de cette mission .....	3
7 - Documents fournis préalablement à la mission .....	3
8 - Désignation de l'expert et date de l'intervention .....	3
9 - Contrôle du clos et du couvert depuis l'extérieur .....	4
10 - Contrôle du clos et du couvert depuis l'intérieur.....	6
11 - Etat des équipements communs et de sécurité .....	8
Annexe : Attestations d'assurance et certifications .....	12

### Désignation du donneur d'ordre :

Nom du donneur d'ordre :	MME [REDACTED]
Adresse du donneur d'ordre :	11 chemin des Balmes 69500 BRON
Agissant pour le compte de ou relativement à :	: PROPRIETAIRE

### Désignation et descriptif du bien contrôlé :

Adresse du bien contrôlé :	11, chemin des Balmes BRON 69500		
Type d'immeuble	Copropriété verticale	Nombre de niveaux sur Rdc :	1
Nombre de bâtiments	1	Type de chauffage	Chauffage individuel
Nombre d'entrées :	1	Année de construction :	- 1929
Nombre de lots :	4 Principaux	Référence cadastrale :	D 975
Descriptif sommaire :	Immeuble en R+1 avec combles, caves et garages indépendant.		

### Compagnie et police d'assurance

Le Cabinet Agenda est assuré en responsabilité civile professionnelle pour les activités, objet du présent rapport, auprès de ALLIANZ au titre du contrat groupe police n° 49 366 477 à hauteur de 3.000.000 €

Validité : du 01/01/2017 au 31/12/2017

## Cadre législatif et désignation de la mission :

Loi ALUR Article 58 - L. 731-4 du CCH : réalisation d'un Diagnostic Technique Global dans le cas d'une nouvelle mise en copropriété d'un immeuble bâti / construit depuis plus de 10 ans. Le DTG remplace le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété (article L.111-6-25 du CCH abrogé)

Ce diagnostic technique global doit comporter :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- Un état de la situation la copropriété au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- Un budget prévisionnel simplifié des travaux à planifier pour la conservation de l'immeuble dans les 10 prochaines années
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble, l'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 permettant de satisfaire à cette obligation pour les copropriétés de plus de 50 lots et dotées d'un système de chauffage collectif.

NOTE : Ce rapport et les informations qu'il contient sont, de façon restrictive, le reflet des observations visuelles des diagnostiqueurs qui ont visité le bâtiment. En aucun cas, ces communications ne peuvent se substituer à l'étude d'organismes officiels et agréés, de contrôle. Ce présent document ne peut également être assimilé à une étude d'exécution, et ne peut engager notre responsabilité s'il est utilisé comme dossier de consultation d'entreprises. La méthode et les documents y afférents appartiennent au réseau AGENDA  
Toute reproduction même partielle est interdite sauf autorisation spéciale d'AGENDA

## Limites techniques et contractuelles opposables :

Notre mission porte sur les parties communes visibles et directement accessibles, sans démontage ni manipulation de mobilier. Il appartient au mandant d'aménager l'accès à toutes les parties à contrôler. Le fonctionnement des éléments reliés aux réseaux électricité, gaz et eau, ne sera vérifié que si ils sont alimentés et font partie des parties communes.

## Réserves spécifiques à l'immeuble objet de cette mission :

Néant

## Documents fournis préalablement à la mission

Le donneur d'ordre a pour obligation contractuelle de fournir les documents suivants : description de la copropriété créée, plan de disposition, Diagnostic Amiante ( Permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997), Constat des risques d'exposition au Plomb (Immeuble antérieur à 1949), Etat parasitaire si celui ci a été préalablement réalisé, Date du permis de construire

Document fourni	Réalisé par :	Date :	Conclusions
<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic Amiante	Agenda	24/03/2017	Absence de matériaux amiantifères :
<input checked="" type="checkbox"/> CREP (exposition au Plomb)	Agenda	24/03/2017	Absence de plomb dans les revêtements
<input type="checkbox"/> Etat parasitaire	-		-
<input type="checkbox"/> Mise en copropriété	-		-
<input type="checkbox"/> Permis de construire	-		-
<input type="checkbox"/> Travaux prévus	-		-

## Désignation de l'expert et date de l'intervention :

- Nom/qualité: Frédéric LEFEBVRE, technicien spécialisé dans les pathologies du bâtiment

Les investigations ont été effectuées sur les lieux le :28/04/2017

et en présence de: -- Mme 

<p>Signature pour le cabinet d'expertise</p> 	<p>Signature du donneur d'ordre</p>
--	-------------------------------------

# Analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble

## Clos et couvert : Contrôle de l'immeuble depuis l'extérieur :

Constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert : L'immeuble est contrôlé de l'extérieur vers l'intérieur, du bas en haut. Les ouvrants de façade sont numérotés de bas en haut, de gauche à droite, (voir planche 1).

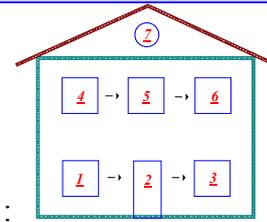


Planche 1 :

### La façade, contrôlée depuis l'extérieur présente : **Des désordres mineurs (-)**

Les désordres constatés sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Situation	Elément	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
--	-	-	-	-	
--	-	-	-	-	

Constatations diverses :

### Les ouvertures, cadres des ouvrants, contrôlés depuis l'extérieur, présentent **Un bon état d'usage général**

Les désordres constatés sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Situation	Elément	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
--	-	-	-	-	
--	-	-	-	-	

Constatations diverses : **Ensemble des menuiseries neuves**

### La **Couverture** contrôlée depuis l'extérieur, présente **Des désordres mineurs**

Les désordres constatés sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Les pentes sont repérées dans le sens circulaire des aiguilles d'une montre, la pente A étant située au dessus de l'entrée principale et la pente B à sa gauche

Situation	Elément	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	

Constatations diverses : **Age de tuiles indéterminée. Un changement sera à prévoir sous une quinzaine d'année.**

**Présence d'une déformation du faîtage (voir constatations sur la charpente vue depuis l'intérieur).**

### Raccords et accessoires de couverture, Récupération et descente d'eau pluviale, évacuations et conduites apparentes

contrôlés depuis l'extérieur, présentent **Un bon état d'usage général**

Les désordres constatés sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Situation	Elément	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	

Constatations diverses : **Présence d'un branchement d'évacuation d'eaux usées sur une descente d'eau pluviale. Après vérification, aucune évacuation ne paraît branchée sur cette conduite. Il convient de ne pas l'utiliser, les eaux pluviales et usées devant être séparées.**

### Les murs de clôtures, contrôlés depuis l'extérieur, présentent **Un bon état d'usage général**

Les désordres constatés sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Situation	Elément	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
--	-	-	-	--	
--	-	-	-	--	

Constatations diverses :

### Les **Escaliers extérieurs**, contrôlés depuis l'extérieur, présentent **Des désordres mineurs**

Les désordres constatés sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Situation	Elément	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
-- Escalier sur cour	- Pailleuse	Béton + enduit	Désordre faible	- Décollement de l'enduit	
--	-	-	-	-	

Constatations diverses :

### Divers : **Piscine, accès piscine, Pool house, bassin, local technique, ascenseur, portes de garages collectifs....**

contrôlés depuis l'extérieur, présentent -

Les désordres constatés sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Situation	Elément	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
-----------	---------	----------	--------------	----------	--------------

			-		
			-		
			-		

Constatations diverses :

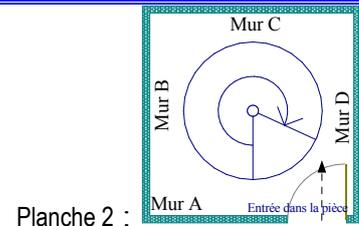
<p>Façade Sud</p> 	<p>Façade Est</p> 	<p>Façade Ouest</p> 
---	---	---

<p>Façade Nord</p> 	<p>Façade garage - fissuration sous chainage</p> 	<p>Evacuations d'eaux pluviales</p> 
---	--	--

<p>Décollement d'enduit sous escalier</p> 		
---	--	--

## Clos et couvert : Contrôle de l'immeuble depuis l'intérieur :

Constat de l'état de solidité du clos et du couvert : L'immeuble est contrôlé de bas en haut, les pièces sont vérifiées par étage, dans le sens circulaire des aiguilles d'une montre, les murs étant désignés par les lettres A, B, C, D dans le sens circulaire des aiguilles d'une montre, le mur A étant le mur d'accès dans la pièce (voir planche 2)



### Les Sols / planchers / Plafonds et planchers hauts, présentent Des désordres mineurs

Les désordres constatés sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Situation	Elément	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
- Plafond des caves	Plancher haut	Métal	Usure, Vétusté	- Rouille de surface des poutrelles	-
-	-	-	-	-	-

Constatations diverses :

### Les Murs et cloisons, contrôlés, présentent Un bon état d'usage général

Les désordres constatés sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Situation	Elément	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

Constatations diverses :

### Les Poutres et Poteaux extérieurs, contrôlés depuis l'extérieur, présentent Des désordres mineurs

Les désordres constatés sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Situation	Elément	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
-- Chainage du garage	Poutre	Béton	Désordre faible	Fissure au raccord de partie haute	
--	-	-	-	-	

Constatations diverses :

### La Charpente, contrôlée depuis l'intérieur, présente Des désordres mineurs

Les désordres constatés sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Les pentes sont repérées dans le sens circulaire des aiguilles d'une montre, la pente A étant située au dessus de l'entrée principale et la pente B à sa gauche

Situation	Elément	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
-	-	-	-	-	-

Constatations diverses : - **Présence d'un affaissement de la panne faîtière en raison de l'absence de linteau au niveau du mur de refend intermédiaire. Un poteau bois a été positionné sous la panne mais une reprise en sous œuvre avec un linteau en béton armé serait préférable.**

### La Couverture, contrôlée depuis l'intérieur, présente Un bon état d'usage général

Les désordres constatés sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Les pentes sont repérées dans le sens circulaire des aiguilles d'une montre, la pente A étant située au dessus de l'entrée principale et la pente B à sa gauche

Situation	Elément	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

Constatations diverses : **Voir précédemment le contrôle par l'extérieur.**

Panne faîtière : absence de linteau



Rouille des poutrelles plafond caves



### Les Menuiseries présentent Un bon état d'usage général

Les désordres constatés sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Situation	Elément	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
-	-	-	-	-	

-	-	-	-	-	-
Constatations diverses : Voir contrôle des menuiseries depuis l'extérieur					

R111-15 Les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 m tre du plancher doivent, si elles sont au dessus du rez de chaussée, être pourvues d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant à au moins 1 m tre du plancher. Les gardes corps des balcons, terrasses, galeries, loggias doivent avoir une hauteur d'au moins 1 m tre. Toutefois, cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,80 m tre au cas où le garde corps a plus de 0,50 m tre d'épaisseur.

**Les Dispositifs de retenue des personnes, présentent Un bon état d'usage général**

Les désordres présentant un danger pour la sécurité ou la santé des locataires sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Elément :	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
-	-	-	-	-

Observations diverses :

**Les escaliers intérieurs, présentent -**

Les désordres constatés sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Situation	Elément	Matériau	Constatation	Désordre	localisation
- -	-	-	-	-	
- -	-	-	-	-	

Constatations diverses : **Absence d'escalier commun**

**Etat des conduites et canalisations collectives**

-Parties enterrées et masquées non contrôlables

-En cas de présence de tuyauterie d'alimentation eau en plomb, il est recommandé de faire procéder à un contrôle des facteurs de dissolution du plomb dans l'eau.

Elément contrôlé	Matériau	Constatation	localisation
Eau alimentation	Cuivre	Bon �tat général apparent	-
Eau �vacuation	Plastique	Bon �tat général apparent	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Observations diverses :Alimentation en eau neuve.

### Etat des équipements communs et de sécurité :

**ELECTRICITE** (Uniquement pour la partie équipements communs) : Récent, sécurisé Installation neuve

**Disjoncteur** : Présence d'un appareil général de commande et de protection de l'installation, en principe le disjoncteur de branchement.

**Dispositif différentiel** : protection à l'origine de l'installation, de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre. Ce dispositif peut être intégré au disjoncteur de branchement

La protection contre les contacts indirects doit être assurée par dispositifs différentiels associés à une prise de terre, Chaque circuit doit comporter un dispositif assurant la protection contre les surintensités et le sectionnement des conducteurs de phase et de neutre.

Elément contrôlé	Constatation	Localisation
Différentiel	Différentiel 500 mA	-
Mise à la terre	Résistance < 5 ohms	-
Fusibles / tableau de fusibles	Récent, sécurisé	-
Dispositif différentiel principal	Pour être appropriée : la résistance de la prise de terre ne doit pas excéder :	Conclusion selon la valeur de terre relevée
-	-	-

Observations diverses :

**Fusibles** : Dispositif de protection par fusible à cartouche ou disjoncteur divisionnaire sur chaque circuit, adapté à la section des conducteurs.

**Les fusibles, présentent : Un bon état d'usage général -**

Les désordres présentant un danger pour la sécurité ou la santé des locataires sont mentionnés dans le tableau ci dessous

Localisation	Descriptif	Nombre de fusibles	Défaut	Conclusion
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
Mise en sécurité à respecter				Conclusion
Tout coupe circuit existant (fusible tabatière ou à broches rechargeables) qui laisse la possibilité d'utiliser n'importe quel type de recharges non coordonnées avec la section des conducteurs doit être remplacé par un disjoncteur divisionnaire ou par un coupe-circuit à cartouche fusible normalisé, de type modulaire, bipolaire phase+neutre				-

Observations diverses : **Tableau électrique rénové à neuf**

#### Electricité : Equipements communs

Mise en sécurité à respecter	Constatation	Localisation
Toutes les connexions (bornes, dominos, etc.) directement accessibles doivent être placées dans des boîtes ou des goulottes en matières plastiques	-	-
Tout appareillage en mauvais état doit être remplacé	-	-
Tout appareillage avec face avant métallique doit être contrôlé	-	-
Les socles de prises de courant seront remplacés par des modèles à obturateur	-	-
Le socle de prise de courant présente un contact de terre uniquement quand il y est relié	-	-
Le remplacement des interrupteurs et des prises encastrées dans les huisseries métalliques sera soit protégé par des conduits ou boîtier isolants, soit protégé par un différentiel 30 mA	-	-
Les conducteurs électriques en mauvais état (âme apparente, sans protection) seront remplacés (les circuits seront remplacés selon la norme NF C15-100)	-	-
Les conduits métalliques peuvent être conservés uniquement en dehors des pièces d'eau et si le circuit est protégé par un disjoncteur 30 Ma	-	-

Observations diverses : **Eléments neufs**

#### Equipements communs et de sécurité

	Elément	Description	Constatation	Désordre	localisation
<input type="checkbox"/>	Chauffage		-		-
<input type="checkbox"/>	Eau chaude		-		-
<input type="checkbox"/>	Climatisation		-		-
<input type="checkbox"/>	Appareils sanitaires		-		-
<input type="checkbox"/>	Robinetterie		-		-
<input type="checkbox"/>	Ventilation / VMC		-	-	-
<input type="checkbox"/>	Climatisation		-		-
<input type="checkbox"/>	Sécurité incendie et détection		-		-
<input type="checkbox"/>	Local poubelles		-		-
<input type="checkbox"/>	Cour intérieure		-		-
<input checked="" type="checkbox"/>	Parking		Bon état général		-
<input type="checkbox"/>	Sas entre garage et parking		-		-
<input type="checkbox"/>	Ascenseur		-		-
<input type="checkbox"/>	Portes coupe feu		-		-
<input type="checkbox"/>	Portes palières		-		-

Constatations diverses :

## Etat de la situation de la copropriété au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation

Dans le cadre d'une nouvelle mise en copropriété, il devra être porté une attention particulière au fait que la copropriété devra répondre aux obligations réglementaires listées dans le tableau ci-dessous :

Sujet	Contexte	Commentaire
Entretien portail	Portail manuel ne requérant pas de contrat d'entretien	En cas de mise en place d'un portail automatique, prévoir la mise en place des organes de sécurité et un contrat d'entretien.
Dossier technique Amiante	Obligatoire pour les parties communes des immeubles de permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> juillet 1997. Réalisé le 24/03/2017.	Absence de matériaux de listes A et B amiantés. Aucune mesure de suivi nécessaire.
Constat de risque d'exposition au plomb	Obligatoire pour les parties communes des immeubles de permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> janvier 1949. Réalisé le 24/03/2017.	Absence de revêtement contenant du plomb. Aucune mesure de suivi nécessaire.
Etat des risques naturels miniers et technologiques	Obligatoire pour tous les biens. Réalisé le 29/05/2017	L'immeuble n'est pas situé dans une zone à risque d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.
Accessibilité handicapés	Absence d'ERP de catégorie 5 ou + : en l'état, nous n'avons pas connaissance de présence potentielle d'ERP de catégorie 5 dans les locaux après découpe.	
Sécurité Incendie	Absence d'ERP / IGH. Pas de réglementation applicable	

---

## Evaluation de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble

Dans le cadre d'une nouvelle mise en copropriété, ce chapitre est sans objet. Il n'existera pas par ailleurs d'équipement commun lourd – ascenseur, chaufferie – nécessitant des contrats particuliers.

Sujet	Contexte	Commentaire

## Budget prévisionnel simplifié des travaux à planifier pour la conservation de l'immeuble dans les 10 prochaines années

Sujet	Commentaire	Montant HT
Reprise en sous œuvre de la panne faîtière au franchissement du refend intermédiaire	Travaux ne pouvant pas être chiffré de manière forfaitaire. Nous conseillons l'intervention d'un bureau d'étude de structure pour valider la solution technique à mettre en œuvre, compte tenu de la nature des matériaux du refend.	A définir
Reprise d'enduit sous escalier	Réfection de l'enduit afin de protéger la paillasse de l'escalier et éviter une corrosion des aciers.	800 € HT

### Synthèse énergétique

La copropriété crée à moins de 50 lots. Un Diagnostic de performance énergétique est réalisé ci-dessous : Rapport AGENDA DIAGNOSTIC 2017-03-214.



Commentaire : Le DPE à l'immeuble d'un immeuble construit avant 1949 s'effectue sur la base des consommations d'énergie des occupants. L'ensemble des appartements ayant été très récemment rénovés avec isolation et changement des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude, il n'existe pas de facture significative. Le DPE est donc vierge.

# ATTESTATIONS D'ASSURANCE ET CERTIFICATIONS

Police n°49 366 477 - Adhérent GS n°146899

Attestation d'assurance



Allianz Responsabilité Civile Activités de Services

La Société d'Assurances, Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé, 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex certifie que :

**ACLEO DIAGNOSTIC**  
Frédéric LEFEBVRE  
200 rue Léon Blum  
69100 VILLEURBANNE

est garanti(e) par le contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit sous le numéro 49.366.477.

Ce contrat a pour objet de :

- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en raison des dommages garantis causés aux tiers dans le cadre de ses activités assurées par le présent contrat et à concurrence des limites figurant au chapitre « Montants des garanties et des franchises » dudit contrat, à savoir :

Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA)  
Diagnostic amiante avant vente  
Dossier technique amiante (DTA)  
Dossier amiante parties privatives (DAPP)  
Diagnostic amiante avant travaux ou démolition  
Contrôle visuel après travaux (norme NF X 46-021)  
Comptage de fibres après travaux de retrait de MPCA  
Prélèvement d'air pour mesure d'empoussièrement en fibres d'amiante dans les immeubles bâtis et prélèvement d'air pour mesure des niveaux d'empoussièrement de fibres d'amiante au poste de travail  
Exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes  
Recherche de plomb avant travaux  
Diagnostic limites avant vente, parties privatives et parties communes  
Etat parasitaire - Diagnostic Mélières  
Etat de l'installation intérieure de gaz  
Diagnostic de performance énergétique (DPE) individuel  
Diagnostic de performance énergétique (DPE) immeubles et bâtiments autres qu'habitation  
Etat de l'installation intérieure de l'électricité, parties privatives et parties communes  
Loi Carrez  
Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT)  
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges  
Diagnostic Technique Global  
Constat logement décent  
Prêt conventionné - Normes d'habitabilité  
Diagnostic métrage habitable - Relevé de surfaces  
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception  
Etat des lieux localif  
Métrométrie  
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation  
Détermination de la concentration de plomb dans l'eau des canalisations  
Installation de détecteurs de fumée  
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées  
Conseil et Étude en Rénovation Énergétique  
Audit Énergétique maison individuelle  
Diagnostic éco-prêt (méthode TH-C-E ex)  
Assainissement autonome et collectif

La présente attestation est délivrée pour la période du 01 Janvier 2017 au 31 décembre 2017 et sous réserve du paiement de la cotisation émise ou à émettre.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il constitue une présomption d'application des garanties, mais ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (réalisation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...).

Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Etablie à La Défense, le 22 décembre 2016

Pour Allianz



Allianz I.A.R.D.  
Entreprise régie par le Code des Assurances  
Société anonyme au capital de 991 967 200 euros

Siège social  
1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex  
542 110 291 RCS Nanterre

## Attestation d'honneur

« Je soussigné Frédéric LEFEBVRE, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - n'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »



**CABINET AGENDA RHONE PRESQU'ILE & RIVE GAUCHE**

ACLEO DIAGNOSTIC 200 rue Léon BLUM

69100 VILLEURBANNE

Tél. : 04 26 64 86 42 – Fax : 04 26 03 02 20

Mobile : 06 03 90 01 85 – contact@acleodiag.fr

## CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB DANS LES PARTIES COMMUNES

**Articles L1334-5 à L1334-12 et R1334-10 à R1334-12 du Code de la Santé Publique  
Arrêté du 19/08/2011 – Norme NF X 46-030**

**Dossier N° 2017-03-214**


**Adresse de l'immeuble**

 11, chemin des Balmes  
69500 BRON

**Propriétaire**

 [REDACTED]  
11 chemin des Balmes  
69500 BRON

**Donneur d'ordre**

 [REDACTED]  
11 chemin des Balmes  
69500 BRON

**Contexte de la mission**

Constat réalisé avant travaux : Non

Réalisation de la mission		Appareil à fluorescence X				
Rapport édité le : 24/03/2017 Mission réalisée le(s) : 24/03/2017 Par : Romuald CARRETERO		Modèle : RMD INSTRUMENTS PROTEC LPA-1 N° de série : 2901 / 103632 Nature du radionucléide : Cobalt 57 Date chargement source : 05/11/2015 Activité : 444 MBq				
Attestation d'assurance						
Le Cabinet Agenda est assuré en responsabilité civile professionnelle pour les activités, objet du présent rapport, auprès de ALLIANZ au titre du contrat groupe police n°49 366 477 à hauteur de 3.000.000 € Validité : du 01/01/2017 au 31/12/2017						
	TOTAL	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	33	12	21	0	0	0
%	100,00 %	36.36 %	63.64 %	0 %	0 %	0 %

[www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)

Amiante - Métrage - Plomb - GAZ - Electricité - Performance Energétique - Termites - Diagnostic technique immobilier  
Plans - États des lieux - Constats Robien - Logement décent - Normes de surfaces et d'habitabilité

SARL au capital de 20 000 € - Siret 49417791800047 - APE 7120B  
Assurance RCP ALLIANZ n°49 366 477 - Garantie 3.000.000 €

## SOMMAIRE

<b>INFORMATIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
Désignation de l'immeuble .....	3
Désignation du propriétaire et de ses représentants .....	3
Réalisation de la mission .....	3
<b>CONCLUSION</b>	<b>4</b>
Cadre de la mission .....	4
Synthèse du diagnostic .....	4
Locaux ou parties de locaux non visités .....	5
Constatations diverses .....	5
<b>METHODOLOGIE EMPLOYEE</b>	<b>5</b>
Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb .....	5
Stratégie de mesurage .....	5
Présentation des résultats .....	6
<b>RESULTATS DES MESURES</b>	<b>6</b>
Appareil à fluorescence X .....	6
Locaux visités .....	6
<b>ANNEXES</b>	<b>9</b>
Plans et croquis .....	9
Notice d'information .....	13
Planche photographique .....	13
Attestations d'assurance et d'indépendance .....	15
Certifications .....	15
Autres documents joints .....	15

## INFORMATIONS GENERALES

### Désignation de l'immeuble

Adresse : **11, chemin des Balmes**  
**69500 BRON**  
 Nature de l'immeuble : **Immeuble Bâti**  
 Date de construction : **Antérieur à 1949**  
 Références cadastrales : **D 975**  
 N° du (des) lot(s) : **Sans objet**  
 Étendue de la prestation : **Parties Communes**  
 Destination des locaux : **Habitation (Parties communes) - LOCATION**



N° Bâtiment :	<b>Sans objet</b>	N° Escalier :	<b>Sans objet</b>	N° Étage :	<b>Sans objet</b>
N° Porte :	<b>Sans objet</b>	Nbre de pièces :	<b>Sans objet</b>	N° Cave :	<b>Sans objet</b>
N° Grenier :	<b>Sans objet</b>	N° Garage :	<b>Sans objet</b>	N° Parking :	<b>Sans objet</b>

### Description de l'immeuble

Immeuble en R+1 avec combles, caves et garages indépendant.

### Désignation du propriétaire et de ses représentants

Propriétaire : **MME LAMBERT - 11 chemin des Balmes 69500 BRON**

Donneur d'ordre : **PROPRIETAIRE**

Destinataire(s) du rapport : **MME** 

### Réalisation de la mission

N° de dossier : **2017-03-214**

Ordre de mission du : **11/03/2017**

L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Mission réalisée le(s) : **24/03/2017**

Rapport édité le : **24/03/2017**

Opérateur(s) de diagnostic : **Romuald CARRETERO**  
 Certification n°DEKRA CERTIFICATION n°DTI2700

Accompagnateur(s) : **MME** 

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Moyens mis à disposition : **Aucun**

Commentaires : **Néant**

Le présent rapport est établi par une (des) personne(s) dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.



## CONCLUSION

### Cadre de la mission

#### Intitulé de la mission

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) dans les parties communes

Constat réalisé avant travaux : Non

#### Cadre réglementaire

- ▶ Articles L1334-5 à L1334-12 et R1334-10 à R1334-12 du Code de la Santé Publique
- ▶ Arrêté du 19/08/2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb
- ▶ Norme NF X 46-030 : Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb

Nota : L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

#### Objectif de la mission

Ce constat consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti. Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Ce constat porte sur les revêtements accessibles depuis les parties communes, y compris les revêtements extérieurs (volets, portail, grille, etc.). La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que les buanderies, les caves, les garages, etc.

### Synthèse du diagnostic

**Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été constaté l'absence de risque d'exposition au plomb**

Dossier n° : 2017-03-214  
Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA RHONE PRESQU'ILE & RIVE GAUCHE  
Responsable : Frédéric LEFEBVRE  
Opérateur(s) de diagnostic : Romuald CARRETERO  
Mission réalisée le(s) : 24/03/2017  
 Fait à VILLEURBANNE, le 24/03/2017, en deux (2) exemplaires originaux.

  
 Romuald CARRETERO

Le présent constat ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

#### Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
<b>Nombre d'unités de diagnostic</b>	<b>33</b>	12	21	0	0	0
<b>%</b>	<b>100,00 %</b>	36.36 %	63.64 %	0 %	0 %	0 %

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

Situations de risque de saturnisme infantile	Oui	Non
--	-----	-----



Situations de risque de saturnisme infantile	Oui	Non
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3		X
L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3		X

Situations de dégradation du bâti	Oui	Non
Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré		X
Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce		X
Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité		X

### Appréciation sur l'état général du bien

Absence de revêtements contenant du plomb.

## Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

## Constatations diverses

Néant

## METHODOLOGIE EMPLOYEE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon le cadre réglementaire défini précédemment.

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en  $\text{mg}/\text{cm}^2$ .

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

En cas d'unité de diagnostic située à une hauteur supérieure à 3 mètres, il appartient au propriétaire de prendre les dispositions nécessaires, en accord avec la réglementation du travail, pour permettre au diagnostiqueur de réaliser les mesures de concentration en plomb sur celle-ci, faute de quoi le constat n'aurait de valeur que pour les unités diagnostiquées.

## Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) :  $1 \text{ mg}/\text{cm}^2$ .

## Stratégie de mesurage

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

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

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

## Présentation des résultats

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

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

- La zone de l'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le(s) croquis ; les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- La zone « plafond » est nommée « PL ».

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

*Nota : Une unité de diagnostic (UD) correspond à un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.*

Concentration en plomb	Nature de la dégradation	État de conservation	Classement
< seuil			0
≥ seuil		Non dégradé (ND) ou non visible (NV)	1
	Usure par friction, traces de chocs, microfissures...	État d'usage (EU)	2
	Pulvéulence, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes...	Dégradé (D)	3

## RESULTATS DES MESURES

### Appareil à fluorescence X

Fabricant :	<b>RMD INSTRUMENTS</b>	Modèle :	<b>PROTEC LPA-1</b>
N° de série :	<b>2901 / 103632</b>	Nature du radionucléide :	<b>Cobalt 57</b>
Date chargement source :	<b>05/11/2015</b>	Activité (MBq) :	<b>444 MBq</b>
Autorisation ASN N° :	<b>175648</b>	Date d'autorisation :	<b>15/03/2017</b>
Titulaire autorisation :	<b>F.Lefebvre</b>	Date de fin de validité :	<b>15/03/2022</b>
Personne compétente en radioprotection (PCR) :	<b>F.Lefebvre</b>		
Fabricant de l'étalon :	<b>RMD INSTRUMENTS</b>	N° NIST de l'étalon :	<b>2573</b>
Concentration (mg/cm <sup>2</sup> ) :	<b>1</b>	Incertitude (mg/cm <sup>2</sup> ) :	<b>0.04</b>
Vérification de la justesse de l'appareil en début du CREP :	N° de la mesure :	<b>1</b>	
	Concentration (mg/cm <sup>2</sup> ) :	<b>1,0</b>	
Vérification de la justesse de l'appareil en fin du CREP :	N° de la mesure :	<b>44</b>	
	Concentration (mg/cm <sup>2</sup> ) :	<b>1,0</b>	

### Locaux visités

#### Sous sol Caves

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm <sup>2</sup> )	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
2		Porte - Extérieur	Métal	Peinture	Bas	0,1		0	
3					Haut	0,1			
4		Porte - Intérieur	Métal	Peinture	Bas	0,1		0	
5					Haut	0,1			

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm <sup>2</sup> )	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
-		Murs	Béton		Mesure inutile				Absence de revêtement
-	PL	Plafond	Béton		Mesure inutile				Absence de revêtement

Nombre d'unités de diagnostic :	<b>4</b>	Nombre de mesures :	<b>4</b>
Nombre d'unités de classe 3 :	<b>0</b>	% d'unités de classe 3 :	<b>0 %</b>
Risque de saturnisme infantile :	<b>Non</b>		
Dégradation du bâti :	<b>Non</b>		

### 1er étage Dégagement

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm <sup>2</sup> )	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
6	A	Mur	Plâtre	Peinture	Haut	0,1		0	
7					Bas	0,1			
8	B	Mur	Plâtre	Peinture	Haut	0,1		0	
9					Bas	0,1			
10	C	Mur	Plâtre	Peinture	Haut	0,1		0	
11					Bas	0,1			
12	D	Mur	Plâtre	Peinture	Haut	0,1		0	
13					Bas	0,1			
14	PL	Plafond	Plâtre	Peinture	Droite	0,1		0	
15					Gauche	0,1			
16		Porte - Extérieur	Bois	Peinture	Bas	0,1		0	
17					Haut	0,1			
18		Porte - Intérieur	Bois	Peinture	Bas	0,1		0	
19					Haut	0,1			
-		Plinthe	Faïence		Mesure inutile				Matériau récent
-	C	Porte	Pvc		Mesure inutile				Matériau récent
-	D	Porte	Pvc		Mesure inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic :	<b>10</b>	Nombre de mesures :	<b>14</b>
Nombre d'unités de classe 3 :	<b>0</b>	% d'unités de classe 3 :	<b>0 %</b>
Risque de saturnisme infantile :	<b>Non</b>		
Dégradation du bâti :	<b>Non</b>		

### 1er étage Palier

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm <sup>2</sup> )	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
20	C	Mur	Plâtre	Peinture	Haut	0,1		0	
21					Bas	0,1			
22	D	Mur	Plâtre	Peinture	Haut	0,1		0	
23					Bas	0,1			
-	B	Fenêtre	Alu		Mesure inutile				Matériau récent
-	PL	Plafond	Alu et plexiglas		Mesure inutile				Matériau récent
-		Plinthe	Faïence		Mesure inutile				Matériau récent
-	A	Porte	Alu		Mesure inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic :	<b>6</b>	Nombre de mesures :	<b>4</b>
Nombre d'unités de classe 3 :	<b>0</b>	% d'unités de classe 3 :	<b>0 %</b>
Risque de saturnisme infantile :	<b>Non</b>		
Dégradation du bâti :	<b>Non</b>		

### 1er étage Local technique

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm <sup>2</sup> )	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
24	B	Fenêtre - Extérieur	Bois	Peinture	Bas	0,1		0	
25					Haut	0,1			
26	B	Fenêtre - Intérieur	Bois	Peinture	Bas	0,1		0	
27					Haut	0,1			
28	A	Mur	Plâtre	Peinture	Haut	0,1		0	
29					Bas	0,1			
30	B	Mur	Plâtre	Peinture	Haut	0,1		0	
31					Bas	0,1			
32	C	Mur	Plâtre	Peinture	Haut	0,1		0	
33					Bas	0,1			
34	D	Mur	Plâtre	Peinture	Haut	0,1		0	
35					Bas	0,1			
36	PL	Plafond	Plâtre	Peinture	Droite	0,1		0	
37					Gauche	0,1			
-		Porte	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic :	<b>8</b>	Nombre de mesures :	<b>14</b>
Nombre d'unités de classe 3 :	<b>0</b>	% d'unités de classe 3 :	<b>0 %</b>
Risque de saturnisme infantile :	<b>Non</b>		
Dégradation du bâti :	<b>Non</b>		

### Extérieur Façade

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm <sup>2</sup> )	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
38		Murs	Béton	Crépi	Haut	0,1		0	
39					Bas	0,1			
40		Toiture	Tuiles		Gauche	0,1		0	
41					Droite	0,1			

Nombre d'unités de diagnostic :	<b>2</b>	Nombre de mesures :	<b>4</b>
Nombre d'unités de classe 3 :	<b>0</b>	% d'unités de classe 3 :	<b>0 %</b>
Risque de saturnisme infantile :	<b>Non</b>		
Dégradation du bâti :	<b>Non</b>		

### Extérieur Garage

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm <sup>2</sup> )	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
42		Toiture	Métal		Gauche	0,1		0	
43					Droite	0,1			
-		Murs	Béton		Mesure inutile				Absence de revêtement
-	PL	Plafond	Béton		Mesure inutile				Absence de revêtement

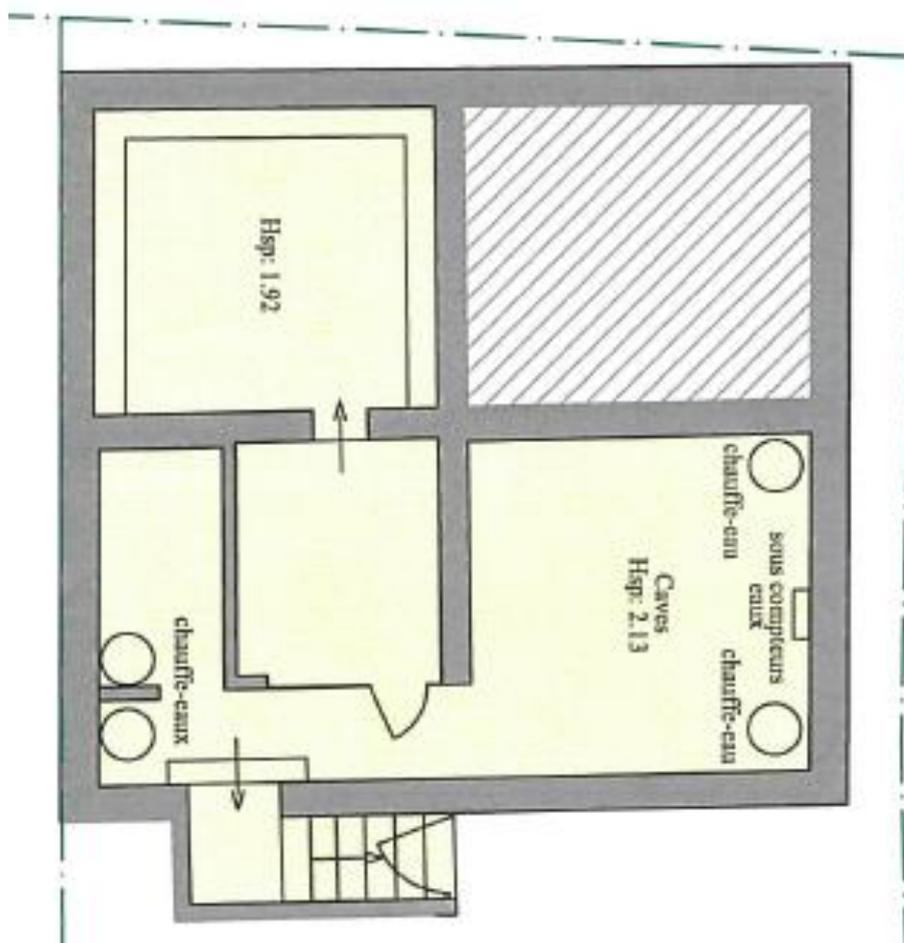
Nombre d'unités de diagnostic :	<b>3</b>	Nombre de mesures :	<b>2</b>
Nombre d'unités de classe 3 :	<b>0</b>	% d'unités de classe 3 :	<b>0 %</b>
Risque de saturnisme infantile :	<b>Non</b>		
Dégradation du bâti :	<b>Non</b>		

## ANNEXES

### Plans et croquis

<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble :</i> 11, chemin des Balmes 69500 BRON	
N° dossier : 2017-03-214				
N° planche : 1/4	Version : 1	Type : Croquis		
Origine du plan : Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i> Sous sol	

Document sans échelle remis à titre indicatif

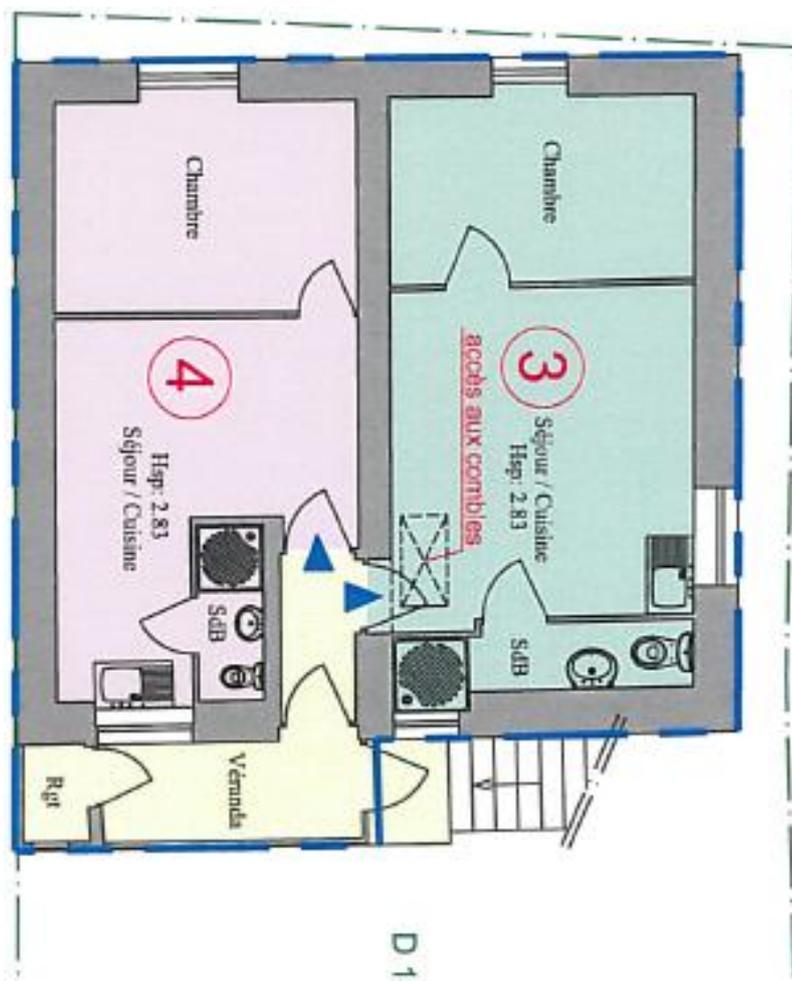


Légende			
	Mesure de plomb > 1 mg/cm <sup>2</sup> sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2		Mesure de plomb > 1 mg/cm <sup>2</sup> sur une unité de diagnostic classée 3
	Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer		Coulures ou ruissellement
	Moisissures ou taches d'humidité		



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			Adresse de l'immeuble : 11, chemin des Balmes 69500 BRON	
N° dossier : 2017-03-214				
N° planche : 2/4	Version : 1	Type : Croquis		
Origine du plan : Cabinet de diagnostic			Bâtiment – Niveau : 1er étage	

Document sans échelle remis à titre indicatif

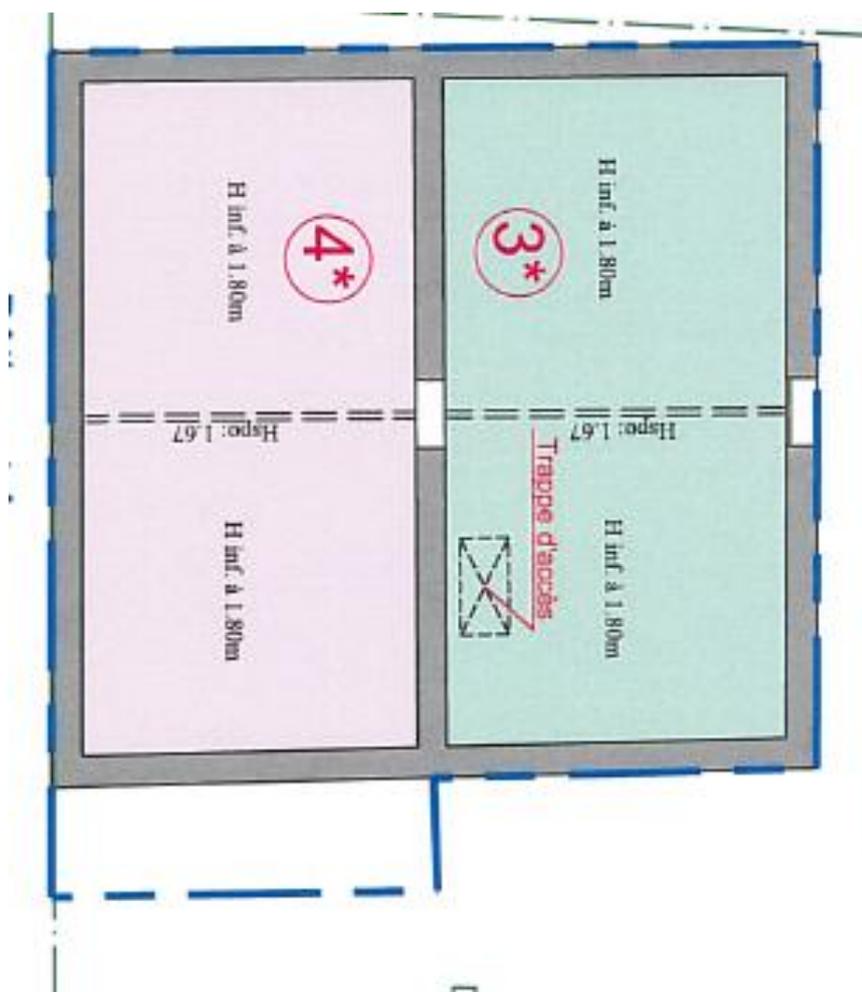


Légende			
	Mesure de plomb > 1 mg/cm <sup>2</sup> sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2		Mesure de plomb > 1 mg/cm <sup>2</sup> sur une unité de diagnostic classée 3
	Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer		Coulures ou ruissellement
	Moisissures ou taches d'humidité		



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble :</i> 11, chemin des Balmes 69500 BRON	
N° dossier : 2017-03-214				
N° planche : 3/4	Version : 1	Type : Croquis		
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i> Combles	

Document sans échelle remis à titre indicatif

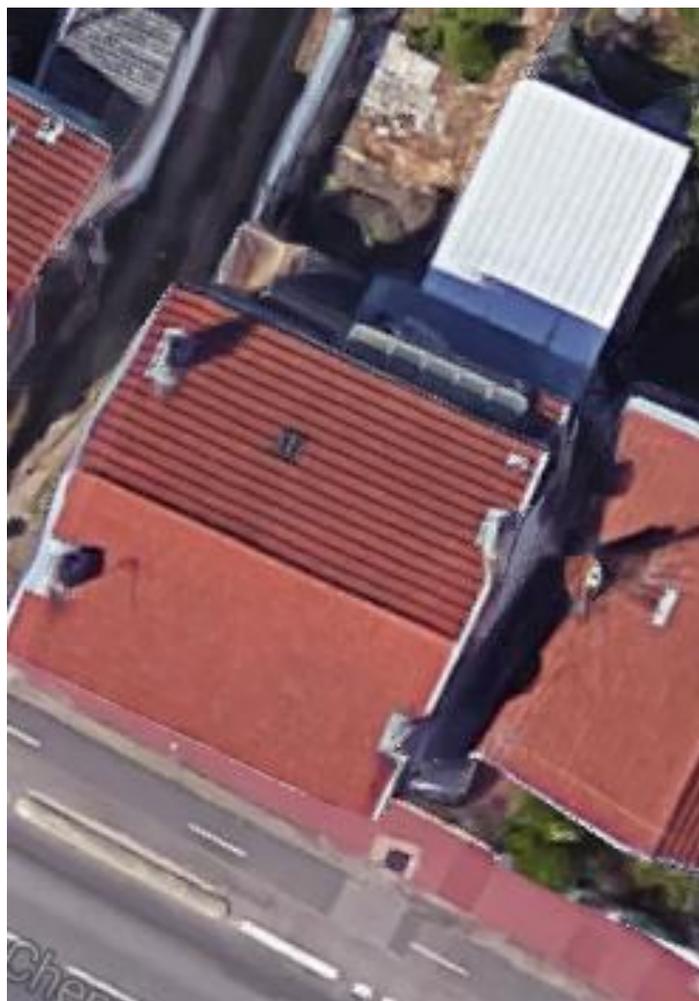


Légende			
	Mesure de plomb > 1 mg/cm <sup>2</sup> sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2		Mesure de plomb > 1 mg/cm <sup>2</sup> sur une unité de diagnostic classée 3
	Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer		Coulures ou ruissellement
	Moisissures ou taches d'humidité		



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble :</i> 11, chemin des Balmes 69500 BRON	
<i>N° dossier :</i> 2017-03-214				
<i>N° planche :</i> 4/4	<i>Version :</i> 1	<i>Type :</i> Croquis		
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i> Extérieur	

Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende			
	Mesure de plomb > 1 mg/cm <sup>2</sup> sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2		Mesure de plomb > 1 mg/cm <sup>2</sup> sur une unité de diagnostic classée 3
	Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer		Couloires ou ruissellement
	Moisissures ou taches d'humidité		



## Notice d'information

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

Deux documents vous informent :

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

### Les effets du plomb sur la santé

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

### Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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

### **Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :**

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

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

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

### **Si vous êtes enceinte :**

- ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

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

## Planche photographique

Sous sol Caves	1er étage Dégagement	1er étage Palier
		
1er étage Local technique	Combles Combles	



## Attestations d'assurance et d'indépendance

Police n°49 366 477 - Adhérent GS n°146899

### Attestation d'assurance



Allianz Responsabilité Civile Activités de Services

Le Site d'Assurances, Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé, 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex certifie que :

**ACLEO DIAGNOSTIC**  
Frédéric LEFEBVRE  
200 rue Léon Blum  
69100 VILLEURBANNE

est garanti(e) par le contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit sous le numéro 49.366.477.

Ce contrat a pour objet de :  
garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en raison des dommages garantis causés aux tiers dans le cadre de ses activités assurées par le présent contrat et à concurrence des limites figurant au chapitre « Montants des garanties et des franchises » dudit contrat, à savoir :

Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA)  
Diagnostic amiante avant vente  
Diagnostic amiante (ATA)  
Dossier amiante parties privatives (DAPP)  
Diagnostic amiante avant travaux ou démolition  
Contrôle visuel après travaux (norme NF X 46-021)  
Comptage de fibres après travaux de retrait de MPCA  
Prélèvement d'air pour mesure d'empoisonnement en fibres d'amiante dans les immeubles bâtis et prélèvement d'air pour mesure des niveaux d'empoisonnement de fibres d'amiante au poste de travail  
Exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes  
Recherche de plomb avant travaux  
Diagnostic termite avant vente, parties privatives et parties communes  
Etat parasitaire - Diagnostic Mésures  
Etat de l'installation intérieure de gaz  
Diagnostic de performance énergétique (DPE) individuel  
Diagnostic de performance énergétique (DPE) immeubles et bâtiments autres qu'habitation  
Etat de l'installation intérieure de l'électricité, parties privatives et parties communes  
Lot Carrez  
Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT)  
Millièmes de copropriété, barèmes de charges  
Diagnostic Technique SRU (DTU)  
Constat logement décent  
Prêt conventionné - Normes d'habitabilité  
Diagnostic métrage habitable - Relevés de surfaces  
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception  
Etat des lieux local  
Infrastructures  
Relève de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation  
Détermination de la concentration de plomb dans l'eau des canalisations  
Installation de détecteurs de fumée  
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées  
Conseil et Etude en Renovation Energétique  
Audit Energétique maison individuelle  
Diagnostic éco-prêt (méthode TH-C-E ex)  
Assainissement autonome et collectif

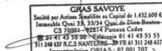
La présente attestation est délivrée pour la période du 01 Janvier 2017 au 31 décembre 2017 et sous réserve du paiement de la cotisation légitime ou à émettre.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il constitue une présomption d'application des garanties, mais ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (réalisation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...).

Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Etabli à La Défense, le 22 décembre 2016

Pour Allianz



Allianz I.A.R.D.  
Entreprise régie par le Code des Assurances  
Société anonyme au capital de 991 991 200 euros

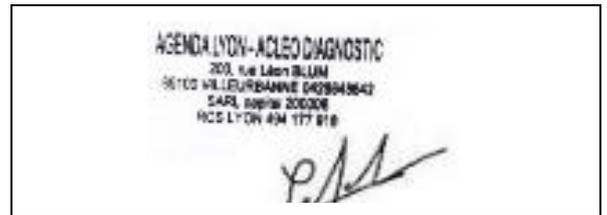
Siège social  
1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex  
542 119 291 RCS Nanterre

Le Cabinet Agenda est assuré en responsabilité civile professionnelle pour les activités, objet du présent rapport, auprès de ALLIANZ au titre du contrat groupe police n°49 366 477 à hauteur de 3.000.000 €  
Validité : du 01/01/2017 au 31/12/2017

### Attestation sur l'honneur

« Je soussigné Frédéric LEFEBVRE, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - n'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »



## Certifications

### CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER



Romain CARRETERO

Titre de compétence	DE	AE
Contrôle de l'état d'entretien au plomb	01/00/01/01	01/00/01/01
Diagnostic amiante	01/00/01/01	01/00/01/01
Recherche et dosage de plomb	01/00/01/01	01/00/01/01
Diagnostic de performance énergétique individuel	01/00/01/01	01/00/01/01
Etat de l'installation intérieure de gaz	01/00/01/01	01/00/01/01
Etat de l'installation intérieure d'électricité	01/00/01/01	01/00/01/01

## Autres documents joints

Néant



**CABINET AGENDA RHONE PRESQU'ILE & RIVE GAUCHE**

ACLEO DIAGNOSTIC 200 rue Léon BLUM

69100 VILLEURBANNE

Tél. : 04 26 64 86 42 – Fax : 04 26 03 02 20

Mobile : 06 03 90 01 85 – contact@acleodiag.fr

**DOSSIER TECHNIQUE  
AMIANTE**

## Dossier N° 2017-03-214

Articles L1334-12-1, R1334-14, R1334-17, R1334-18, R1334-20, R1334-21,  
R1334-23 à R1334-29-3, R1334-29-5 et R1334-29-7 du Code de la Santé Publique  
Arrêtés du 12/12/2012 et 21/12/2012



**Adresse de l'immeuble**

11, chemin des Balmes

69500 BRON

## SOMMAIRE

### FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

---

Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA  
Rapports de repérage  
Liste des locaux ayant donné lieu au repérage  
Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante  
Évaluations périodiques  
Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires  
Recommandations générales de sécurité  
Plans et croquis  
Planche photographique

### MATERIAUX ET PRODUITS AMIANTES

---

Programme de repérage  
États de conservation des matériaux et produits

### ANNEXES

---

Communication du DTA  
Extraits réglementaires

## FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

**Dossier N° 2017-03-214**

*Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti. La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduit à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.*

Date de création	Date de mise à jour	Date de mise à jour	Date de mise à jour
24/03/2017			
Date de mise à jour			

### Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

Propriétaire  11 chemin des Balmes 69500 BRON	Établissement 11, chemin des Balmes 69500 BRON
Date du permis de construire ou année de construction : Antérieur à 1949	
Nature de l'immeuble / Étendue de la prestation : Immeuble Bâti / Parties Communes	

Détenteur du DTA	Modalités de consultation du DTA
Nom : Fonction : Service : Adresse : Téléphone :	Lieu <sup>(1)</sup> : Horaires : Contact <sup>(2)</sup> :

(1) Dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé

(2) Si différent du détenteur du dossier

### Rapports de repérage

N° du rapport	Date du rapport	Société & Opérateur de repérage	Objet du repérage
2017-03-214	24/03/2017	CABINET AGENDA RHONE PRESQU'ILE & RIVE GAUCHE ACLEO DIAGNOSTIC 200 rue Léon BLUM 69100 VILLEURBANNE	Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier Technique Amiante

### Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

Liste des différents repérages	N° du rapport	Liste des locaux visités <sup>(1)</sup>	Liste des locaux non visités <sup>(2)</sup>
Repérage des matériaux de la Liste A au titre de l'article R1334-20 du Code de la Santé	2017-03-214	<b>Sous sol</b> : Caves ; <b>1er étage</b> : Dégagement, Palier, Local technique ; <b>Combles</b> : Combles ;	

Liste des différents repérages	N° du rapport	Liste des locaux visités <sup>(1)</sup>	Liste des locaux non visités <sup>(2)</sup>
Publique :		<b>Extérieur : Façade, Garage</b>	
Repérage des matériaux de la Liste B au titre de l'article R1334-21 du Code de la Santé Publique :	2017-03-214	<b>Sous sol : Caves ; 1er étage : Dégagement, Palier, Local technique ; Combles : Combles ; Extérieur : Façade, Garage</b>	
Autres repérages (préciser) :			

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités : les locaux non visités doivent donner lieu à une prochaine visite.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (ex : locaux inaccessibles, clefs absentes ...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

## Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante

### Matériaux et produits de la Liste A de l'Annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date du repérage	Type de repérage	Localisation	Matériau ou produit		État de conservation <sup>(1)</sup>	Mesures obligatoires
			N°	Libellé		

(1) 1 : Bon état de conservation => EVP

2 : État intermédiaire de dégradation => SNE

3 : Matériaux dégradés => TCR

EVP : Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

SNE : Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

TCR : Travaux de confinement ou retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

### Matériaux et produits de la Liste B de l'Annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date du repérage	Type de repérage	Localisation	Matériau ou produit		État de conservation	Mesures préconisées
			N°	Libellé		

EP : Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)

AC1 : Action corrective de 1<sup>er</sup> niveau (arrêté du 12/12/2012)

AC2 : Action corrective de 2<sup>nd</sup> niveau (arrêté du 12/12/2012)

## Évaluations périodiques

### Évaluation obligatoire des matériaux et produits de la Liste A de l'Annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Localisation	Matériau ou produit concerné		État de conservation	Mesures d'empoussièrement
		N°	Libellé		

L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.

## Évaluation des matériaux et produits de la Liste B de l'Annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Localisation	Matériau ou produit concerné		État de conservation	Mesures d'empoussièrement
		N°	Libellé		

## Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

### Matériaux et produits de la Liste A de l'Annexe 13-9 contenant de l'amiante

Localisation	Matériau ou produit		Nature des TMC <sup>(1)</sup>	Date des TMC <sup>(1)</sup>	Entreprises intervenantes	Résultats EVME <sup>(2)</sup>
	N°	Libellé				

(1) TMC : Travaux ou mesures conservatoires

(2) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique)

### Matériaux et produits de la Liste B de l'Annexe 13-9 contenant de l'amiante

Localisation	Matériau ou produit		Nature des TMC <sup>(1)</sup>	Date des TMC <sup>(1)</sup>	Entreprises intervenantes	Résultats EVME <sup>(2)</sup>
	N°	Libellé				

(1) TMC : Travaux ou mesures conservatoires

(2) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique)

## Recommandations générales de sécurité

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

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

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

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

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

## Informations générales

### Dangerosité de l'amiante

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

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

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

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

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

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

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

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

Les entreprises réalisant des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent être certifiées.

Tous les travailleurs susceptibles d'intervenir sur les matériaux amiantés (comme les opérateurs de repérage, électriciens, couvreurs, services techniques, etc.) doivent avoir suivi une formation en adéquation avec le niveau de responsabilité du travailleur. Le code du travail exige pour les activités et interventions sur matériaux contenant de l'amiante que les travailleurs affectés soient notamment formés au préalable à la prévention des risques liés à l'amiante (article R.4412-100 du code du travail), bénéficie d'un suivi médical (article R.4412-44 du code du travail). Il convient par ailleurs que l'employeur établisse avant toute intervention un mode opératoire (article R.4412-140 du code du travail), qui doit être transmis à l'inspecteur du travail, les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et le cas échéant, l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTBTP).

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM), l'institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (INRS) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTBTP).

## Recommandations générales de sécurité

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

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

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique) et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

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

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : [www.amiante.inrs.fr](http://www.amiante.inrs.fr).

## **Gestion des déchets contenant de l'amiante**

### **Entreposage des déchets sur le site de désamiantage**

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante doivent être conditionnés en sacs étanches et étiquetés avant leur sortie de la zone de confinement.

Seuls les déchets où l'amiante est fortement lié (les dalles de sol ou amiante lié à des matériaux inertes par exemple) peuvent être entreposés temporairement sur le chantier, sur une aire d'entreposage couverte permettant de prévenir les risques de rupture d'intégrité de leur conditionnement. L'accès à l'aire d'entreposage est interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les autres déchets contenant de l'amiante sont évacués vers les installations de traitement des déchets dès leur sortie de la zone de confinement. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

### **Gestion des déchets liés aux matériaux et produits qui contiennent de l'amiante**

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

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Les déchets ne peuvent être reçus que s'ils sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) et étiquetés.

Les déchets à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux qui ont perdu leur intégrité doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

Dans les deux cas, le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861\*02). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

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

### **Gestion des déchets liés au fonctionnement chantier**

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux. Lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, ces déchets doivent être gérés dans les mêmes conditions que celles décrites pour les déchets à fort risque de libération de fibres d'amiante.

## Installations d'élimination des déchets d'amiante

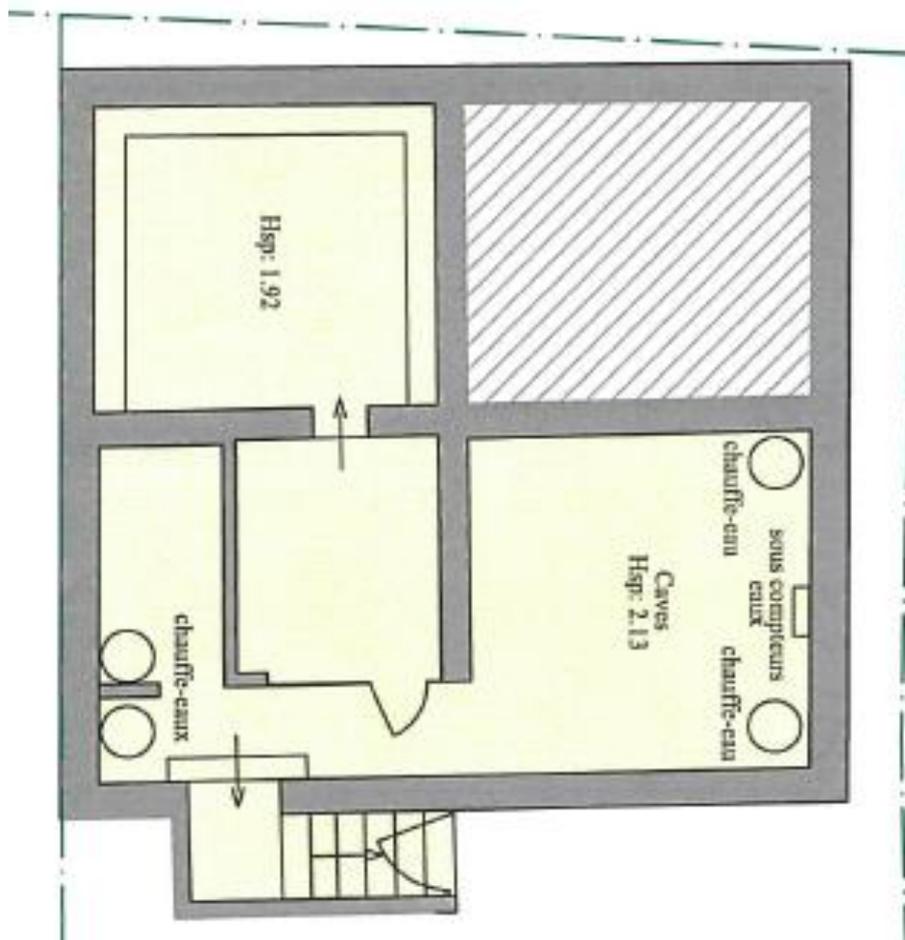
Les informations relatives aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la préfecture ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Direction régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ;
- de la Mairie ;
- ou sur la base de données «déchets» gérée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, directement accessible sur Internet à l'adresse suivante : [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

## Plans et croquis

<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble :</i> 11, chemin des Balmes 69500 BRON
<i>N° dossier :</i> 2017-03-214			
<i>N° planche :</i> 1/4	<i>Version :</i> 1	<i>Type :</i> Croquis	
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i> Sous sol

Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende	
<span style="background-color: #f0f0f0; border: 1px solid black; padding: 2px;">1</span>	Zone amiantée
<span style="background-color: white; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">1</span>	Élément amianté

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté.

<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>	Adresse de l'immeuble : 11, chemin des Balmes 69500 BRON
N° dossier : 2017-03-214	
N° planche : 2/4	Version : 1   Type : Croquis
Origine du plan : Cabinet de diagnostic	Bâtiment – Niveau : 1er étage

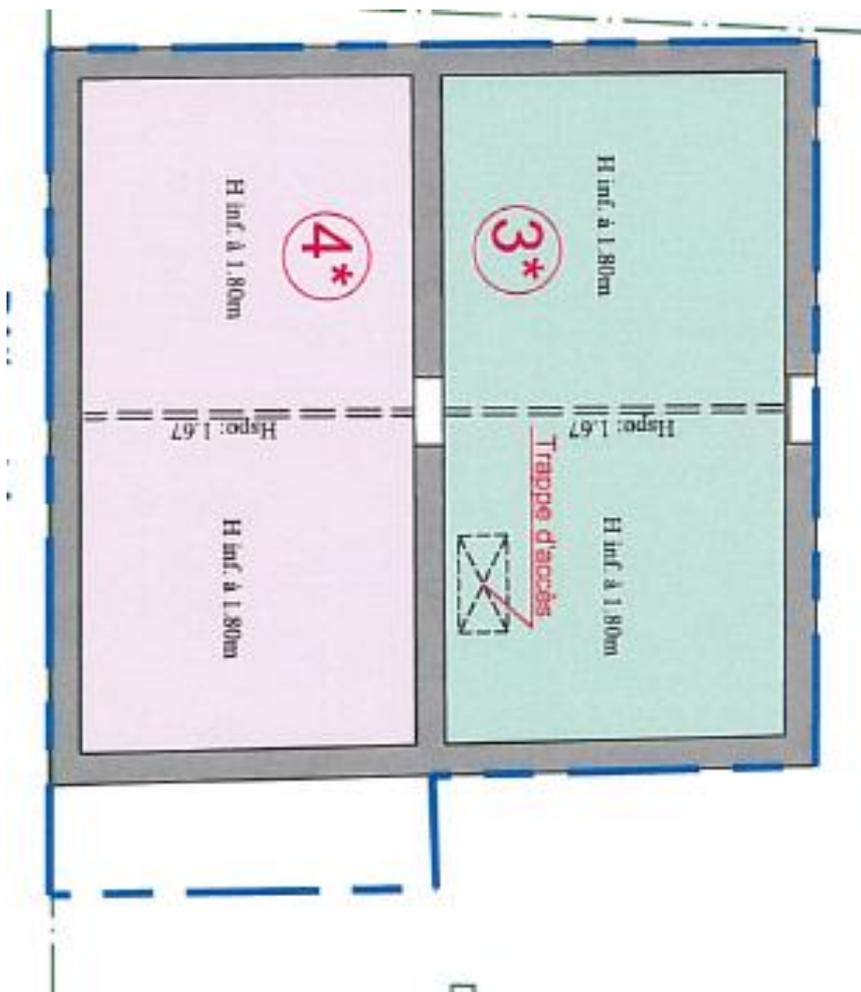
Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende		
<span style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">1</span>	Zone amiantée	Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté.
<span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">1</span>	Élément amianté	

<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>	Adresse de l'immeuble : 11, chemin des Balmes 69500 BRON
N° dossier : 2017-03-214	
N° planche : 3/4    Version : 1    Type : Croquis	
Origine du plan : Cabinet de diagnostic	Bâtiment – Niveau : Combles

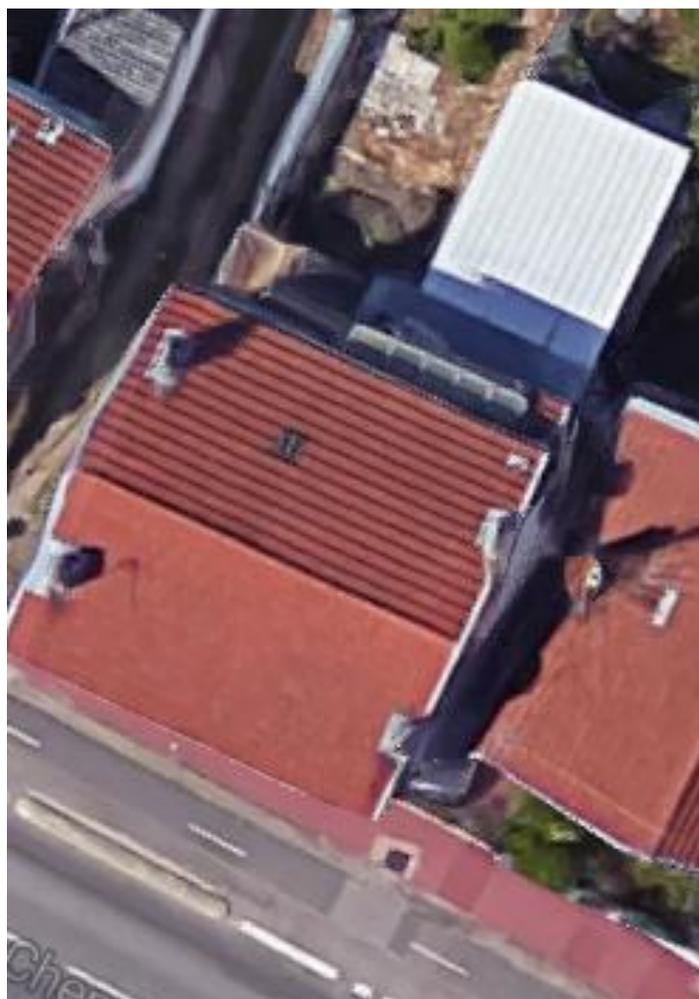
Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende		
<b>1</b>	Zone amiantée	Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté.
<b>1</b>	Élément amianté	

<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble :</i> 11, chemin des Balmes 69500 BRON	
<i>N° dossier :</i> 2017-03-214				
<i>N° planche :</i> 4/4	<i>Version :</i> 1	<i>Type :</i> Croquis		
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i> Extérieur	

Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende	
<span style="color: red; font-weight: bold;">1</span>	Zone amiantée
<span style="color: red; font-weight: bold;">1</span>	Élément amianté

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté.

## Planche photographique

Sous sol Caves	1er étage Dégagement	1er étage Palier
		
1er étage Local technique	Combles Combles	
		

# MATERIAUX ET PRODUITS AMIANTES

## Programme de repérage

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent à la rubrique « Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante » de la fiche récapitulative, au début du dossier.

Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Liste A
Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant
<b>1. Parois verticales intérieures</b>	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
<b>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
<b>4. Éléments extérieurs</b>	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

## États de conservation des matériaux et produits

### Matériaux et produits de la Liste A

Il s'agit des flocages, des calorifugeages et des faux plafonds.

#### Critères utilisés dans les grilles d'évaluation

En cas de présence de flocages ou de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante, les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen de grilles d'évaluation définies par arrêté ministériel (article R1334-20 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

Ces grilles d'évaluation tiennent compte notamment de l'accessibilité du matériau, de son degré de dégradation, de son exposition à des chocs et vibrations ainsi que de l'existence de mouvements d'air dans le local.

#### Obligations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation (1,2 ou 3), les obligations réglementaires diffèrent (articles R1334-20 et R1334-27 à R1334-29-3 du Code de la Santé Publique) :

- 1 : Les matériaux ou produits ne sont pas dégradés

Le propriétaire doit faire procéder à une **évaluation périodique** de l'état de conservation de ces matériaux, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise 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.

■ **2 : Les matériaux ou produits commencent ou vont commencer à se dégrader**

Le propriétaire doit faire procéder à des **mesures d'empoussièrement** dans l'air, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation.

■ **3 : Les matériaux ou produits sont en mauvais état ou en passe de l'être**

Le propriétaire doit faire procéder à des **travaux de confinement ou de retrait** de ces matériaux, achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

**En cas de mesures d'empoussièrement**

Si le niveau d'empoussièrement est **inférieur ou égal à 5 fibres/litre**, le propriétaire fait procéder à l'**évaluation périodique** de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement est **supérieur à 5 fibres/litre**, le propriétaire doit faire procéder à des **travaux de confinement ou de retrait** de l'amiante, qui doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement.

**En cas de travaux de confinement ou de retrait**

Pendant la période précédant les travaux, des **mesures conservatoires** appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à 5 fibres/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, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

À l'issue des travaux de confinement ou de retrait et avant toute restitution des locaux traités, le propriétaire doit faire procéder à un **examen visuel** de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une **mesure d'empoussièrement** dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement. Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la Liste A contenant de l'amiante, le propriétaire doit faire procéder à une **évaluation périodique** de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

## **Matériaux et produits de la Liste B**

Il s'agit des matériaux et produits autres que les flocages, les calorifugeages et les faux plafonds.

### Critères utilisés dans la grille d'évaluation

En cas de présence de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante, les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen d'une grille d'évaluation définie par arrêté ministériel (article R1334-21 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

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

## Recommandations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation et du risque de dégradation des produits et matériaux contenant de l'amiante, le rapport de repérage émet des recommandations de gestion adaptées aux besoins de protection des personnes (arrêté du 12/12/2012) :

### ■ EP : Évaluation périodique

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste à :

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

### ■ AC1 : Action corrective de 1<sup>er</sup> niveau

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés. Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

Cette action corrective consiste à :

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

### ■ AC2 : Action corrective de 2<sup>nd</sup> niveau

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action concernant l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective consiste à :

- Prendre, tant que les mesures de protection ou de retrait n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante ; cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante ; durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique ;
- Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

### ***En cas de travaux de confinement ou de retrait***

Lorsque des travaux de confinement ou de retrait de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiments occupés ou fréquentés, le propriétaire doit faire procéder à un **examen visuel** de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une **mesure d'empoussièrement** dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique).





## Extraits réglementaires

### Article R1334-14 du Code de la Santé Publique

I. – Les articles de la présente section s'appliquent, sauf disposition contraire, aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. [...]

### Article R1334-17 du Code de la Santé Publique

Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

### Article R1334-18 du Code de la Santé Publique

Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R1334-15 à R1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

### Article R1334-29-5 du Code de la Santé Publique

I. – Les propriétaires mentionnés aux articles R1334-17 et R1334-18 constituent et conservent un dossier intitulé « dossier technique amiante » comprenant les informations et documents suivants :

- 1° Les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante ;
- 2° Le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre ;
- 3° Les recommandations générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;
- 4° Une fiche récapitulative.

Le « dossier technique amiante » est tenu à jour par le propriétaire et intègre les éléments relatifs aux matériaux et produits contenant de l'amiante découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de la santé et du travail précise les modalités d'application du présent article et définit le contenu de la fiche récapitulative et les recommandations générales de sécurité mentionnés aux 3° et 4° du présent I.

II. – Le « dossier technique amiante » mentionné au I est :

- 1° Tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes sont informées des modalités de consultation du dossier ;
- 2° Communiqué par le propriétaire aux personnes et instances suivantes, sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives :
  - a) Agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L1312-1, aux articles L1421-1 et L1435-7 et au deuxième alinéa de l'article L1422-1 ;
  - b) Inspecteurs et contrôleurs du travail ;
  - c) Inspecteurs d'hygiène et sécurité ;
  - d) Agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics ;
  - e) Agents du ministère chargé de la construction mentionnés à l'article L151-1 du code de la construction et de l'habitation ;
  - f) Inspecteurs de la jeunesse et des sports ;
  - g) Personnes chargées de l'inspection des installations classées et des installations nucléaires de base mentionnées à l'article L514-5 du code de l'environnement ;
  - h) Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;
  - i) Toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti.

Le propriétaire conserve une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes.

III. – La fiche récapitulative du « dossier technique amiante » est communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs.

**CABINET AGENDA RHONE PRESQU'ILE & RIVE GAUCHE**

ACLEO DIAGNOSTIC 200 rue Léon BLUM

69100 VILLEURBANNE

Tél. : 04 26 64 86 42 – Fax : 04 26 03 02 20

Mobile : 06 03 90 01 85 – contact@acleodiag.fr

## **RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE A INTEGRER AU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE**

**Articles L1334-12-1, R1334-14, R1334-17, R1334-18, R1334-20, R1334-21 et R1334-23 à  
R1334-29-3 du Code de la Santé Publique – Arrêtés du 12/12/2012**

**Dossier N° 2017-03-214**



**Adresse de l'immeuble**

11, chemin des Balmes  
69500 BRON

**Date d'édition du rapport** : 24/03/2017

**Responsable du Cabinet AGENDA** : Frédéric LEFEBVRE

**Opérateur(s) de repérage** : Romuald CARRETERO

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA). Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.

**[www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)**

**Amiante - Métrage - Plomb - GAZ - Electricité - Performance Energétique - Termites - Diagnostic technique Immobilier  
Plans - États des lieux - Constats Robien - Logement décent - Normes de surfaces et d'habitabilité**

SARL au capital de 20 000 € - Siret 49417791800047 - APE 7120B  
Assurance RCP ALLIANZ n°49 366 477 - Garantie 3.000.000 €

## SOMMAIRE

<b>INFORMATIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
Désignation de l'immeuble .....	3
Désignation du propriétaire et de ses représentants .....	3
Réalisation de la mission .....	3
<b>CONCLUSION</b>	<b>4</b>
Cadre de la mission .....	4
Synthèse du repérage .....	4
Locaux ou parties de locaux non visités .....	4
Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés .....	4
<b>CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE</b>	<b>5</b>
Programme de repérage .....	5
Mode opératoire .....	5
Conditions d'inaccessibilité .....	5
Constatations diverses .....	6
<b>RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE</b>	<b>6</b>
Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés .....	6
Locaux visités & matériaux et produits repérés .....	6
Matériaux ou produits contenant de l'amiante .....	7
Matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante .....	8
<b>ANNEXES</b>	<b>9</b>
Plans et croquis .....	9
Notice d'information .....	13
Rapports précédemment réalisés .....	13
Planche photographique .....	13
Attestations d'assurance et d'indépendance .....	14
Certifications .....	15
Autres documents joints .....	15

## INFORMATIONS GENERALES

### Désignation de l'immeuble

Adresse : **11, chemin des Balmes  
69500 BRON**

Nature de l'immeuble : **Immeuble Bâti**

Date du permis de construire : **Antérieur à 1949**

Références cadastrales : **D / 975**

N° du (des) lot(s) : **Sans objet**

Étendue de la prestation : **Parties Communes**

Destination des locaux : **Habitation (Parties communes)**



N° Bâtiment :	<b>Sans objet</b>	N° Escalier :	<b>Sans objet</b>	N° Étage :	<b>Sans objet</b>
N° Porte :	<b>Sans objet</b>	Nbre de pièces :	<b>Sans objet</b>	N° Cave :	<b>Sans objet</b>
N° Grenier :	<b>Sans objet</b>	N° Garage :	<b>Sans objet</b>	N° Parking :	<b>Sans objet</b>

### Description de l'immeuble

Immeuble en R+1 avec combles, caves et garages indépendant.

### Désignation du propriétaire et de ses représentants

Propriétaire(s) : **MME [REDACTED] - 11 chemin des Balmes 69500 BRON**

Donneur d'ordre : **PROPRIETAIRE**

Destinataire(s) du rapport : **MME [REDACTED]**

### Réalisation de la mission

N° de dossier : **2017-03-214**

Ordre de mission du : **11/03/2017**

Mission réalisée le(s) : **24/03/2017**

Rapport édité le : **24/03/2017**

Opérateur(s) de repérage : **Romuald CARRETERO**  
Certification n°DEKRA CERTIFICATION n°DTI2700

Accompagnateur(s) : **MME [REDACTED]**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Moyens mis à disposition : **Aucun**

Laboratoire(s) d'analyses : **CARSO LSEHL 4, avenue Jean Moulin 69200 VENISSIEUX**

Commentaires : **Néant**

Le présent rapport est établi par une (des) personne(s) dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

## CONCLUSION

### Cadre de la mission

#### Intitulé de la mission

Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier Technique Amiante

#### Cadre juridique

- ▶ Articles L1334-12-1, R1334-14, R1334-17, R1334-18, R1334-20, R1334-21 et R1334-23 à R1334-29-3 du Code de la Santé Publique
- ▶ Arrêté du 12/12/2012 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 12/12/2012 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

Nota : L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

#### Objectif de la mission

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnées à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

**Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.**

### Synthèse du repérage

**Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.**

Dossier n° : 2017-03-214  
Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA RHONE PRESQU'ILE & RIVE GAUCHE  
Responsable : Frédéric LEFEBVRE  
Opérateur(s) de repérage : Romuald CARRETERO  
Mission réalisée le(s) : 24/03/2017  
 Fait à VILLEURBANNE, le 24/03/2017, en deux (2) exemplaires originaux.



Romuald CARRETERO

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

### Locaux ou parties de locaux non visités

Néant.

### Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant.

## CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

### Programme de repérage

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Liste A	
Composant à sonder ou à vérifier	
Flocages	
Calorifugeages	
Faux plafonds	

Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant
<b>1. Parois verticales intérieures</b>	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
<b>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
<b>4. Éléments extérieurs</b>	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

### Mode opératoire

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante.

### Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

## Constatations diverses

Néant

## RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

### Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

Caractéristique		Identifiant	Commentaire
Élément de construction		N°	Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa description courante et sa description réglementaire
		Désignation	Description courante de l'élément de construction
		Composant / Partie du composant	Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage')
Sondages et prélèvements			Prélèvement (P001 : référence du prélèvement) Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté
			Sondage : le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif D001 : référence de la décision opérateur ZSO : zone de similitude d'ouvrage (se réfère à un prélèvement sur un matériau ou produit de même nature) Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté
			Présence d'amiante
		?	Prélèvement en attente de résultat d'analyse
			Les matériaux et produits dont la référence de prélèvement est identique sont de même nature et possèdent les mêmes caractéristiques techniques : quand 'Prélèvement'/'Nombre' = 0 (cf. 'Matériaux ou produits ...'), c'est qu'un sondage a été réalisé pour s'assurer de ces similitudes
		ZH	Zone homogène : partie d'un immeuble bâti présentant des similitudes sur le type de matériau ou produit, la présence d'une protection, l'état de dégradation, l'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, l'usage des locaux
Paroi		A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre
		SO	Sol
		PL	Plafond
État de conservation (EC)		1, 2 ou 3	Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation
		EP, AC1 ou AC2	Classification des autres matériaux et produits (arrêté du 12/12/2012)
Justification			Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante
Préconisation	Recommandations de gestion	EP	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
		AC1	Action corrective de 1 <sup>er</sup> niveau (arrêté du 12/12/2012)
		AC2	Action corrective de 2 <sup>nd</sup> niveau (arrêté du 12/12/2012)
	Obligations réglementaires	EVP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		SNE	Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		TCR	Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

### Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras sur fond gris correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les lignes d'éléments de construction sur fond blanc correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

Local	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
<b>Sous sol Caves</b>	38	Plafond Béton		
	39	Plancher Béton		
	40	Murs Béton		
	41	Conduit(s) de fluide Pvc		
<b>1er étage Dégagement</b>	7	Plancher Carrelage		
	8	Plafond Plâtre Peinture		
	9	Mur Plâtre Peinture (A)		
	10	Mur Plâtre Peinture (B)		
	11	Mur Plâtre Peinture (C)		
	12	Mur Plâtre Peinture (D)		
<b>1er étage Palier</b>	17	Plafond Alu et plexiglas		
	18	Mur Plâtre Peinture (C)		
	19	Mur Plâtre Peinture (D)		
	21	Plancher Carrelage		
<b>1er étage Local technique</b>	24	Plafond Plâtre Peinture		
	25	Plancher Carrelage		
	26	Mur Plâtre Peinture (A)		
	27	Mur Plâtre Peinture (B)		
	28	Mur Plâtre Peinture (C)		
	29	Mur Plâtre Peinture (D)		
<b>Combles Combles</b>	1	Plafond Charpente traditionnelle bois Laine de verre		
	2	Plancher Bois		
	3	Murs Béton		
<b>Extérieur Façade</b>	4	Toiture Tuiles		
	5	Murs Béton Crépi		
<b>Extérieur Garage</b>	32	Plafond Béton		
	33	Murs Béton		
	34	Plancher Béton		
	35	Toiture Métal		

## Matériaux ou produits contenant de l'amiante

### Sur décision de l'opérateur

Néant.

### Après analyse

Néant.



## Matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante

### Sur décision de l'opérateur

Néant.

### Après analyse

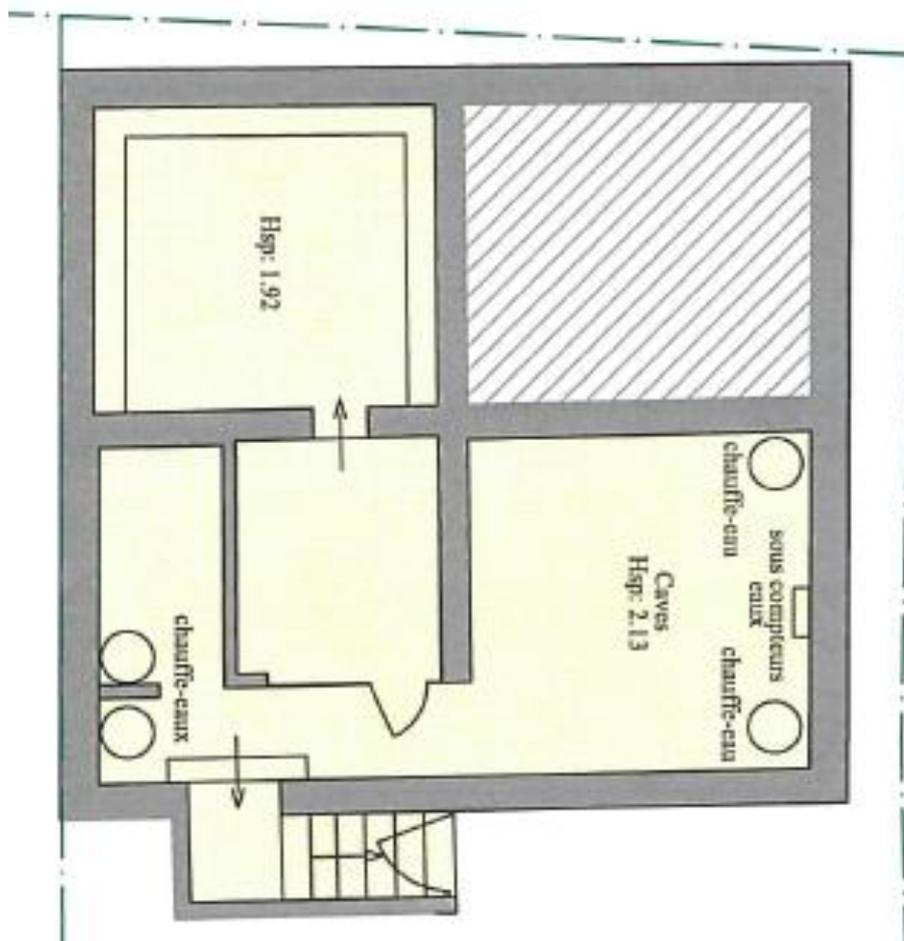
Néant.

## ANNEXES

### Plans et croquis

<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble :</i> 11, chemin des Balmes 69500 BRON	
<i>N° dossier :</i> 2017-03-214				
<i>N° planche :</i> 1/4	<i>Version :</i> 1	<i>Type :</i> Croquis		
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i> Sous sol	

Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende			
	Sondage		Zone amiantée
	Prélèvement		Élément amianté

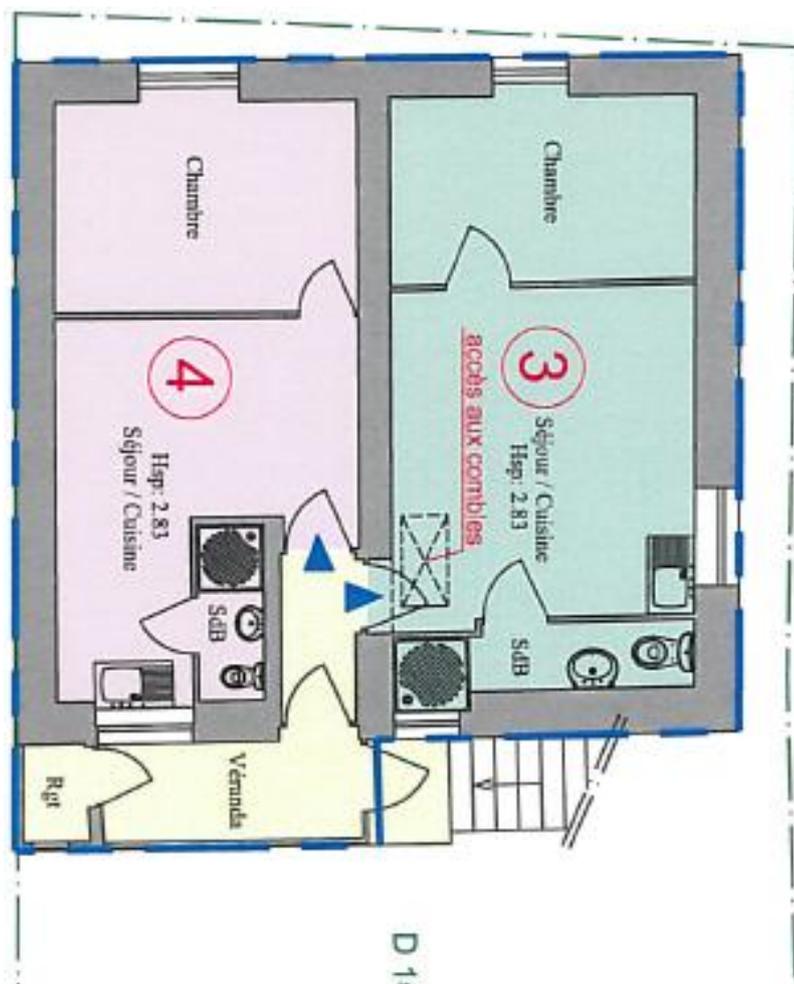
Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond :

- Au numéro de l'élément de construction, pour les zones et les éléments amiantés ;
- À la référence du prélèvement ou du sondage, pour les prélèvements et les sondages.



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			Adresse de l'immeuble : 11, chemin des Balmes 69500 BRON	
N° dossier : 2017-03-214				
N° planche : 2/4	Version : 1	Type : Croquis		
Origine du plan : Cabinet de diagnostic			Bâtiment – Niveau : 1er étage	

Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende			
	Sondage		Zone amiantée
	Prélèvement		Élément amianté

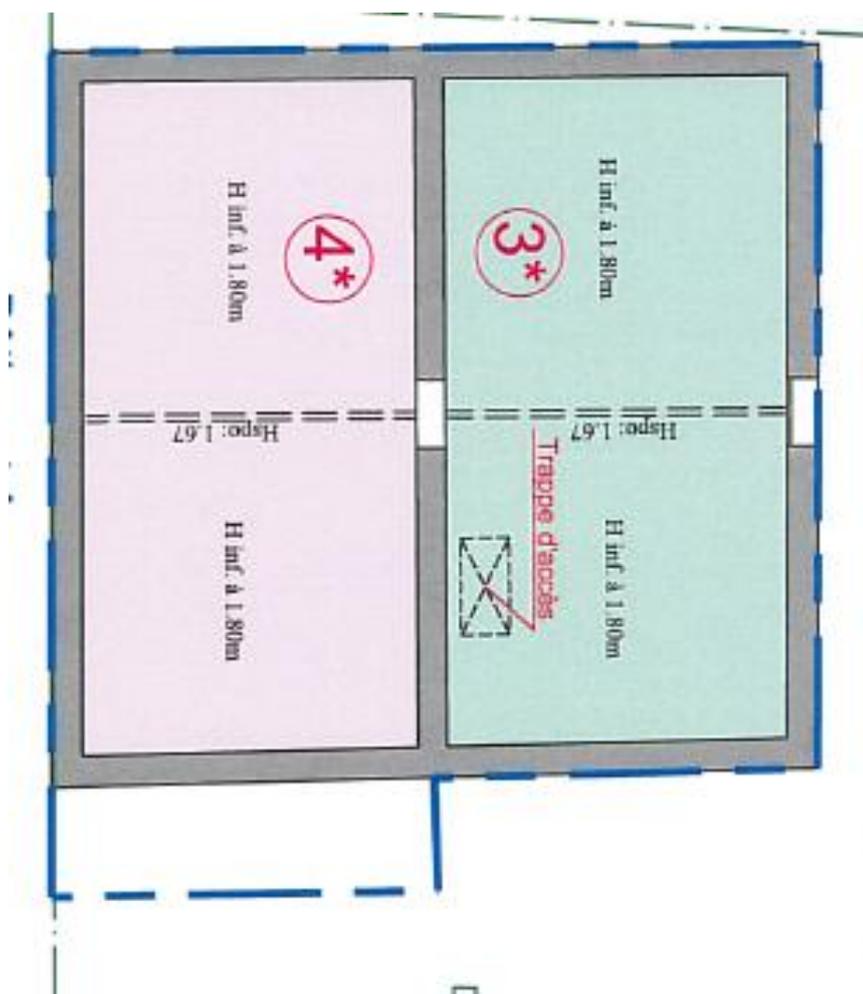
Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond :

- Au numéro de l'élément de construction, pour les zones et les éléments amiantés ;
- À la référence du prélèvement ou du sondage, pour les prélèvements et les sondages.



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			Adresse de l'immeuble : 11, chemin des Balmes 69500 BRON	
N° dossier : 2017-03-214				
N° planche : 3/4	Version : 1	Type : Croquis		
Origine du plan : Cabinet de diagnostic			Bâtiment – Niveau : Combles	

Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende			
	Sondage		Zone amiantée
	Prélèvement		Élément amianté

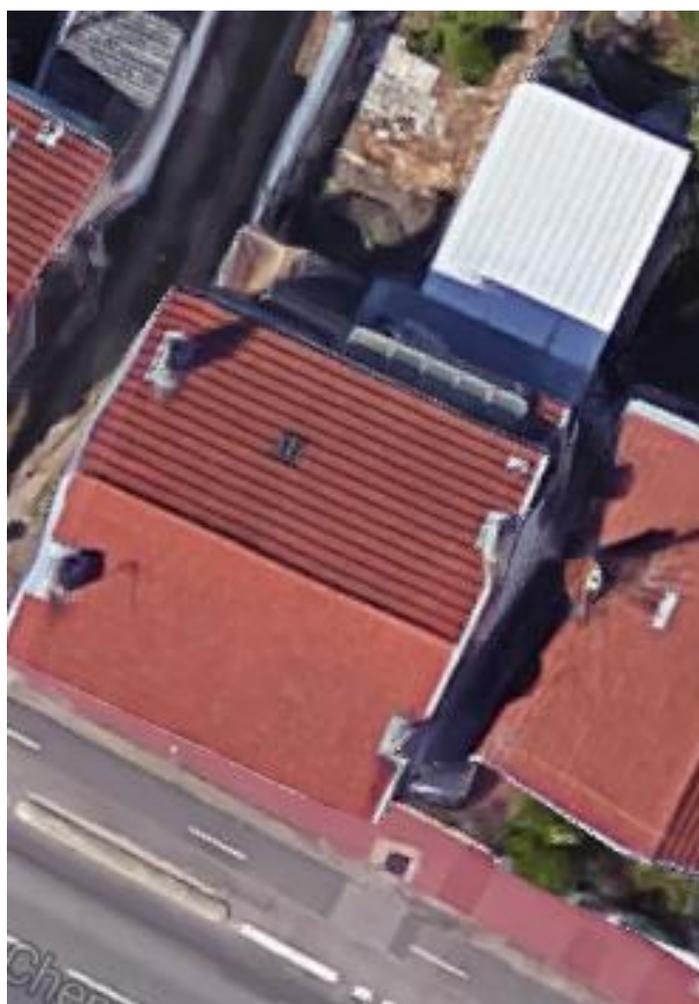
Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond :

- Au numéro de l'élément de construction, pour les zones et les éléments amiantés ;
- À la référence du prélèvement ou du sondage, pour les prélèvements et les sondages.



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble :</i> 11, chemin des Balmes 69500 BRON	
<i>N° dossier :</i> 2017-03-214				
<i>N° planche :</i> 4/4	<i>Version :</i> 1	<i>Type :</i> Croquis		
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i> Extérieur	

Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende			
	Sondage		Zone amiantée
	Prélèvement		Élément amianté

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond :

- Au numéro de l'élément de construction, pour les zones et les éléments amiantés ;
- À la référence du prélèvement ou du sondage, pour les prélèvements et les sondages.



## Notice d'information

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

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

## Rapports précédemment réalisés

Néant.

## Planche photographique



## Attestations d'assurance et d'indépendance

Police n°49 366 477 - Adhérent GS n°146899

### Attestation d'assurance



Allianz Responsabilité Civile Activités de Services

La Société d'Assurances, Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé, 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex certifie que :

**ACLEO DIAGNOSTIC**  
Frédéric LEFEBVRE  
200 rue Léon Blum  
69100 VILLEURBANNE

est garanti(e) par le contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit sous le numéro 49.366.477.

Le contrat a pour objet de :

garantir l'assureur contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incombent en raison des dommages garantis causés aux tiers dans le cadre de ses activités assurées par le présent contrat et à concurrence des limites figurant au chapitre « Montants des garanties et des franchises » dudit contrat, à savoir :

Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA)  
Diagnostic amiante avant vente  
Dossier technique amiante (DTA)  
Dossier amiante parties privatives (DAPP)  
Diagnostic amiante avant travaux ou démolition  
Contrôle visuel après travaux (norme NF X 46-021)  
Comptage de fibres après travaux de retrait de MPCA  
Prélèvement d'air pour mesure d'empoisonnement en fibres d'amiante dans les immeubles bâtis et prélèvement d'air pour mesure des niveaux d'empoisonnement de fibres d'amiante au poste de travail  
Exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes  
Recherche de plomb avant travaux  
Diagnostic termite avant vente, parties privatives et parties communes  
Etat parasitaire - Diagnostic Mieux  
Etat de l'installation intérieure de gaz  
Diagnostic de performance énergétique (DPE) individuel  
Diagnostic de performance énergétique (DPE) immeubles et bâtiments autres qu'habitation  
Etat de l'installation intérieure de l'électricité, parties privatives et parties communes  
Lot Carrez  
Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT)  
Millièmes de copropriété, barèmes de charges  
Diagnostic Technique SRU (DTU)  
Constat logement décent  
Prêt conventionné - Normes d'habitabilité  
Diagnostic mètreage habitable - Relevés de surfaces  
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception  
Etat des lieux local  
Infirmités  
Relève de cotés pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation  
Détermination de la concentration de plomb dans l'eau des canalisations  
Installation de détecteurs de fumée  
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées  
Conseil et Etude en Renovation Energétique  
Audit Energétique maison individuelle  
Diagnostic éco-prêt (méthode TH-C-E ex)  
Assainissement autonome et collectif

La présente attestation est délivrée pour la période du 01 Janvier 2017 au 31 décembre 2017 et sous réserve du paiement de la cotisation lémise ou à émettre.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat.

Il constitue une présomption d'application des garanties, mais ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (réalisation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...).

Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Etabli à La Défense, le 22 décembre 2016

Pour Allianz



Allianz I.A.R.D.  
Entreprise régie par le Code des Assurances  
Société anonyme au capital de 991 967 200 euros

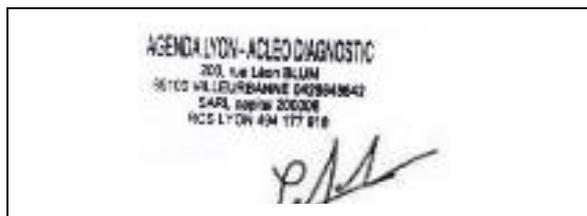
Siège social  
1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex  
542 119 291 RCS Nanterre

*Le Cabinet Agenda est assuré en responsabilité civile professionnelle pour les activités, objet du présent rapport, auprès de ALLIANZ au titre du contrat groupe police n°49 366 477 à hauteur de 3.000.000 €  
Validité : du 01/01/2017 au 31/12/2017*

### Attestation sur l'honneur

« Je soussigné Frédéric LEFEBVRE, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - n'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »



Certifications

# CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER



**Romuald CARRETERO**

est titulaire du certificat de compétences N° DTI2700  
pour :

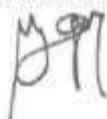
	DU	AU
Constat de risque d'exposition au plomb	01/08/2014	31/07/2019
Diagnostic amiante	01/10/2014	30/09/2019
Etat relatif à la présence de termites (France métropolitaine)	01/08/2014	31/07/2019
Diagnostic de performance énergétique individuel	14/10/2014	13/10/2019
Etat de l'installation intérieure de gaz	14/10/2014	13/10/2019
Etat de l'installation intérieure d'électricité	01/10/2014	30/09/2019

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

\* Arrêté du 21 novembre 2005 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011 ; Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de diagnostic et de diagnostic allié dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification ; Arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 14 décembre 2009 et du 7 décembre 2011 ; Arrêté du 16 octobre 2009 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attribution de prime en compte de la régénération thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 28 décembre 2009 et du 13 décembre 2011 ; Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 18 décembre 2009 et 15 décembre 2011 ; Arrêté du 9 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 10 décembre 2009 et 2 décembre 2011.

Délivré à Bagneux, le 15 octobre 2014

Pour DEKRA Certification S.A.S  
Yvan MAINGUY, Directeur Général


Numéro d'accréditation :  
4-0061  
Portée disponible  
sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

DEKRA Certification S.A.S - 5, Avenue Garfande 92220 Bagneux - Siren 491 590 279 RCS Nanterre  
Tél : 01 41 17 11 24 - [www.certification-diagnostiqueurs-immobiliers.fr](http://www.certification-diagnostiqueurs-immobiliers.fr)

Autres documents joints

Néant



# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

SALI/B6265

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2011-2040

du 26/04/2011

mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

## 2. Adresse

11, Chemin des BALMES 69500 BRON  
Référence(s) cadastrale(s) : D 975

## 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **prescrit** 1 oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **appliqué par anticipation** 1 oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **approuvé** 1 oui  non
- 1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :
- |                                     |  |  |  |
|-------------------------------------|--|--|--|
| inondation <input type="checkbox"/> | crue torrentielle <input type="checkbox"/> | mouvements de terrain <input type="checkbox"/> | avalanches <input type="checkbox"/>    |
| sécheresse <input type="checkbox"/> | cyclone <input type="checkbox"/>           | remontée de nappe <input type="checkbox"/>     | feux de forêt <input type="checkbox"/> |
| séisme <input type="checkbox"/>     | volcan <input type="checkbox"/>            | autres <input type="checkbox"/>                |  |

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels 2 oui  non
- 2 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés \* oui  non  \*

## 4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m] (article L 174-5 du nouveau code minier)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **prescrit** 3 oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **appliqué par anticipation** 3 oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **approuvé** 3 oui  non
- 3 si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :
- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| mouvements de terrain <input type="checkbox"/> | autres <input type="checkbox"/> |
|--|---------------------------------|

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers 4 oui  non
- 4 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés \* oui  non  \*

## 5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques **prescrit** et non encore approuvé 5 oui  non
- 5 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :
- |  |  |   |
|--|--|---|
| effet toxique <input type="checkbox"/> | effet thermique <input type="checkbox"/> | effet de surpression <input type="checkbox"/> |
|--|--|---|
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques **approuvé** oui  non

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques 6 oui  non
- 6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés \* oui  non  \*

## 6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des articles R563-4 et D563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5  zone 4  zone 3  zone 2  zone 1
- forte moyenne modérée faible très faible

## 7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente \* oui  non  \*

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

## 8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

## 9. Acquéreur - Locataire

## 10. Lieu / Date

Lyon le 28/06/2017

\* ATTENTION ces cases sont à remplir par le vendeur/bailleur. L'information de la réalisation des travaux, s'ils sont nécessaires, relevant de la seule responsabilité de ce dernier. De même, le renseignement du paragraphe 7 relève de la seule responsabilité du rédacteur de l'acte.

Attention

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.



PREFET DU RHÔNE

**ARRETE PREFECTORAL N°2011-2040 RELATIF A  
L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES  
DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES  
MAJEURS ET SUR LES SINISTRES  
DANS LA COMMUNE DE BRON**

LE PREFET DE LA REGION RHONE-ALPES  
PREFET DU RHONE

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;  
**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;  
**Vu** le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;  
**Vu** le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité sur le territoire français ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n°2011-2152 du 26 avril 2011 modifiant l'arrêté préfectoral n°2006-1527 du 14 février 2006 modifié relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

**Sur** proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires ;

**ARRÊTE**

**Article 1**

Suite à la délimitation en zone de sismicité modérée de la commune par décret sus-visé, les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques, destiné à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de Bron, sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels prévisibles et des risques technologiques pris en compte,
- la cartographie des zones exposées, précisant la nature et l'intensité des risques dans ces zones,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- le niveau de sismicité réglementaire de la commune,

*et le cas échéant,*

- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle et technologique concernant la commune.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables à la direction départementale des territoires du Rhône, sous-préfecture de Villefranche sur Saône et mairie concernée.

## Article 2

Ces informations sont actualisées au regard des conditions entraînant la mise à jour de la liste des communes concernées par l'article L 125-5 du code de l'environnement. Selon l'article 3 de l'arrêté préfectoral n°2006-1527 du 14 février 2006 modifié, la liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour dans les situations décrites à l'article R125-25 du code de l'environnement :

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision de l'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier la nature ou l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposé tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

**Article 3 :** Une copie du présent arrêté et du dossier d'information est adressé à Madame le maire de Bron, à la sous-préfecture de Villefranche sur Saône et à la chambre départementale des notaires du Rhône.

Le présent arrêté sera affiché en mairie.

## Article 4

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture du Rhône, les sous-préfets d'arrondissement, le directeur départemental des territoires et le maire de Bron, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Rhône.

Fait à Lyon, le 26 avril 2011

Le Préfet



Jean-François CARENCO

## Commune de BRON

Informations sur les risques naturels et technologiques  
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

### 1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 2011-2040 du 26 avril 2011 mis à jour le

### 2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [ PPRn ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n  oui  non

date	aléa
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet   
Consultable sur Internet   
Consultable sur Internet

### 3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [ PPR t ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t  oui  non

date	effet
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet   
Consultable sur Internet   
Consultable sur Internet

### 4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 663-4 et R 125-29 du code de l'environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité : forte zone 5  Moyenne zone 4  Modérée zone 3  Faible zone 2  Très faible zone 1

pièces jointes

### 5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### 6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Pour le Préfet,  
la Secrétaire Générale

Liste des annexes :

- Attestation géomètre
- Carrez lot 1
- Carrez lot 2
- Carrez lot 3
- Carrez lot 4
- P Lan cadastral
- Document d'arpentage
- Plan de division
- Plans des lots
- Urbanisme + voirie
- Diagnostic technique global
- Plomb parties communes
- Amiante parties communes
- Annexe DTA
- ERNMT

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précèdent.

**Mme** [REDACTED] **a signé**

à LYON CEDEX 06  
le 03 juillet 2017

